

# **Urnenabstimmung vom 22. September 2024**

## **Botschaft betr. der Teilrevision Ortsplanung Camping Prau la Selva und Anpassung Baugesetz (Art. 30)**

### ***Kurzfassung***

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden folgende Ziele verfolgt:

- Die planerischen Grundlagen für eine Erneuerung des Campingplatzes Prau la Selva sollen geschaffen werden.
- Eine abgestimmte räumliche Nutzungstrennung zwischen Waldgebiet und Campingzone wird verfolgt, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.
- Schaffung von klaren räumlichen Voraussetzungen, insbesondere in Anbetracht der Entwicklungsabsichten des Campings.

In seiner der Flimser Bevölkerung präsentierten Gesamtstrategie (Massnahme 1.05 – Repositionierung Camping Prau la Selva) bekennt sich der Gemeindevorstand klar zu einer Erneuerung des Campingplatzes und zu dessen Anpassung an die neuen Kundenbedürfnisse. Es liegt daher auf der Hand, dass die planerischen Grundlagen für die Teilrevision Ortsplanung Camping Prau la Selva geschaffen werden müssen, damit die Erneuerung erfolgreich und gesetzeskonform umgesetzt werden kann.

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

## 1. Einleitung

Der Campingplatz Flims liegt am südlichen Siedlungsrand zwischen dem Waldhausgebiet und dem Sportzentrum Prau la Selva. Die Gemeinde Flims plant zusammen mit dem TCS, der seit kurzem Betreiber des Campingplatzes Flims ist, den Campingplatz zu erneuern. Hierzu ist unter anderem eine Bereinigung der Campingnutzung und dem Waldareal erforderlich. Mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung werden die raumplanerischen Rahmenbedingungen für die räumliche Reorganisation geschaffen.

Die Gemeinde Flims zählt zu einer der beliebtesten Familien-, Bike- und Wanderdestination im Kanton Graubünden. Ausgangspunkt für Urlauber in der Region bieten die zahlreichen Beherbergungsangebote. Darunter zählen unter anderem die Campingplätze in der Destination. Gerade die Nachfrage nach Camping-Stellplätzen ist in den letzten Jahren überdurchschnittlich gewachsen. Die erhöhte Nachfrage an Stellplätzen macht sich auch beim Camping Flims bemerkbar. Der Ganzjahrescamping liegt am Rande des Flimser Grosswaldes, oberhalb des Caumasees im Gebiet Prau la Selva. Die Organisation, die Strukturen und die Infrastruktur des schon seit den 1970er Jahren bestehenden Campings sind in die Jahre gekommen und müssen dringend saniert resp. angepasst werden. Aus diesen Gründen sowie aus Gründen einer forstlichen Bereinigung wird mit vorliegender Teilrevision eine Repositionierung des Campings angestrebt.

Die Mitwirkungsaufgabe Teilrevision Ortsplanung "Camping Prau la Selva" mit Informationsaufgabe Rodungsgesuch fand vom 21. Juni bis 21. Juli 2024 statt. Eine Eingabe ist eingegangen. Diese wurde behandelt und dem Mitwirkenden geantwortet.

Neben diesen raumplanerischen Anpassungen beabsichtigt der Gemeindevorstand auch eine Totalsanierung und Erweiterung des heutigen Sportzentrums Prau la Selva zu einem regionalen Sport- und Freizeitpark. Die Orientierung über diese Abstimmung erfolgte umfassend am 19. August 2024 in Flims und am 20. August 2024 für die Gemeinden Laax und Falera in Laax. Die Abstimmung zu diesem Thema findet ebenfalls am 22. September 2024 statt. Die Erläuterungen dazu erfolgen in einer separaten Botschaft. In der vorliegenden Botschaft geht es daher rein um die Teilrevision der Ortsplanung "Camping Prau la Selva" und der Anpassung des Baugesetzes (Art. 30).

## **2. Raumplanerische Ziele**

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden folgende Ziele verfolgt:

- Die planerischen Grundlagen für eine Erneuerung des Campingplatzes Prau la Selva sollen geschaffen werden.
- Eine abgestimmte räumliche Nutzungstrennung zwischen Waldgebiet und Campingzone wird verfolgt, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.
- Schaffung von klaren räumlichen Voraussetzungen, insbesondere in Anbetracht der Entwicklungsabsichten des Campings.

## **3. Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht**

### **3.1. Raumplanungsgesetz (RPG)**

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Dieses definiert übergeordnete Ziele und Vorgaben in räumlichen Belangen. Konkret definiert das Raumplanungsgesetz nachfolgend aufgeführte Ziele, welche für die vorliegende Teilrevision über die Weiterentwicklung des Campingplatz Flims relevant sind (Art. 1 Abs.2 RPG):

- Die natürlichen Lebensgrundlagen wie [...] der Wald und die Landschaft sind zu schützen.
- Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft sind zu schaffen und zu erhalten.

### **3.2. Zweitwohnungsgesetz (ZWG)**

In Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20 % liegt, dürfen gemäss dem Zweitwohnungsgesetz (ZWG) keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. Ausgenommen von diesem Verbot sind u.a. Fahrnisbauten, da diese nicht als Wohnungen im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes gelten, sowie touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach Art. 7 Abs. 2 ZWG. Vom ZWG ausgenommen sind weiter kleinere, festinstallierte Unterkünfte, die über keine Kochstelle verfügen sowie «campingähnliche Unterkünfte» (Ausführungen s. Kap. 3.4).

### **3.3. Räumliche Strategie «Zukunft Flims»**

Der revidierte Kantonale Richtplan (Inkraftsetzung am 10. April 2019) weist die Gemeinden an, ein Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) zu entwickeln, das als Grundlage und Strategie für die Überarbeitung der Ortsplanungsrevision dienen soll. Ein solches Instrument entwickelte die Gemeinde Flims im Jahr 2022. Das Instrument beinhaltet unter anderem Umsetzungsstrategien zu verschiedenen räumlichen Themen. Eine dieser Umsetzungsstrategien betrifft die «Repositionierung Camping Prau la Selva» (Massnahme 1.05). Die Räumliche Strategie macht in diesem Zusammenhang folgende Aussagen zum Ziel, Ausgangslage und Projektbeschreibung:

*Ziel:*

Repositionierung Camping Prau la Selva.

*Ausgangslage:*

Der heutige Campingplatz ist in die Jahre gekommen und benötigt dringend eine Aufwertung. Die Organisation und die Strukturen sind veraltet und müssen der Zeit angepasst werden. Die Nachfrage nach Campingplätzen ist durch die Pandemie überdurchschnittlich gestiegen.

*Projektbeschreibung:*

Auf der Nachfrageseite besteht ein grosses Bedürfnis nach einem modernen und zeitgemässen Campingplatz. In Zusammenarbeit mit einem professionellen Campingplatzbetreiber (TCS) soll der Campingplatz Prau la Selva an Aufschwung erlangen und vom aktuellen Trend in diesem Bereich profitieren.

Die vorliegende Teilrevision entspricht der Strategie und setzt diese planerisch um.

### **3.4. Merkblatt Camping und Raumplanung**

Das Merkblatt Camping des Amtes für Raumentwicklung GR vom Oktober 2022 dient als Orientierungshilfe für Betroffene und zeigt die raumplanerischen Rahmenbedingungen und die zu erfüllenden planerischen und baulichen Anforderungen auf. Weiter wird im Merkblatt dargelegt, welche Verfahrensschritte vorzunehmen, welche Abklärungen zu treffen und welche Belange mit wem zu koordinieren sind. Der heutige Campingplatz in Flims setzt sich sowohl aus Passanten- als auch aus Dauerstandplätze zusammen (Gemischter Campingplatz). Als Dauerstandplätze gelten Stellplätze, die mehr als 30 Tage von der gleichen Übernachtungsform beansprucht

werden. Als Passantenplätze gelten Stellplätze, auf denen Campinggäste ihre eigenen Zelte, Wohnwagen oder Wohnmobile für in der Regel wenige Tage aufstellen können. Diese können Strom- und Wasseranschlüsse aufweisen.

Nebst einer «Fahrris» wie beispielsweise einem Wohnwagen und einem Wohnmobil unterliegen folgende Unterkunftsformen nicht dem ZWG:

- Podhäuschen und sonstige kleinere festinstallierte Unterkünfte, welche oft über keine Kochstellen verfügen.
- Campingähnliche Unterkünfte, welche analog einem verkehrsfähigen Wohnwagen oder Camper auf einem offiziellen Campingplatz in einer Campingzone aufgestellt werden, eher rasch wegföhrbar bzw. nicht fest und dauerhaft mit dem Boden verbunden sind und in den Dimensionen beschränkt sind (z.B. maximale Fläche 25 m<sup>2</sup>).

Bei der vorliegenden Reorganisation des Campingplatzes sind unter anderem auf die Dauer angelegte Unterkünfte vorgesehen. Diese orientieren sich an den maximal zulässigen Massen gemäss Merkblatt. Die Unterkünfte werden in jedem Fall durch den Campingplatz touristisch bewirtschaftet. Auch wenn die Unterkünfte den Wohnungsbegriff erfüllen (die genaue Ausgestaltung der Unterkünfte ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens), sind diese als touristisch bewirtschaftete Wohnungen mit dem Zweitwohnungsgesetz vereinbar.

### **3.5. Wald**

Der westlich von der Via Prau la Selva gelegene Teil des Campingplatzes gehört gemäss heutiger Ausgangslage dem Wald an und wird von einer Campingzone überlagert. Neue Campinganlagen sind grundsätzlich ausserhalb des Waldes vorzusehen. Gemäss Merkblatt Camping ist bei bestehenden Campinganlagen im Waldareal eine den Wald überlagernde Zone auszuscheiden (bereits umgesetzt) sowie eine Bewilligung für eine nachteilige Nutzung gemäss Art. 16 Waldgesetz (forst-rechtliches Servitut) einzuholen. Aufgrund des Umstandes, dass der genannte Waldbereich infolge des am gleichen Ort sich befindenden Campingplatzes nicht mehr seinen Zweck gemäss Art. 1 KWaG erfüllen kann, ist das Campingareal aus dem Wald zu entlassen. Die planerische Massnahme wurde bereits in der Vorprüfung von 2018 vom Amt für Wald und Naturgefahren GR begrüsst.

### **3.6. Rechtskräftige Nutzungsplanung**

#### *3.6.1. Zonenplan*

Der Campingplatz Flims wird von der Via Prau la Selva, einer Quartierstrasse, räumlich getrennt. Der westliche Campingteil liegt im Wald und wird von einer Campingzone gemäss Art. 30 BauG (Nichtbauzone) überlagert. Der östliche Campingteil gehört der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) an. Die heutige Nutzungsplanung wurde mit Regierungsbeschluss (Protokoll Nr. 804) im Mai 2003 genehmigt.

### **3.7. Reglement für den Camping Flims**

An der Gemeindevorstandssitzung vom 10. März 2015 wurde das Reglement für den Camping Flims genehmigt. Das Reglement richtet sich insbesondere an die Campinggäste und sorgt für einen geregelten Campingbetrieb. Bestandteil des Reglements sind Bestimmungen und Anforderungen hinsichtlich Platzgestaltung, elektrische und sanitäre Anlagen, dem Entsorgungs- und Erschliessungssystem sowie weitere Bereiche.

## **4. Konzept Reorganisation Camping**

### **4.1. Ausgangslage**

Durch das breite Freizeitangebot in der Destination, den jährlich hohen Gästezahlen und dem erhöhten Campinginteresse möchte sich der Camping Flims zukünftig neu und in Richtung eines zeitgemässen, gemischten Campingplatzes hin positionieren.

### **4.2. Entwicklungsabsichten Nutzung**

Der Campingplatz Flims positioniert sich in Zukunft weiterhin als gemischter Campingplatz (Flächenanteil für Dauerstandplätzen max. 50 %). Die Anzahl Passantenplätze werden im Vergleich zu heute ausgebaut. Anstelle klassischer Dauerstandplätze für Wohnwagen oder Wohnmobile wird ein Angebot mit Camping-Unterkünften vorgesehen. In Anlehnung an das kantonale Merkblatt «Camping» sind die Unterkünfte in den Dimensionen wie folgt begrenzt (Art. 30 Baugesetz):

- Grundfläche (Wohnfläche) von maximal 25 m<sup>2</sup>;
- Gebäudehöhe von max. 3.80 m;
- Vorbauten von höchstens 5 m Länge und 2.5 m Breite.

Die Unterkünfte dürfen maximal 50% der Standplätze ausmachen und werden im Generellen Gestaltungsplan räumlich festgelegt. Im Vergleich zu den klassischen Dauerstandplätzen wie Wohnwagen oder Wohnmobilen werden die Unterkünfte durch den Campingbetrieb bewirtschaftet, was eine erhöhte Frequenz der Gäste und entsprechend eine höhere Gäste- fluktuation zur Folge hat. Die konkrete Wahl der Unterkünfte erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

## **5. Wald**

### **5.1. Rodung und Waldabstand**

Mit der vorliegenden Planung soll die für die Waldwirtschaft nachteilige Dienstbarkeit vom 3. September 1979 durch eine Rodung samt Rodungs- ersatz abgelöst werden. Die Zonenbereinigung von Wald in eine Camping- zone der Grundnutzung wurde bereits in der Teilrevision der Ortsplanung Prau la Selva von 2018 verfolgt und auch vom Kanton im Rahmen der Vorprüfung auch gutgeheissen. Die Rodungsfläche entspricht der bereits heute durch die Campingnutzung beanspruchten Fläche. Die Rodung er- möglicht die Entlassung des bisherigen Campingplatzes aus dem Walda- real und ermöglicht damit die Entflechtung Wald – Camping. Die Beibe- haltung der Campingnutzung am heutigen Standort führt zu keinen neuen negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt, wie dies bei einem alter- nativen Standort der Fall wäre.

Bei der vorgesehenen Rodungsfläche handelt es sich weder um Schutz- wald noch um einen Waldabschnitt mit besonderer Erholungsfunktion. Demgegenüber besteht an der Weiterentwicklung des Campingplatzes Flims sowie der Sicherung einer räumlich geordneten Campingzone ein erhebliches öffentliches Interesse. Aus Sicht der Gemeinde besteht gros- ses Interesse an der Repositionierung des Campingplatzes, dessen Ziel auch im übergeordneten strategischen Instrument der Gemeinde formu- liert wurde. Das öffentliche Interesse an der Nutzung von Campingplätzen, insbesondere in der Destination Flims Laax Falera, ist seit den letzten Jah- ren stark gestiegen. Die notwendigen Ersatzmassnahmen werden in ei- nem Konzept im Hinblick auf die Beschlussfassung definiert.

### **5.2. Festlegung Waldabstandslinie**

Bei vorliegender Teilrevision wird eine Unterschreitung des gesetzlichen Mindestwaldabstandes (5 m) aus nachfolgenden Gründen angestrebt:

- Das Interesse an einer zeitgemässen Anpassung mit verschiedener Unterkunfts- und Übernachtungsformen in der Region ist hoch. Mit neuen Unterkunftsformen wird ein hoher Belegungsgrad erreicht, was von touristischem Interesse ist. Der reduzierte Waldabstand ermöglicht eine flächeneffiziente Bodennutzung innerhalb der bereits heute beanspruchten Fläche.
- Bei den Unterkünften handelt es sich um «campingähnliche» Bauten und Anlagen, welche im Vergleich zu konventionellen Bauten rasch abgebaut resp. disloziert werden können.
- Mit dem reduzierten Waldabstand kann die Rodungsfläche auf das erforderliche Minimum reduziert werden.

Der reduzierten Waldabstand ermöglicht eine haushälterische Bodennutzung im Sinne einer zukunftsgerechten Weiterentwicklung und Repositio- nierung des Campingplatzes Flims. Die Kleinbauten ermöglichen aus Sicht der Gemeinde eine weiterhin zweckmässige Bewirtschaftung sowie Erschliessung des Waldes.

## **6. Umsetzung der Planungsmittel**

### **6.1. Teilrevision Baugesetz**

Das Baugesetz wird hinsichtlich der Bestimmungen zur Campingzone (Art. 30) angepasst und ergänzt. Insbesondere wird eine Regelung für die zulässige Dimension der Camping-Unterkünfte ergänzt.

### **6.2. Teilrevision Zonenplan**

Das heutige Camping-Areal wird aus dem Waldareal entlassen und neu der Campingzone (Grundnutzung, Bauzone) zugewiesen. Die bisherige überlagerte Campingzone wird aufgehoben. Im Sinne einer Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse wird der östliche Teilbereich des Campingplatzes (heute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) neu ebenfalls der Campingzone (Bauzone) zugewiesen.

### **6.3. Teilrevision Genereller Gestaltungsplan**

Im Generellen Gestaltungsplan werden im Sinne eines Campingplans einzelne Nutzungsbereiche festgelegt. Die Nutzungsbereiche differenzieren

zwischen Dauerstandplätzen (Unterkünfte), Passantenplätzen (Wohnwagen, Zelte etc.) sowie Bereichen für Hochbauten (Sanitäreanlagen usw.).

## **7. Schlussfolgerung**

Die vorgesehene Anpassung ist vor dem Hintergrund der Entwicklung und Erweiterung des Sportzentrums Prau la Selva und der notwendigen Sanierung des Campings dringlich, d.h. vorzuziehen und kann nicht erst im Rahmen der am 09. Juni 2024 durch die Urnengemeinde abgelehnten und nun neu anzupassenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Diese Revision wird dann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Um in wichtigen Belangen Planungssicherheit zu schaffen, ist die vorliegende vorgezogene Teilrevision erforderlich und angemessen. Sie präjudiziert die weiteren Revisionsinhalte nicht.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen zeigt sich, dass die vorliegende Teilrevision mit dem übergeordneten Recht sowie der Strategie der Gemeinde Flims übereinstimmt.

## **8. Antrag**

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, gestützt auf die vorstehenden Ausführungen, der erforderlichen geringfügigen Anpassung der Teilrevision Ortsplanung Camping «Prau la Selva» und Anpassung des Baugesetzes (Art. 30) zuzustimmen.

Flims, 13. August 2024

Im Namen des Gemeindevorstandes

Martin Hug  
Gemeindepräsident

Martin Kuratli  
Gemeindeschreiber

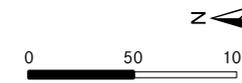
### *Beilagen*

Zonenplan Camping Prau la Selva  
Genereller Gestaltungsplan Camping Prau la Selva  
Baugesetz, Campingzone (Art. 30)



## Zonenplan

### Camping Prau la Selva



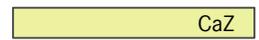
Amtliche Vermessung (AV), Kanton Graubünden, 14. August 2024

#### Festlegung



Perimeter mit aufhebender Wirkung für alle Campingzonen und statischen Waldgrenzen gemäss Art. 10/13 Waldgesetz der rechtskräftigen Nutzungsplanung

