

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa regenza
dal chantun GrischunSitzung vom
2. Mai 2006Mitgeteilt den
3. Mai 2006Protokoll Nr.
487**A.**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Küblis** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 15. April 2005 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Änderungen
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Änderungen

Neben diesen von der Regierung zu genehmigenden Planungsmitteln reichte die Gemeinde Küblis folgende weitere Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung (RPV)
- Lärmnachweis des Ingenieur- und Planungsbüros Monsch, Parpan, vom 11. April 2005
- 8 Kaufrechtsverträge zu Gunsten der Gemeinde Küblis für die neu der Wohnzone 2 zugewiesenen Parzellen
- Berechnung der nichtionisierenden Strahlung der Rhätischen Bahn (RhB) vom 25. Oktober 2005 für das Querprofil des Tragwerkes Nr. 34 (km 21.749) im Bereich der Parzelle Nr. 466 in der Gemeinde Küblis

Die Gemeinde verzichtete darauf, die Vorlage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zu einer eigentlichen Vorprüfung einzureichen. Das ARE verfasste jedoch am 17. Juni 2003 eine Grundsatzstellungnahme zu den zur Diskussion stehenden Einzelzonungen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 15. April 2005 im Sinne von Art. 48 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 6. Dezember 2004, in Kraft seit 1. November 2005, erfolgte am 21. April 2005. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 9. Juni 2005 ersuchte der Gemeindevorstand Küblis um Genehmigung der Revisionsvorlage im Sinne von Art. 49 KRG.

B.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der kantonalen Richtplanung. Es muss somit geprüft werden, ob die am 15. April 2005 von der Gemeinde Küblis beschlossene Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000; vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend unter Abschnitt D, Ziffer 1.

Inhalte des Regionalen Richtplans „Prättigau“ sind von der vorliegend zu beurteilenden Teilrevision der Ortsplanung nicht betroffen.

C.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Änderungen

1. Inhalt und Begründung

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung bilden Einzonungen verschiedener Parzellen respektive Parzellenteilflächen in den Gebieten „Pajola“, „Er-

giggin“, „Manescha“ und „Stutz“ in die Wohnzone 2 (insgesamt ca. 0,6 ha). Die betroffenen Flächen liegen gemäss bisher rechtsgültiger Nutzungsordnung der Gemeinde Küblis in der Wohnzone 2 zweite Nutzungsetappe respektive in der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ (Teilflächen der im Gebiet „Stutz“ gelegenen Parzellen Nr. 34 und 145).

Die Gemeinde Küblis begründet die vorgenommenen Einzonungen mit der mässigen Bauentwicklung in den letzten Jahren, was aus ihrer Sicht darauf zurückzuführen ist, dass die bestehenden Wohnbauzonenreserven in Küblis grösstenteils nicht verfügbar sind. Die vorgenommenen Einzonungen erfolgten denn auch unter der Bedingung, dass die Verfügbarkeit des eingezonten Landes verbindlich geregelt wird. Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 601 wurden in diesem Zusammenhang zwischen den betroffenen Grundeigentümern und der Gemeinde Küblis entsprechende Kaufrechtsverträge abgeschlossen.

Die Einzonung im Gebiet „Ergiggin“ erforderte die Festlegung einer projektierten Erschliessungsstrasse im Generellen Erschliessungsplan sowie die Ausarbeitung eines Lärmnachweises.

2. Vereinbarkeit der beschlossenen Einzonungen mit dem RIP2000

Die Gemeinde Küblis hat am 15. April 2005 im Einzelnen die folgenden Neueinzonungen (Bauzonen) beschlossen:

- Gebiet „Pajola“:
Teilflächen der Parzellen Nr. 359 - 363 sowie Parzelle Nr. 364 im Halte von insgesamt 3'005 m² von der Wohnzone 2 zweite Nutzungsetappe in die Wohnzone 2;
- Gebiet „Ergiggin“:
Teilfläche der Parzelle Nr. 466 im Halte von 1'067 m² von der Wohnzone 2 zweite Nutzungsetappe in die Wohnzone 2;
- Gebiet „Manescha“:
Parzellen Nr. 475 und 476 im Halte von insgesamt 1'005 m² von der Wohnzone 2 zweite Nutzungsetappe in die Wohnzone 2;

- Gebiet „Stutz“:
Teilfläche der Parzelle Nr. 601 im Halte von 194 m² von der Wohnzone 2 zweite Nutzungsetappe in die Wohnzone 2;
- Gebiet „Stutz“:
Teilflächen der Parzelle Nr. 34 und 145 im Halte von insgesamt 1'055 m² von der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ in die Wohnzone 2, wovon die eingezonte Teilfläche der Parzelle Nr. 145 im Halte von 371 m² bereits überbaut ist.

Der RIP2000 befasst sich eingehend mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes (vgl. S. 96). So sollen Erweiterungen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Für Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind dabei namentlich folgende **6 Anforderungen** zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellungen;
2. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept;
3. Bedarfsnachweis;
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept;
5. Keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen;
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Bezüglich der **Anforderung Nr. 1** kann auf die Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht verwiesen werden (vgl. S. 4). Nach Einschätzung des Gemeindevorstandes ist das Bauland in Küblis nur ungenügend verfügbar. Dies habe zur Folge, dass Bauwillige in andere Gemeinden abwandern. Um eine Baulandhortung künftig zu vermeiden, soll neues Bauland nur noch eingezont werden, wenn die Verfügbarkeit sichergestellt werden kann.

Zur **Anforderung Nr. 2** ist darauf hinzuweisen, dass gemäss einem sich in Arbeit befindlichen Modellprojekt die Gemeinde Küblis Teil der Agglomeration „Chur und Umgebung“ bildet. Ein Entwurf der aus diesem Modellprojekt hervorgegangenen Anpassung des RIP2000 (Agglomerationsprogramm „Agglomeration Chur und Umgebung“;

MACU) befindet sich zurzeit bei den betroffenen Regionen und Gemeinden in Vernehmlassung. Die vorliegenden Einzonungsflächen liegen im Wesentlichen im Teilraum „Kernraum und Achsen mit Regionalzentren“ des vorgenannten Richtplanentwurfs. In Anbetracht der relativ kleinen Einzonungsgesamtfläche im Umfang von rund 0.6 ha sowie – zumindest was die Einzonungen in den Gebieten „Pajola“, „Ergiggin“ und „Manescha“ betrifft – in Anbetracht ihrer siedlungsnahen Lage ergibt sich im vorliegend zu beurteilenden Fall, dass die von der Gemeinde Küblis vorgenommenen Einzonungen den im RIP2000-Entwurf „Agglomerationsprogramm Chur und Umgebung (MACU)“ umschriebenen Leitüberlegungen, insbesondere den für den Teilraum „Kernraum und Achsen mit Regionalzentren“ formulierten Stossrichtungen, nicht widersprechen, zumal es sich mit Ausnahme der Teilflächen der Parzellen Nr. 34 und 145 um Gebiete handelt, welche bis heute bereits einer Wohnzone 2 zweite Nutzungsetappe angehört haben. Es kann somit festgehalten werden, dass die vorliegend zur Diskussion stehende Bauzonenplanung der Gemeinde Küblis, soweit sie die Gebiete „Pajola“, „Ergiggin“ und „Manescha“ betrifft, den zukünftigen Regelungen des RIP2000 entspricht. Somit kann die Anforderung Nr. 2, wonach eine Erweiterung des Siedlungsgebietes in städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen eine Abstimmung auf ein regionales Siedlungskonzept erfordert, für die drei vorerwähnten Gebiete als erfüllt betrachtet werden. Was dagegen die ausgeschiedenen Wohnzonen 2 im Gebiet „Stutz“ betrifft, kann eine konkrete Beurteilung der Konformität mit dem RIP2000 ausbleiben, da diese Neueinzonungen aus anderen Gründen ohnehin nicht genehmigt werden können (vgl. Ziffern 3 und 4, nachstehend).

Bezüglich der **Anforderung Nr. 3** (Bedarfnachweis) müssen die regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlüsse Nr. 2550 vom 23. Dezember 1997 sowie Nr. 2138 vom 10. November 1998 in Erinnerung gerufen werden. Darin hatte die Regierung festgehalten, dass in der Gemeinde Küblis ein Wohnbaulandbedarf von rund 3.6 - 4.2 ha für die nächsten 15 Jahre ausgewiesen sei. Die in den Jahren 1996 respektive 1998 von der Gemeinde ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven im Umfang von rund 4.6 ha wurden in der Folge als gesetzeskonform im Sinne von Art. 15 lit. b RPG beurteilt und genehmigt. Aus der Bauzonenstatistik vom April 1998 und dem aktualisierten Stand der Überbauung vom Juni 2002 resultiert nun, dass in der erwähnten Zeitspanne von rund 4 Jahren in Küblis rund 0.8 ha Bauzonen neu überbaut wurden. Somit haben die verbliebenen Wohnbauzonenreserven im Sommer 2002 rund 3.8 ha

betragen. Unter der Annahme, dass sich der Wohnbaulandverbrauch seit Juni 2002 bis zum heutigen Zeitpunkt im gleichen Rahmen weiterentwickelt hat, wäre in Küblis zurzeit noch eine Wohnbauzonenreserve von rund 3 ha vorhanden. Aktualisierte Zahlen, die diese Annahme hätten belegen können, liegen leider nicht vor. Selbst wenn in Küblis seit dem Sommer 2002 überhaupt kein unüberbautes Wohnbauland mehr verbraucht worden wäre, würde die unüberbaute Wohnbauzonenreserve heute höchstens rund 3.8 ha betragen. Mit der vorliegend zu beurteilenden Revision der Ortsplanung möchte die Gemeinde Küblis eine Fläche von rund 0.6 ha neu in die Wohnzone 2 einzonen, wobei der grösste Teil dieser Flächen gemäss Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vom 14. Juni / 27. September 1996 sowie gemäss Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Änderung vom 8. April 1998 bereits einer Wohnzone 2 zweite Nutzungsetappe zugewiesen war. Es entsteht somit eine neue Wohnbauzonenreserve von rund 3.6 - max. rund 4.4 ha. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass diese Wohnbauzonenreserve dem von der Regierung mit Beschlüssen Nr. 2550 vom 23. Dezember 1997 sowie Nr. 2138 vom 10. November 1998 definierten Wohnbauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre in etwa entspricht.

Auf die **Anforderung Nr. 4** (Gestaltungs- und Erschliessungskonzept) kann in den vorliegend zu beurteilenden Einzonungsfällen verzichtet werden. So ist sowohl die Erschliessung der Parzellen Nr. 359 - 364 als auch die Erschliessung der Parzellen Nr. 475 und 476 durch unmittelbar angrenzende bestehende private Erschliessungsstrassen vorgezeichnet, welche im Übrigen bereits früher im Rahmen von privaten Quartierplanungen festgelegt wurden. Aufgrund der im Rahmen der besagten Quartierplanverfahren definierten Anordnung sowie geringen Ausdehnung der vorerwähnten Parzellen und aufgrund ihrer Lage im bestehenden heterogenen Siedlungsgefüge ergeben sich zudem auch keine besonders zu beachtenden Gestaltungsanforderungen für die zukünftige Überbauung der betroffenen Flächen. Was das Gebiet „Ergiggin“ betrifft, beinhaltet der für dieses Gebiet bereits existierende Quartierplanentwurf ein zweckmässiges Erschliessungs- und Gestaltungskonzept. Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass aufgrund von bestehenden Quartierplänen respektive Quartierplanentwürfen der Anforderung Nr. 4 gemäss RIP2000 im vorliegenden Fall in genügender Weise nachgekommen wird.

Die **Anforderung Nr. 6** (Nachweis der Verfügbarkeit des eingezonten Baulandes) kann mit Ausnahme der Wohnzone 2 im Bereich der Parzelle Nr. 601, welche aber ohnehin nicht genehmigt werden kann (vgl. Ziffer 4 nachstehend), ebenfalls als erbracht betrachtet werden. Es liegt für jede neu eingezonte Fläche ein von der jeweiligen Eigentümerin resp. vom jeweiligen Eigentümer unterschriebener und öffentlich beurkundeter Kaufrechtsvertrag vom 25. Juli 2005 respektive vom 8. August 2005 zu Gunsten der politischen Gemeinde Küblis vor.

Hinsichtlich der **Anforderung Nr. 5** (keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen) drängt sich schliesslich die Bemerkung auf, dass den beschlossenen Einzonungen im Bereiche der Parzellen Nr. 34, 145 und 601 überwiegende Interessen entgegen stehen, weshalb diese Einzonungen nicht genehmigt werden können (vgl. Ziffern 3 und 4 nachstehend).

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden,

- dass die aktuelle Wohnbauzonenreserve nach den vorliegenden Einzonungen von rund 3.6 - max. 4.4 ha beträgt, was dem Wohnbauzonenbedarf in Küblis von rund 3.6 -4.2 ha für die nächsten 15 Jahre in etwa entspricht,
- dass die neuen Baulandeinzonungen mit Ausnahme der Wohnzone 2 im Bereiche der Parzellen Nr. 34 und 145, welche ohnehin nicht genehmigt werden kann, Wohnzonen 2 zweite Nutzungsetappe betreffen,
- dass der Nachweis der Verfügbarkeit mit Ausnahme der Wohnzone 2 im Bereich der Parzelle Nr. 601, welche ohnehin nicht genehmigt werden kann, für sämtliche neu der Wohnzone 2 zugewiesenen Parzellen oder Parzellenteile vorliegt und
- dass betreffend der übrigen Wohnbauzonenreserven eine mangelhafte Verfügbarkeit vorherrscht.

Unter diesen Umständen ist die Regierung grundsätzlich bereit, die von den Stimmberechtigten der Gemeinde Küblis am 15. April 2005 in den Gebieten „Pajola“, „Ergiggin“ und „Manescha“ neu ausgeschiedenen Wohnzonen 2 zu genehmigen.

3. Wohnzone 2 auf den Parzellen Nr. 34 und Nr. 145

Im Gebiet „Stutz“ unmittelbar südlich der kantonalen Verbindungsstrasse nach Tälsch hat die Gemeinde Teile der Parzellen Nr. 34 und 145 (total rund 1'055 m²) einer neuen Wohnzone 2 zugewiesen. Während der neu eingezonte Teil der Parzelle Nr. 145 bereits mit einem Wohnhaus überbaut ist, präsentiert sich der neu eingezonte Teil der Parzelle Nr. 34 als vollständig unüberbaut. Diese von der Gemeinde neu eingezonten Flächen grenzen im Norden an die Tälscherstrasse und im Osten an die Druckleitung der Rätia Energie Klosters AG. Die Strasse und das Leitungstrasse befinden sich in der Zone „Übriges Gemeindegebiet“. Im Übrigen sind die neu eingezonten Flächen der Parzellen Nr. 34 und Nr. 145 vollständig von der Landwirtschaftszone umgeben.

Angesichts ihrer geringen Ausdehnung und ihrer isolierten Lage inmitten von Nichtbauzonen (Landwirtschaftszone respektive Zone „Übriges Gemeindegebiet“) stellt die Einzonung auf den Parzellen Nr. 34 und 145 fraglos eine ausgesprochene Bauzoneninsel (Punktbauzone) dar, zumal zu den nächst gelegenen Bauzonen beträchtliche Höhenunterschiede bestehen.

Als Ausgangspunkt für die Beurteilung der genannten Punktbauzone sind die Ziele und Grundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), namentlich die darin enthaltenen Grundsätze und Vorschriften über die Siedlungsbegrenzung und Bauzonenabgrenzung (Art. 3 Abs. 3 und Art. 15 RPG) heranzuziehen. Diesen Grundsätzen und Vorschriften kommt für die zweckmässige Nutzung des Bodens und für die geordnete Besiedlung des Landes eine zentrale Bedeutung zu. Die Trennung der Bauzonen vom übrigen Gemeindegebiet gehört zu den Hauptanliegen und Grundbedingungen jeder Planung. Im Vordergrund steht das Anliegen, die Bautätigkeit im zusammenhängenden Siedlungsgebiet zu konzentrieren und die Ermöglichung einer neuen oder die Fortführung einer bestehenden Streubauweise durch bodenunabhängige Bauten zu verhindern. Mit Rücksicht auf diesen fundamentalen Grundsatz der Siedlungskonzentration haben sowohl die Regierung in ihrer Genehmigungspraxis als auch das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung stets entschieden, dass die Ausscheidung kleiner, isolierter Bauzonen (sog. Punkt- oder Kleinbauzonen), welche geeignet sind, eine die Landschaft und die geordnete Siedlungsent-

wicklung beeinträchtigende Streubauweise zu ermöglichen oder fortzuführen, unzulässig sind und dass Ausnahmen höchstens bei Vorliegen besonderer, überwiegender Gründe gerechtfertigt wären (vgl. statt vieler: BGE 116 Ia 339 i.S. Tersnaus mit Hinweisen).

Es fragt sich somit, ob im vorliegend zu beurteilenden Fall besondere überwiegende Gründe im Sinne der dargelegten Rechtsprechung bestehen, welche die Ausscheidung einer Wohnzone 2 auf den Parzellen Nr. 34 und 145 ausnahmsweise trotz allem als gerechtfertigt erscheinen liessen.

Als besonderen Grund, der ausnahmsweise die Ausscheidung von Kleinbauzonen als gerechtfertigt erscheinen lassen könnte, bezeichnet die Rechtsprechung etwa das Vorliegen einer hergebrachten, traditionellen Streusiedlungsstruktur (vgl. etwa BGE 113 Ia 452 E.db; 111 Ia 20 f.E.c.). Die Gemeinde weist denn auch in ihrer im Rahmen des Anhörungsverfahrens eingegangenen Stellungnahme vom 20. Oktober 2005 genau auf diesen Aspekt hin, indem sie eine Genehmigung der vorliegend zur Diskussion stehenden Wohnzone 2 als gerechtfertigt erachtet, weil Küblis bereits heute über ein weitgehend zerstreutes Siedlungsgebiet verfügt. Es stellt sich somit die Frage, ob die in Küblis nach Ansicht der Gemeinde vorherrschende Streusiedlungsstruktur die Ausscheidung der umstrittenen Wohnzone 2 auf den Parzellen Nr. 34 und 145 zu rechtfertigen vermag.

Während in der Praxis und Rechtsprechung in Bezug auf die Frage, ob und inwieweit eine vorherrschende Streusiedlungsstruktur bei der Bauzonenabgrenzung berücksichtigt werden kann und darf, lange Zeit Unsicherheit herrschte, besteht seit anfangs der 90-er Jahre mit Inkrafttreten der Eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989 insoweit eine klare Rechtslage. Die einschlägigen Bestimmungen der RPV finden sich in praktisch unverändertem Wortlaut auch wieder in der am 1. September 2000 in Kraft gesetzten, total revidierten neuen RPV.

So kann zum einen gemäss Art. 33 RPV eine bestehende Streusiedlungsstruktur dort zum Anlass einer Kleinbauzone genommen werden, wo ihr Charakter einer Kleinsiedlung gleichkommt. Von Kleinsiedlungen wird in den zu Art. 33 RPV ent-

wickelten Erläuterungen dann gesprochen, wenn eine weilerähnliche Gebäude- oder Hofgruppe von mindestens fünf Gebäuden vorliegt, wobei es sich – im Gegensatz zu den Erhaltungszonen im Sinne von Art. 31 KRG – um dauernd bewohnte Gebäude handeln muss. Im vorliegenden Fall ist es offensichtlich, dass aufgrund des bestehenden einzelnen Wohngebäudes auf der Parzelle Nr. 145 noch nicht von einer Kleinsiedlung oder einem Weiler im Sinne von Art. 33 RPV gesprochen werden kann. Vielmehr liegt die besagte Wohnbaute fernab und isoliert von den eigentlichen Siedlungskernen von Küblis und Tälsch. Die Voraussetzungen für die Ausscheidung einer Bauzone im Sinne von Art. 33 RPV sind gestützt auf die bestehende bauliche Struktur somit nicht gegeben. Abgesehen davon würde die festgelegte Wohnzone 2 ohnehin dem Wesen und der Zielsetzung einer Weilerzone nach Art. 33 RPV widersprechen. So sind Weilerzonen entsprechend ihrer spezifischen Zielsetzung (Erhaltung hergebrachter Strukturen) in Bezug auf die bestehende Besiedlung auszuscheiden. Bei der auf den Parzellen Nr. 34 und 145 ausgeschiedenen Wohnzone 2 steht demgegenüber offensichtlich nicht primär ein Erhaltungsinteresse von bestehenden Bauten, sondern vielmehr die Bestrebung im Vordergrund, auf der Parzelle Nr. 34 ein neues Wohngebäude zu erstellen, wie sich aus dem durchgeführten Anhörungsverfahren klar ergeben hat. Während sich also die zulässigen Erleichterungen nach Art. 33 RPV auf die vorhandene Bausubstanz beschränken, geht es bei der auf den Parzellen Nr. 34 und 145 vorgenommenen Ausscheidung einer neuen Wohnzone 2 in erster Linie um die unzulässige Schaffung einer Möglichkeit für den Bau einer neuen Wohnbaute neben einem bereits existierenden Wohnhaus.

Zum anderen können aufgrund der Bestimmungen von Art. 39 Abs. 1 und Abs. 3 RPV in Gebieten mit traditioneller Streubauweise, die im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt sind und in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll, unter verschiedenen einzuhaltenen Bedingungen die Änderung der Nutzung von bestehenden Bauten respektive von bestehenden Gebäudekomplexen, die Wohnungen enthalten, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken respektive zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes als standortgebunden im Sinne von Art. 24 RPG bewilligt werden. Abgesehen davon, dass im RIP2000 für die Gemeinde Küblis keine Gebiete mit traditioneller Streubauweise festgelegt sind, geht die Ausscheidung einer Wohnzone 2, mit welcher ausdrücklich das Ziel verfolgt wird, neben der auf der Parzelle Nr. 145 liegende Wohn-

baute auf der Parzelle Nr. 34 eine neues Wohnhaus zu ermöglichen, weit über die in Art. 39 Abs. 1 und Abs. 3 RPV abgesteckten Möglichkeiten hinaus.

Andere besondere Gründe, die im vorliegenden Falle die Ausscheidung einer Wohnzone 2 auf den Parzellen Nr. 34 und 145 als gerechtfertigt erscheinen liessen, sind nicht ersichtlich. Aufgrund der Ziele und Grundsätze der Raumplanungsgesetzgebung drängt es sich vielmehr auf, die künftige Neubautätigkeit auf einige wenige Standorte, wo bereits Siedlungskerne bestehen, zu konzentrieren und die Streubauweise im Übrigen „einzufrieren“. Zu diesem Zweck verfügt die Gemeinde Küblis denn auch, wie vorstehend erwähnt, über genügend grosse Wohnbauzonenreserven.

Anders zu entscheiden liefe im Ergebnis darauf hinaus, die hergebrachte Streubauweise noch zu verstärken respektive zu wiederholen, was den grundlegenden Absichten des RPG gerade zuwider liefe. Insofern liegt die Nichtgenehmigung der vorliegend zur Diskussion stehenden Wohnzone 2 in einem erheblichen öffentlichen Interesse, gegenüber welchem die privaten Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an einer möglichst einträglichen wirtschaftlichen Verwendung ihres Landes nicht aufzukommen vermögen. Ob das fragliche Land erschlossen ist respektive leicht erschliessbar wäre und ob es für eine Neubautätigkeit unter der Optik der Bautechnik und Wohnhygiene geeignet ist, spielt dabei keine Rolle, zumal solche und ähnliche Umstände keine besonderen Gründe für eine ausnahmsweise Zulassung von Punktbauzonen darstellen. Würde es in Streusiedlungsgebieten auf die Baulandeignung und den Erschliessungsgrad ankommen, liessen sich die raumplanerischen Grundanliegen der „Einfrierung“ der früheren Streubauweise und der Konzentration künftiger Baumöglichkeiten auf bestehende Siedlungskerne vielfach gar nicht erreichen und durchsetzen. Letztlich gilt es zu verhindern, dass alle verstreut in der Landschaft stehenden Gebäude zum Anlass genommen werden, die Streubauweise mit Neubauten (über punktuelle Bauzonierungen) sozusagen zu wiederholen bzw. noch zu verstärken.

Die auf den Parzellen Nr. 34 und 145 ausgeschiedene Wohnzone 2 kann nach den vorstehenden Erwägungen aufgrund der Unzulässigkeit von Punktbauzonen und mangels Vorliegen von hinreichenden Gründen für eine ausnahmsweise Durchbrechung dieses Grundsatzes somit nicht genehmigt werden.

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde den betroffenen Grundeigentümern sowie der Gemeinde Küblis die Gelegenheit geboten, sich zu der ins Auge zu fassenden Nichtgenehmigung der auf den Parzellen Nr. 34 und 145 ausgeschiedenen Wohnzone 2 vernehmen zu lassen. Aus den eingegangenen Stellungnahmen (Schreiben der Gemeinde Küblis vom 20. Oktober 2005 sowie Schreiben der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 34) ergeben sich jedoch keine weiteren Argumente, welche an der vorstehenden Beurteilung etwas zu ändern vermöchten. Der Hinweis der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 34, dass sich das Gebiet „Stutz“ letztlich insbesondere wegen seiner mangelnden strassenmässigen Erschliessung in keiner ordentlichen Bauzone befindet, ist zwar im Grundsatz nicht falsch (vgl. die nachstehenden Ausführungen unter Ziffer 4). Daraus ergibt sich jedoch kein Grund für eine Einzonung des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 34. Sollte die mangelnde Erschliessungssituation für das Gebiet „Stutz“ in Zukunft einmal einer Lösung zugeführt und das besagte Gebiet dadurch einer Bauzone zugewiesen werden können, könnte allenfalls auch eine Einzonung des südlichen Teils der Parzelle Nr. 34 in Frage kommen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kommt die Regierung bei allem Verständnis für die materiellen und emotionalen Sorgen der betroffenen Grundeigentümerin sowie für die politischen und wirtschaftlichen Argumente der Gemeinde nicht umhin, der auf den Parzellen Nr. 34 und 145 ausgeschiedenen Wohnzone 2 die Genehmigung zu verweigern. Die Regierung stellt gleichzeitig fest, dass für die von der vorliegenden Nichtgenehmigung betroffenen Flächen nach wie vor die Zonenordnung gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 vom 14. Juni / 27. September 1996 gilt.

4. Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 601

Im Gebiet „Äusserer Stutz“ hat die Gemeinde einen rund 194 m² grossen Teil der Parzelle Nr. 601 der Wohnzone 2 zugewiesen. Im Übrigen hat die Gemeinde das teilweise überbaute Gebiet „Äusserer Stutz“ unverändert in der Wohnzone 2 zweite Nutzungsetappe – also in einer Nichtbauzone – belassen (Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Änderung vom 8. April 1998). Es handelt sich vorliegend also um eine Einzeleinzonung einer sehr kleinen Fläche inmitten eines teilweise über-

bauten Gebietes, welches sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in einer Nichtbauzone befindet.

Die bestehenden Bauten im Gebiet „Äusserer Stutz“ sind auf einer lediglich rund 2 m breiten Strasse mit einem Längsgefälle von über 20 % über mehrere enge Haarnadelkurven erreichbar. Diese Erschliessungssituation wurde denn auch von einem grösseren Teil der Eigentümer des betroffenen Gebietes als ungenügend und gefährlich beurteilt, wie aus einem Schreiben der Interessengemeinschaft für eine ganzjährig verkehrstüchtige Wegerschliessung im Gebiet „Fasmeraus – Halda – Stutz“ vom 5. Juli 1997 hervorgeht. Die ungenügende strassenmässige Erschliessung hat dazu beigetragen, dass die Gemeinde Küblis das teilweise überbaute Gebiet „Äusserer Stutz“ im Jahre 1998 einer Nichtbauzone (Wohnzone 2 zweite Nutzungsetappe) zugewiesen hat. In der Zwischenzeit hat sich an dieser sehr schlechten Erschliessungssituation nichts Wesentliches verändert.

Vorweg ist festzustellen, dass das teilweise überbaute Gebiet „Äusserer Stutz“ nutzungsplanerisch im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu behandeln ist, da es bezüglich Lage und Erschliessungssituation (vgl. die vorstehenden Ausführungen) einheitliche Voraussetzungen aufweist. Die Einzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 601 in die Wohnzone 2, wie dies vorliegend zur Diskussion steht, kann daher nur dann in Frage kommen, wenn aufgrund eines ausgewiesenen Bedarfs eine zusammenhängende Fläche im Gebiet „Äusserer Stutz“, welche einen Grossteil der heute bereits überbauten Parzellen umfasst, ebenfalls einer Bauzone zugewiesen werden könnte. Gleichzeitig müsste die strassenmässige Erschliessung des Gebietes „Äusserer Stutz“, welche offensichtlich beachtliche Defizite aufweist, einer für alle Eigentümerinnen und Eigentümer des betroffenen Gebietes befriedigenden Lösung zugeführt werden.

Im Übrigen handelt es sich bei der der Wohnzone 2 zugewiesenen Fläche der Parzelle Nr. 601 im Umfang von rund 194 m², welche inmitten von Nichtbauzonen zu liegen kommt, in formalrechtlicher Hinsicht um eine unzulässige Punktbauzone. Es kann diesbezüglich vollumfänglich auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer 3 verwiesen werden.

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens hat der betroffene Eigentümer durch seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 7. November 2005 beantragt, dass die regierungsrätliche Genehmigung der auf einem Teilbereich der Parzelle Nr. 601 neu ausgeschiedenen Wohnzone 2 gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 Änderungen vom 15. April 2005 erfolgen solle, wobei die Genehmigung allenfalls mit der Auflage zu verbinden wäre, dass die Gemeinde Küblis im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision auch die übrigen weitgehend überbauten Grundstücke des Gebietes „Äusserer Stutz“ der Bauzone zuweist. Der Antrag wird im Wesentlichen damit begründet, dass das Gebiet „Äusserer Stutz“ aufgrund der existierenden Überbauung bereits weitgehend überbaut im Sinne von Art. 15 lit. a RPG sei.

Die Regierung hatte sich bereits 1998 anlässlich der Behandlung einer von den Eigentümerinnen der Parzellen Nr. 598 und Nr. 599 eingereichten Beschwerde mit der Frage zu beschäftigen, ob die von der Gemeinde Küblis am 8. April 1998 beschlossene Zuweisung des Gebietes „Äusserer Stutz“ in eine Wohnzone 2 zweite Nutzungsetappe (Nichtbauzone) zu Recht erfolgt sei. Zusammenfassend kam die Regierung mit Beschwerdeentscheid Nr. 2148 vom 10. November 1998 zum Schluss,

- dass es sich bei der 8. April 1998 vorgenommenen Zuweisung des besagten Gebietes in die Wohnzone 2 zweite Nutzungsetappe aufgrund des früher für dieses Gebiet gültigen altrechtlichen Zonenplanes 1:2'000 vom 29. Oktober 1976 / 4. März 1977 nicht um eine Auszonung, sondern um eine Nichteinzonung handelt;
- dass ein objektiver Bedarf nach Art. 15 lit. b RPG im Sinne einer gesamt-kommunalen Sichtweise für die Einzonung des Gebietes „Äusserer Stutz“ oder von Teilen dieses Gebietes nicht gegeben ist;
- dass das randständig an einem steilen Hang gelegene, ungenügend erschlossene und lediglich aus rund 8 zerstreut gelegenen Wohnbauten bestehende Gebiet „Äusserer Stutz“ ohne Siedlungsinfrastruktur und -ausstattung keinen Siedlungszusammenhang zum Dorf Küblis aufweist und damit die Voraussetzungen des Kriteriums der „weitgehenden Überbauung“ im Sinne von Art. 15 lit. a RPG nicht erfüllt sind und
- dass zumindest in Zweifel zu ziehen ist, ob das teilweise überbaute Gebiet „Äusserer Stutz“ aufgrund seiner Hanglage und der damit verbundenen Exponiertheit

sowie wegen des zur Herbeiführung der Baureife des Gebietes erforderlichen Erschliessungsaufwandes die Kriterien für die erforderliche Eignung nach Art. 15 RPG überhaupt aufweist.

Die im Rahmen des Anhörungsverfahrens im Schreiben vom 7. November 2005 seitens des Eigentümers der Parzelle Nr. 601 formulierte Behauptung, dass es sich bei der von der Gemeinde am 8. April 1998 für das Gebiet „Äusserer Stutz“ beschlossenen Wohnzone 2 zweite Nutzungsetappe um einen Planungsfehler gehandelt hat, kann aufgrund der vorstehend zusammengefassten Erwägungen der Regierung nicht gefolgt werden.

Die sachlichen und rechtlichen Voraussetzungen, welche die Regierung dem vorerwähnten Beschwerdeentscheid aus dem Jahre 1998 zu Grunde gelegt hat, haben sich in der Zwischenzeit nicht verändert. Namentlich haben sich weder die existierenden Überbauungs- noch die vorhandenen Erschliessungsverhältnisse im Gebiet „Äusserer Stutz“ wesentlich geändert. Auch ein objektiver Bedarf nach Art. 15 lit. b RPG im Sinne einer gesamtkommunalen Sichtweise ist für die Einzonung des Gebietes „Äusserer Stutz“ oder von Teilen dieses Gebietes in eine Bauzone nach wie vor nicht gegeben, wie aus den Ausführungen unter Ziffer 2 hievor hervorgeht.

Der Vollständigkeit halber bleibt noch zu erwähnen, dass es nicht zu beanstanden ist, dass sich die Gemeinde Küblis im Rahmen der am 15. April 2005 beschlossenen Teilrevision für Einzonungen im Umfang von rund 0.5 ha in den Gebieten „Pajola“, „Ergiggin“ und „Manescha“, aber gegen eine gesamthafte Einzonung des Gebietes „Äusserer Stutz“ entschieden hat. Bei den erwähnten Gebieten handelt es sich im Gegensatz zum Gebiet „Äusserer Stutz“ um siedlungsnahe und gut erschlossene respektive ohne grössere Aufwendungen zu erschliessende neue Bauzonenflächen, welche zudem allesamt einen viel stärkeren Siedlungszusammenhang mit dem Dorf Küblis aufweisen als das Gebiet „Äusserer Stutz“.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kann die auf der Parzelle Nr. 601 ausgeschiedene Wohnzone 2 somit nicht genehmigt werden.

5. Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 466

5.1 Lärmschutz

Die Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten werden in Art. 29 - 31 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) geregelt. So dürfen gemäss Art. 29 LSV neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Die gemäss dem vorliegend zu beurteilenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Änderungen neu ausgeschiedene Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 466 umfasst Flächen, welche erheblich lärmbelastet sind. Deshalb wurde für das betroffene Gebiet „Ergiggin“ durch das Ingenieur- und Planungsbüro Monsch, Parpan, ein Lärmnachweis erarbeitet.

Der erwähnte Lärmnachweis vom 11. April 2005 kommt einerseits zu Recht zum Schluss, dass für die Beurteilung der Anforderungen an den Lärmschutz hinsichtlich der neu der Wohnzone 2 zugeordneten Teilfläche der Parzelle Nr. 466 die Bestimmungen von Art. 29 LSV in Verbindung mit Art. 42 LSV anzuwenden ist. Aufgrund von Art. 29 LSV dürfen neue Bauzonen wie erwähnt nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Dabei sind sämtliche Vorkehren des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Bau- und Planungsrechtes möglich, welche im Ergebnis die Lärmbelastung in ausreichendem Masse mindern können. Dazu gehören planerische Massnahmen (z.B. Erlass einer Zonenordnung, welche nur Nutzungen ohne oder mit weniger lärmempfindlichen Räumen zulässt; Neuordnung der Grundstücke durch eine Landumlegung; planerische Massnahmen im Bereich des Verkehrs), gestalterische Massnahmen (z.B. geeignete Anordnung von Gebäuden oder Räumen), bauliche Massnahmen (z.B. Lärmschutzdämme oder -wände; andere bauliche Massnahmen direkt an der Lärmquelle) oder eine Kombination dieser Massnahmen.

Ausser Betracht fallen einzig Schallschutzmassnahmen an Gebäuden im Sinne von Art. 20 und 21 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG).

Der vorliegende Lärmnachweis vom 11. April 2005 kommt andererseits zum Schluss, dass die anwendbaren zulässigen Lärmschutzgrenzwerte in verschiedenen Bereichen der vorgenannten Bauzonen überschritten sind. Aus den Beilagen des besagten Lärmnachweises geht im Einzelnen nämlich hervor, dass der Planungswert für die der Wohnzone 2 richtigerweise zugeordnete ES II für Teilflächen der neu eingezonten Parzelle Nr. 466 sowohl hinsichtlich Eisenbahnlärm als auch hinsichtlich Strassenverkehrslärm überschritten ist.

Die Parzelle Nr. 466 gehört einem Gebiet an, welches mit einer Quartierplanpflicht belegt ist. Im Übrigen enthält jedoch weder der am 15. April 2005 von der Gemeinde Küblis beschlossene Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Änderungen noch der gleichentags von der Gemeinde beschlossene Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Änderungen konkrete planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen, durch welche die Planungswerte für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen innerhalb der betroffenen Gebiete eingehalten werden können.

Immerhin kann aufgrund des erarbeiteten Lärmnachweises vom 11. April 2005 mit einiger Sicherheit davon ausgegangen werden, dass eine LSV-konforme Überbauung der zur Diskussion stehenden Bauzonenfläche im Sinne der für die Wohnzone 2 geltenden baugesetzlichen Vorschriften grundsätzlich und mit verhältnismässigen Lärmschutzmassnahmen möglich ist. Mit anderen Worten kann mit dem vorliegenden Lärmgutachten nachgewiesen werden, dass sich die eingezonten Flächen für eine Nutzung im Sinne des Zonenzweckes überhaupt eignen (vgl. Art. 15 RPG).

Es fragt sich nun, wie die zu treffenden konkreten Lärmschutzmassnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung verbindlich umgesetzt werden können. In der Regel sind die Lärmschutzmassnahmen im Rahmen der Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan oder Genereller Gestaltungsplan) festzulegen. Im vorliegenden Fall ergibt sich jedoch die Problematik, dass erst im Rahmen des durchzuführenden Quartierplanverfahrens entschieden wird, wie die zu treffenden Lärmschutzmassnahmen konkret angeordnet werden (vgl. Lärmnachweises S. 5). Es ist nämlich absehbar, dass sich

die konkrete Ausgestaltung einer Lärmschutzwand respektive eines Lärmschutzdammes, die konkrete Stellung der einzelnen Gebäude innerhalb der ausgeschiedenen Wohnzone 2, die konkrete Anordnung der Räume innerhalb der einzelnen Gebäude sowie die Ausgestaltung der Fensteröffnungen erst im Laufe der durchzuführenden Quartierplanung ergeben werden. Damit das Quartierplanverfahren aber eingeleitet, durchgeführt und abgeschlossen werden kann, ist eine rechtskräftig erlassene und von der Regierung zumindest im Grundsatz genehmigte Bauzone erforderlich.

Aufgrund dieser Situation drängt es sich auf, die neue Wohnzone im Bereich der Parzelle Nr. 466 zu genehmigen. Entsprechend den Ausführungen zum weiteren Vorgehen (vgl. Lärmnachweis S. 5) erweist es sich im vorliegenden Fall jedoch als unumgänglich, die Genehmigung der neu ausgeschiedenen Wohnzone 2 auf Parzelle Nr. 466 sowie der für die Parzellen Nr. 465 bis 467 festgelegten Quartierplanpflicht mit folgenden sichernden Auflagen zu verbinden:

- Im Rahmen des Quartierplanverfahrens muss aufgezeigt werden, mit welchen konkreten Massnahmen die Planungswerte der Wohnzone 2 auf Parzelle Nr. 466 (ES II) betreffend der zu erstellenden lärmempfindlichen Räume eingehalten werden können. Die erforderlichen Massnahmen sind im zu erstellenden Quartierplan verbindlich festzulegen und hernach zu realisieren. Die Gemeinde wird angewiesen, die Quartierplanunterlagen mitsamt den nachvollziehbaren Lärmberechnungen dem ARE zur Prüfung einzureichen, bevor der Quartierplan vom Gemeindevorstand beschlossen wird.
- Baubewilligungen für Bauten und Anlagen innerhalb der neu eingezonten Fläche der Parzelle Nr. 466 müssen dem vom ARE geprüften Quartierplan entsprechen und dürfen erst erteilt werden, wenn die Bauprojekte den im Quartierplan festzulegenden planerischen, gestalterischen oder baulichen Lärmschutzmassnahmen entsprechen respektive wenn allenfalls erforderliche Lärmschutzbauten wie Wände, Dämme oder dergleichen erstellt sind.

Im Hinblick auf die Ausarbeitung des Quartierplanes „Ergiggin“ und eine allfällige konkrete Projektierung einer Lärmschutzwand entlang der RhB wird schliesslich noch

darauf aufmerksam gemacht, dass ein solches Bauwerk einen Minimalabstand von 4 m zur Gleisachse der RhB und eine Höhe ab Schienenoberkante der RhB von maximal 2 m aufweisen soll. Ferner wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben, welche im Sinne von Art. 18m Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Eisenbahnen (EGB) Bahngrundstücke beanspruchen respektive an solche angrenzen oder die Betriebssicherheit der Eisenbahn beeinträchtigen könnten, der RhB zur Zustimmung zu unterbreiten sind.

5.2 Schutz vor nichtionisierender Strahlung

Gemäss Art. 16 der eidgenössischen Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) vom 23. Dezember 1999 dürfen Bauzonen nur dort ausgeschrieben werden, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 NISV eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Aufgrund der Ausführungen zu Art. 16 NISV im erläuternden Bericht des damaligen Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft vom 23. Dezember 1999 müssen die Anlagegrenzwerte grundsätzlich an Orten mit empfindlicher Nutzung eingehalten werden. Als Orte mit empfindlicher Nutzung gelten laut Art. 3 Abs. 3 NISV

- a) Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten,
- b) öffentliche oder private, raumplanungsrechtlich festgesetzte Kinderspielplätze und
- c) diejenigen Flächen von unüberbauten Grundstücken, auf denen Nutzungen nach den Buchstaben a) und b) zugelassen sind.

Der Anlagegrenzwert für Energieübertragungsleitungen beträgt nach Anhang 1 Ziffer 14 NISV 1 μT (Mikrotesla) für die magnetische Flussdichte, gemessen als Mittelwert während 24 Stunden. Als Betriebszustand ist der thermische Grenzstrom bei 40°C zu Grunde zu legen.

Ferner muss an allen Orten mit gelegentlichem Aufenthalt von Personen der Immissionsgrenzwert gemäss Anhang 2 NISV (300 μT bei 16.7 Hz) eingehalten werden. Aufgrund von Erfahrungswerten ergibt sich, dass der Immissionsgrenzwert für die

gesamte neu eingezonte Teilfläche der Parzelle Nr. 466 ohne weiteres eingehalten werden kann.

Anders verhält es sich hinsichtlich des einzuhaltenden Anlagegrenzwertes von $1 \mu\text{T}$ laut Anhang 1 Ziffer 14 NISV. Dieser Wert ist in einem Bereich von 9.5 m ab Gleisachse der RhB überschritten. In Gebieten, wo die Anlagewerte aufgrund von Anhang I NISV überschritten sind, dürfen ohne bauliche oder planerische Massnahmen keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden. Bauliche Massnahmen zur Abschirmung der magnetischen Felder bei Bauten (Abschirmmaterialien in der Gebäudehülle) sind kaum realisierbar, da die betreffenden Bauten vollständig mit so genanntem Mikrometall (μ -Metall) eingepackt werden müssten. Unterbrüche in einer solchen Hülle, die durch Fenster und Türen vielfach nicht zu vermeiden sind, schwächen die Dämmwirkung sehr stark. Somit bleiben im Grunde lediglich planerische Massnahmen zur Einhaltung von Art. 16 NISV übrig. Damit soll sichergestellt werden, dass die Ausscheidung von Bauzonen in Gebieten, in welchen die Anlagegrenzwerte nicht eingehalten sind, nicht dazu führt, dass dort Orte mit empfindlicher Nutzung im Sinne von Art. 3 Abs. 3 NISV entstehen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich somit, dass innerhalb des Bereichs der neu der Wohnzone 2 zugewiesenen Fläche der Parzelle Nr. 466, welcher näher als 9.5 m zur Gleisachse der RhB liegt, ausschliesslich Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen, die nur dem kurzfristigen Aufenthalt von Personen dienen (z.B. Strassen und Wege, Parkierungsflächen, Velounterstände, Garagen ohne feste Arbeitsplätze etc.). Bauten und Anlagen mit empfindlichen Nutzungen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 NISV dürfen dagegen nur unter Berücksichtigung der oben erwähnten minimalen Distanz von 9.5 m ab Gleisachse der RhB bewilligt werden. Die Genehmigung erfolgt daher mit einer entsprechenden Auflage.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Änderungen vom 15. April 2005 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

D.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Änderungen

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Änderungen vom 15. April 2005 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

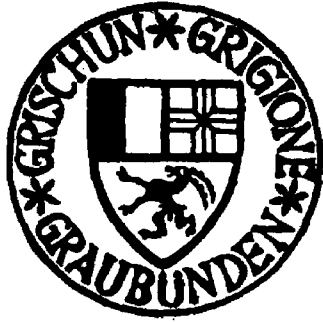
1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Änderungen** vom 15. April 2005 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Auflagen und Hinweisen genehmigt:
 - a) Die Wohnzone 2 auf den Parzellen Nr. 34 und Nr. 145 wird nicht genehmigt.
 - b) Die Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 601 wird nicht genehmigt.
 - c) Die auf der Parzelle Nr. 466 ausgeschiedene Wohnzone 2 sowie die auf den Parzellen Nr. 465 - 467 festgelegte Quartierplanpflicht werden mit folgenden Auflagen und Hinweisen genehmigt:
 - Im Rahmen des Quartierplanverfahrens muss aufgezeigt werden, mit welchen konkreten Massnahmen die Planungswerte der Wohnzone 2 im Bereich der Parzelle Nr. 466 (ES II) betreffend der zu erstellenden lärmempfindlichen Räume eingehalten werden können. Die erforderlichen Massnahmen sind im zu erstellenden Quartierplan verbindlich festzulegen und hernach zu realisieren. Die Gemeinde wird angewiesen, die Quartierplanunterlagen mitsamt den nachvollziehbaren Lärmberechnungen dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Prüfung einzureichen, bevor der Quartierplan vom Gemeindevorstand beschlossen wird.

- Baubewilligungen für Bauten und Anlagen innerhalb der neu eingezonten Fläche der Parzelle Nr. 466 müssen dem vom ARE geprüften Quartierplan entsprechen und dürfen erst erteilt werden, wenn die Bauprojekte den im Quartierplan festzulegenden planerischen, gestalterischen oder baulichen Lärmschutzmassnahmen entsprechen respektive wenn allenfalls erforderliche Lärmschutzbauten wie Wände, Dämme oder dergleichen erstellt sind.
- Innerhalb eines Abstandes von 9.5 m ab Gleisachse der Rhätischen Bahn (RhB) dürfen auf der Parzelle Nr. 466 nur Bauten und Anlagen realisiert werden, die dem kurzfristigen Aufenthalt von Personen dienen (z.B. Strassen und Wege, Parkierungsflächen, Velounterstände, Garagen ohne feste Arbeitsplätze etc.).
- Bauvorhaben, welche im Sinne von Art. 18m Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Eisenbahnen (EGB) Bahngrundstücke beanspruchen respektive an solche angrenzen oder die Betriebssicherheit der Eisenbahn beeinträchtigen könnten, müssen der RhB zur Zustimmung unterbreitet werden.
- Eine allfällige Lärmschutzwand entlang der RhB sollte einen Minimalabstand von 4 m zur Gleisachse und eine Höhe ab Schienenoberkante von maximal 2 m aufweisen.

2. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Änderungen** vom 15. April 2005 wird genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand Küblis wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeinderversammlungsbeschlusses vom 15. April 2005 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin ent-

4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vom 14. Juni 1996 / 27. September 1996, im Generellen Erschliessungsplan „Strassen“ 1:2'000 vom 14. Juni 1996 sowie im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 (Änderung) vom 8. April 1998 vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem ARE ihr Originalexemplar der vorerwähnten drei Pläne zur Verfügung.
7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

Government	Percentage
Current government	75%
Previous government	25%



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Claudio Lardi".

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Riesen".

Dr. C. Riesen