

Die Regierung
des Kantons Graubünden



Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun

Sitzung vom

5. November 2002

Mitgeteilt den

6. November 2002

Protokoll Nr.

1548

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Küblis** beschlossen an den Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2002 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend eine Baugesetzesrevision (Art. 12 Abs. 2 und 73 Abs. 3) sowie einen Plan „Änderung Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Obergass Parz. Nr. 379 - 383“.

In einem Protokollauszug der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2002 wird Auskunft über die Planung im Sinne eines Planungs- und Mitwirkungsberichts nach Art. 47 der Bundesverordnung über die Raumplanung (RPV) erteilt. Die Gemeinde verzichtete darauf, die Vorlage einer Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung unterziehen zu lassen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 21. Juni 2002 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 28. Juni 2002. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 22. Juli 2002 ersuchte der Gemeindevorstand Küblis um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Mit der Teilrevision der Ortsplanung soll hinsichtlich der im Gebiet „Obergass“ gelegenen Parzellen Nr. 379 bis Nr. 383 ermöglicht werden, dass nach Einbezug eines Bauberaters oder der kantonalen Denkmalpflege und bei vorzüglicher Gestaltung der

Baukuben sowie bei Vorliegen einer guten Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung von verschiedenen üblicherweise anzuwendenden baugesetzlichen Baumassen abgewichen werden kann. Namentlich sind unter den vorgenannten Bedingungen Abweichungen von der festgelegten Gebäude- bzw. Firsthöhe, von der Gebäudelänge, von den Grenzabständen und von der Dachform zugelassen, wobei die Gebäude- bzw. Firsthöhe 13.5 m und die Gebäudelänge 25.0 m nicht übertreffen darf. Die bisher geltende, auf den Parzellen Nr. 379 bis Nr. 383 in einem Abstand von 2.5 m ab dem Rand der öffentlichen Erschliessungsstrasse festgelegte Baugestaltungslinie wird gleichzeitig aufgehoben.

C.

Die Parzellen Nr. 379 bis Nr. 383 liegen laut rechtsgültigem Zonenplan und Generalen Gestaltungsplan 1:2'000 vom 14. Juni 1996/27. September 1996 in der Wohnzone 2, wobei in einem Abstand von 2.5 m ab dem Rand der öffentlichen Erschliessungsstrasse eine Baugestaltungslinie festgelegt ist. Aufgrund dieser nutzungsplanerischen Regelungen war eine zonenkonforme Überbauung im Sinne der für die Wohnzone 2 geltenden ordentlichen baugesetzlichen Vorschriften möglich, wobei die südlichen Fassaden der zu erstellenden Baukörper zwingend in einem Abstand von 2.5 m vom Rand der öffentlichen Erschliessungsstrasse erstellt werden mussten. Im Laufe der letzten Jahre wurden basierend auf dieser Nutzungsordnung verschiedene Bauprojekte auf den Parzellen Nr. 379 bis Nr. 383 ausgearbeitet. Verschiedenartige Umstände, so beispielsweise die vorgegebenen raumplanerischen Bestimmungen, die vorherrschenden bautechnischen Gegebenheiten oder ökonomische Vorgaben der Grundeigentümer, haben dazu geführt, dass keines dieser Projekte zur Ausführung gelangte.

Auslöser für die Teilrevision der Ortsplanung bildete ein weiteres, zurzeit aktuelles Projekt für die Überbauung der Parzellen Nr. 380 und Nr. 381, welches in Anwendung der rechtsgültigen baugesetzlichen Bestimmungen nicht bewilligt und dementsprechend auch nicht realisiert werden könnte. Erst die für die Parzellen Nr. 379 bis Nr. 383 am 21. Juni 2002 von der Gemeinde Küblis beschlossenen besonderen Pla-

nungsmassnahmen würden die Realisierung dieses Projektes ermöglichen. Die mit diesen Massnahmen verfolgte Zielsetzung ist in Ziffer 3.1 des vorliegenden Protokollauszugs der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2002 beschrieben. Demnach soll durch die verabschiedete Änderung der Ortsplanung ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept ermöglicht werden, aus welchem eine optimale Nutzung des Areals und attraktive Baustandorte hervorgehen. Die Bebauung soll nach seiner Fertigstellung eine klare Struktur, einen eigenständigen Charakter und eine gewisse Einheitlichkeit im Erscheinungsbild (Gebäude und Umgebung) aufweisen. Sie soll sich harmonisch in das bestehende Siedlungsgefüge entlang der Obergasse einordnen. Die Erschliessung soll effizient sein und am Hangfuss erfolgen.

Die vorerwähnten, mit der vorliegenden Planung zu verfolgenden ortsplanerischen, gestalterischen und architektonischen Zielsetzungen sind im Grundsatz interessant. Die Regierung unterstützt Massnahmen, welche eine moderne und gut gestaltete Überbauung von Neubauquartieren, eine harmonische Einpassung der Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild und eine architektonisch überdurchschnittliche Qualität zum Ziel haben. Falls Gewähr für das Erreichen der vorgenannten Zielsetzungen besteht, sind unter gewissen Umständen durchaus auch Abweichungen von den allgemein gültigen Bauvorschriften möglich, wie dies im Übrigen bei der Erarbeitung eines Quartierplanes über ein bestimmtes Gebiet schon heute in vielen kommunalen Baugesetzen vorgesehen ist.