#### Bauzonen



CaZ Campingzone ES II Art. 30 BauG

#### Landwirtschaftszone



Landwirtschaftszone ES III Art. 32 KRG

#### Schutzzone



Archäologiezone Art. 36 KRG

#### Weitere Zonen



Gefahrenzone 2 Art. 38 KRG



Zone übriges Gemeindegebiet ES III Art. 41 KRG

#### Weitere Planinhalte



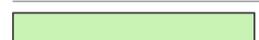
Statische Waldgrenze Art. 10, 13 WaG



Waldabstandslinie Art. 55, 78 KRG

#### Informative Inhalte

##### Orientierend



Wald WaG/KWaG

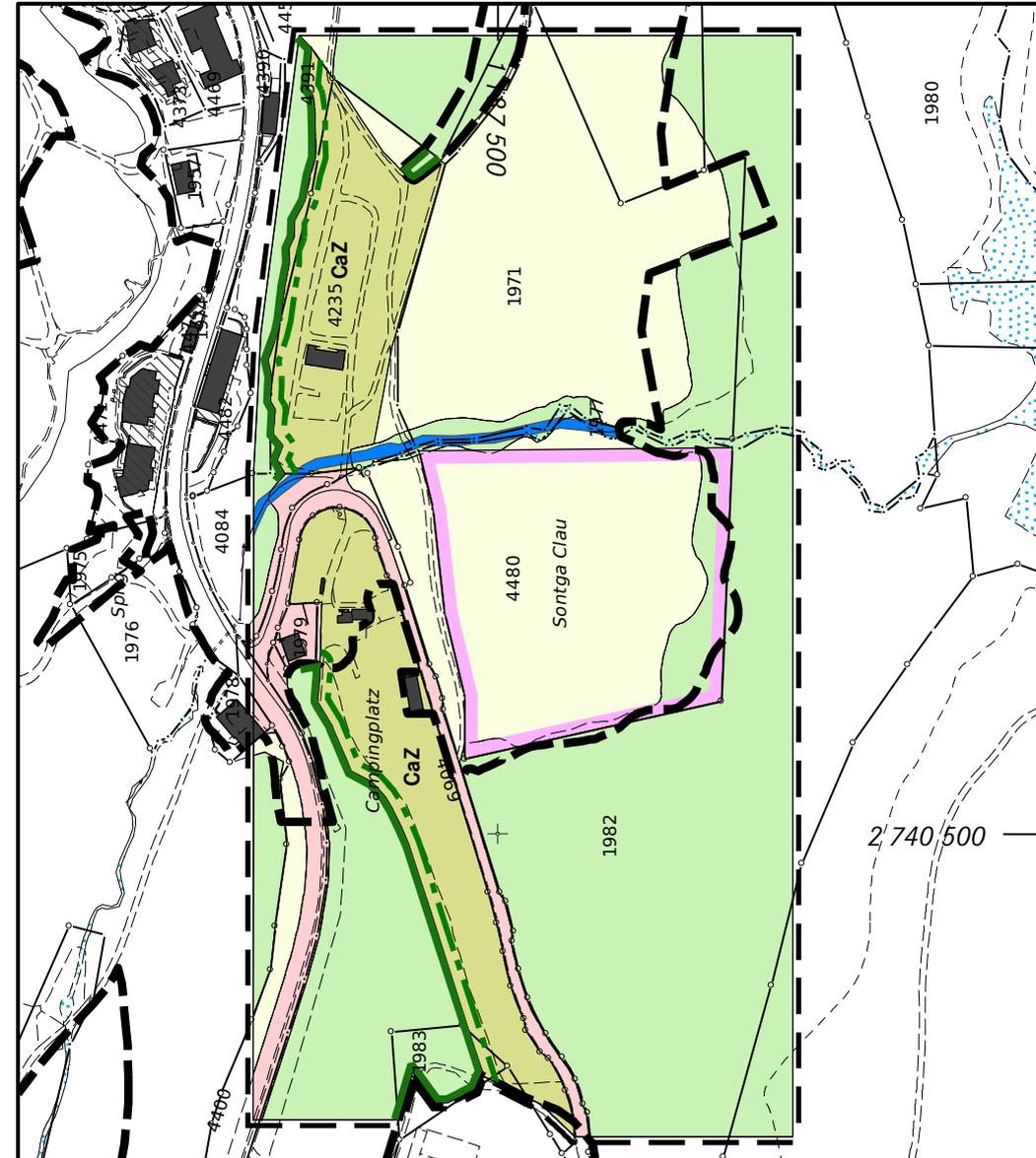


Erfassungsbereich Naturgefahren WaG/KWaG

##### Hinweisend



Gewässer



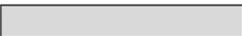
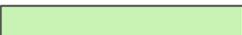
# Genereller Gestaltungsplan Camping Prau la Selva

## Festlegungen

	Bereich für Hochbauten	Art. 30 BauG
	Bereich für Unterkünfte	Art. 30 BauG
	Bereich für Stellplätze	Art. 30 BauG

## Informative Inhalte

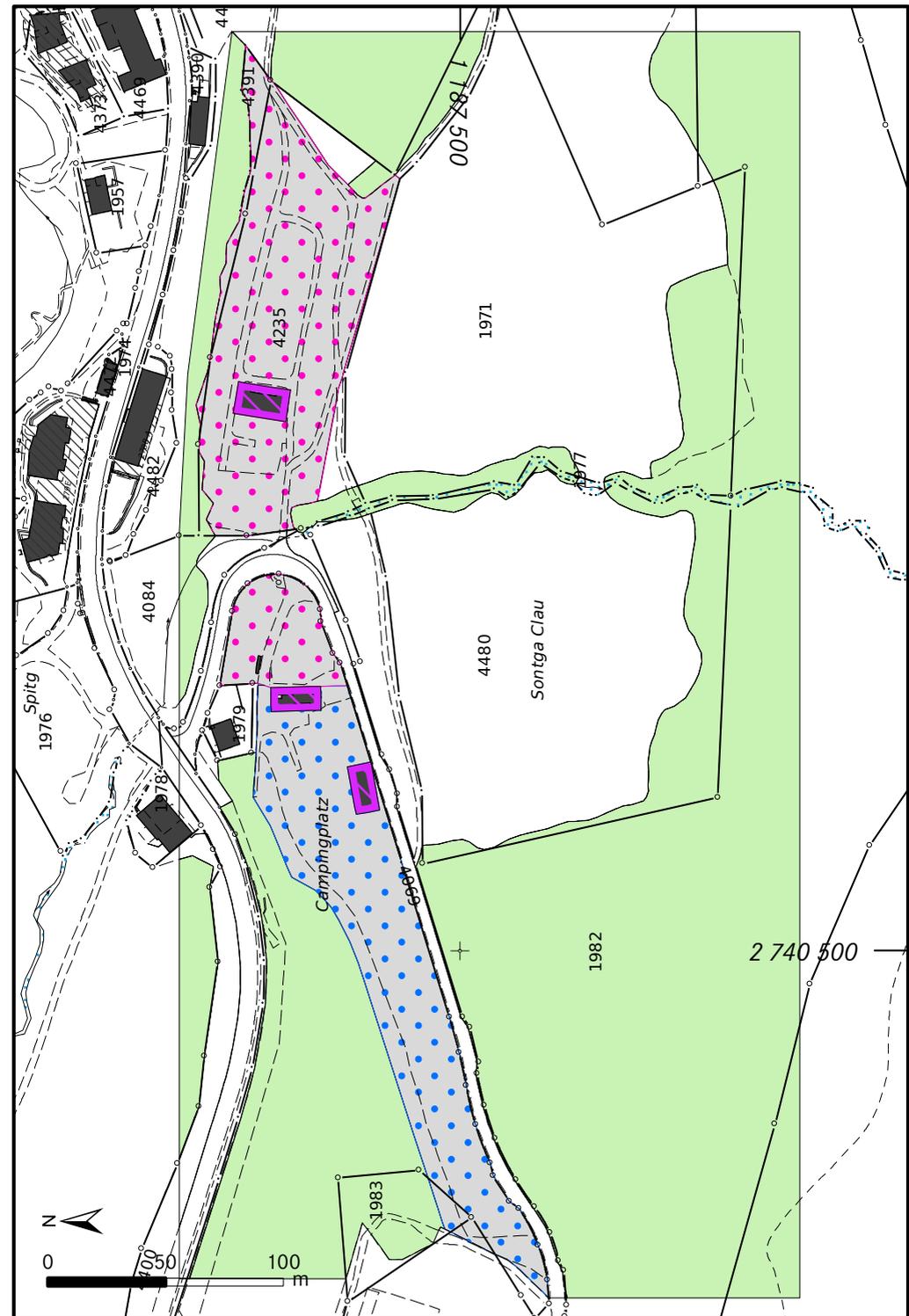
### Orientierend

	Campingzone	WaG/KWaG
	Wald	

### Hinweisend

	Gewässer	
---	----------	--

**WaG** Bundesgesetz über den Wald  
**KWaG** Kantonales Waldgesetz  
**BauG** Baugesetz der Gemeinde



# Teilrevision Baugesetz

## Art. 30, Campingzone

Abstimmung am 22. September 2024

Von der Urnenabstimmung angenommen am: \_\_\_\_\_

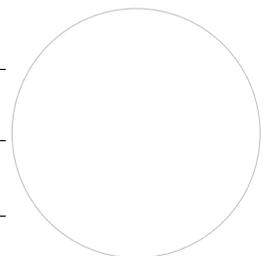
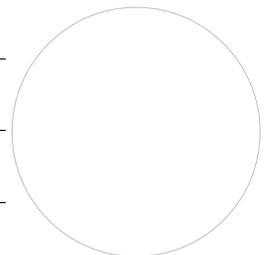
Der Gemeindepräsident: \_\_\_\_\_

Der Gemeindeschreiber: \_\_\_\_\_

Von der Regierung genehmigt am: \_\_\_\_\_ RB: \_\_\_\_\_

Der Präsident: \_\_\_\_\_

Der Kanzleidirektor: \_\_\_\_\_



Das Baugesetz der Gemeinde Flims, von der Urnengemeinde erlassen am 13. Juni 2010, wird wie folgt geändert:

**Hinweise**

Normal = Rechtskräftiger Gesetzestext

~~durchgestrichen~~ = Streichung

Rot = Änderung oder Ergänzung

- 1 Die Campingzone ist für die Errichtung von Campingplätzen bestimmt. In der Campingzone dürfen Bauten und Anlagen errichtet werden, welche für den Betrieb der Campinganlage notwendig sind, wie sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungsstätten.

~~In der Campingzone dürfen keine festen Bauten errichtet werden, ausser diejenigen, welche für den Betrieb der Campinganlage unbedingt erforderlich sind. Sämtliche An- und Überbauten an Campingwagen sowie Terrainveränderungen auf den bewilligten Standplätzen sind nicht zulässig.~~

- 2 Innerhalb der Campingzone können im Umfang von maximal 50 % der Standplätze auf Dauer angelegte Unterkünfte bewilligt werden, die
  - a) eine Grundfläche (Wohnfläche) von maximal 25 m<sup>2</sup> aufweisen;
  - b) eine Gebäudehöhe von max. 3.80 m aufweisen;
  - c) Vorbauten von höchstens 5 m Länge und 2.5 m Breite aufweisen.
- 3 Bauten, Anlagen und Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.
- 4 Für den Betrieb einer Campinganlage ist eine Betriebsbewilligung des Gemeindevorstandes notwendig.