Im vorliegenden Fall ist nun jedoch festzustellen, dass durch den von der Gemeinde Küblis für die Parzellen Nr. 379 bis Nr. 383 neu festgelegten Gestaltungsbereich und die dazugehörenden baugesetzlichen Bestimmungen (Art. 73 Abs. 3 BauG) in keiner Weise sichergestellt werden kann, dass die erwünschte Siedlungsentwicklung im Sinne der in Ziffer 3.1 des Protokollauszugs der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2002 aufgeführten Zielsetzungen für das betroffene Gebiet auch eintritt. Es ist einem Eigentümer nämlich unbenommen, ob er durch eine überdurchschnittlich gute Gestaltung der Baukuben sowie durch die gute Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung von der Ausnahmeregelung von Art. 73 Abs. 3 BauG profitieren will oder ob er eine konventionelle Einzelüberbauung seiner Parzelle im Rahmen der üblichen für die Wohnzone 2 geltenden baugesetzlichen

Bestimmungen realisieren möchte, welche keine besondere Beziehung zur umliegenden Überbauung oder Landschaft und auch keine überdurchschnittliche architektonische Qualität aufweist.

Vielmehr wäre es zur Erreichung der in Ziffer 3.1 des Protokollauszugs der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2002 beschriebenen Zielsetzungen erforderlich gewesen, dass die wichtigsten gemeinsamen Gestaltungsmerkmale als Leitplanken im Sinne einer Gesamtkonzeption für das gesamte im Gestaltungsbereich liegende Gebiet verbindlich in der Grundordnung der Gemeinde festgeschrieben worden wären. Beispielsweise ist dabei an die Bebauungsstruktur, an die Erschliessungsgrundsätze, an die Materialisierung und die Dachformen der einzelnen Bauten zu denken.

Im vorliegenden Fall sprechen für eine Genehmigung der vorgeschlagenen Sonderregelung die ausserordentlich steile Topographie des betroffenen Gebietes. Diesbezüglich lässt sich das von der Sonderregelung betroffene Gebiet auch von anderen Bauzonen in der Gemeinde Küblis abgrenzen. Auch ist es aufgrund der vorherrschenden Situation nicht geradezu zwingend erforderlich, dass das betroffene Gebiet nach einem einheitlichen Gesamtkonzept überbaut wird, obwohl dies im Sinne einer optimalen Gestaltung des noch nicht überbauten Hanges zweifelsohne sehr sinnvoll wäre. Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen ist die Regierung trotz der festgestellten Mängel bereit, die Teilrevision der Ortsplanung im vorliegenden Fall zu genehmigen. Dies geschieht in der Erwartung, dass die Baubehörde in Zusammenarbeit mit dem Bauberater alles Mögliche unternimmt, dass eine Überbauung des mit dem Gestaltungsbereich belegten Gebietes im Sinne der in Ziffer 3.1 des Protokollauszugs der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2002 beschriebenen Zielsetzungen realisiert wird. Für die Sicherung einer gesamtheitlichen qualitativen Überbauung des gesamten betroffenen Gebiets ist der Gemeinde ferner zu empfehlen, die wichtigsten Elemente eines entsprechenden Gesamtkonzepts noch verbindlich festzulegen. Erst damit könnte garantiert werden, dass trotz verschiedener Eigentümer, Bauherren und Architekten für die betroffenen Parzellen eine einheitliche Struktur, ein eigenständiger Charakter und ein harmonisches Erscheinungsbild geschaffen wird.

Hinsichtlich der Beurteilung der einzelnen konkreten Baugesuche bietet die Denkmalpflege ihre Beratungsdienste an.

Im Sinne der vorstehenden Ausführungen und Empfehlungen können die Baugesetzesrevision und der Plan „Änderung Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Obergass Parz. Nr. 379 – 383“, beide vom 21. Juni 2002, genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

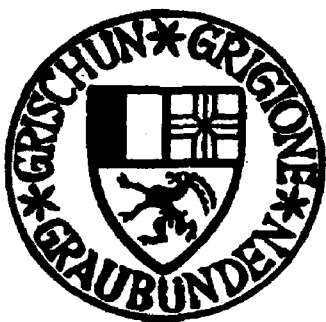
beschliesst die Regierung:

1. Die am 21. Juni 2002 beschlossene **Baugesetzesrevision** wird genehmigt.
2. Der Plan „**Änderung Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Obergass Parz. Nr. 379 - 383**“ vom 21. Juni 2002 wird genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand Küblis wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben.
4. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz (beschlossen am 14. Juni 1996) und im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 (beschlossen am 14. Juni 1996 und 27. September 1996) vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem ARP ihre Originalexemplare der vorerwähnten zwei Dokumente zur Verfügung.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

6. Es werden keine Kosten erhoben.

7. Mitteilung an

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen