

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun



AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom

10. November 1998

Mitgeteilt den

13. NOV. 1998

Protokoll Nr.

2138

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **K ü b l i s** beschlossen am 8. April 1998 eine Teilrevision der Ortsplanung vom 14. Juni / 27. September 1996. Im einzelnen wurden die folgenden Planungsmittel verabschiedet:

- Änderungen Baugesetz
- Plan 1:2'000 „Änderung Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan“

Nebst den zu genehmigenden Planungsmitteln wurde eine angepasste Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB), bestehend aus drei Plänen im Massstab 1:2'000 vom April 1998, eingereicht. Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der Bundesverordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Die Vorlage wurde dem Kanton nicht zur Vorprüfung vorgelegt.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 8. April 1998 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 20. Mai 1973 (KRG) erfolgte am 17. April 1998. Es gingen bei der Regierung drei Planungsbeschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 11. Mai 1998 ersuchte der Gemeindevorstand Küblis die Regierung um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Küblis bilden Überarbeitungen resp. Anpassungen, welche im Zusammenhang mit den von der Regierung im Rahmen der Genehmigung der Ortsplanungsgesamtrevision (Regierungsbeschluss Nr. 2550 vom 23. Dezember 1997) beschlossenen Vorbehalten und Anweisungen stehen.

Im einzelnen enthält die vorliegende Teilrevision

- eine neue Planung bezüglich der verschiedenen Bauzonenflächen, die durch die Regierung von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen wurden,
- die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) nach Lärmschutzverordnung (LSV) für Teilbereiche der Zone „Übriges Gemeindegebiet“,
- Änderungen im Baugesetz (Art. 57 „Grundwasser- und Quellschutzzone“ und Art. 71 „Waldabstand“).

C.

Änderungen Baugesetz

Die am 8. April 1998 beschlossenen Änderungen des Baugesetzes vom 14. Juni 1996 geben zu keinen Bemerkungen Anlass und können genehmigt werden.

D.

Änderung Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000**1. Grösse der Wohnbauzonen**

Mit Beschluss Nr. 2550 vom 23. Dezember 1997 nahm die Regierung verschiedene von der Gemeinde am 14. Juni / 27. September 1996 beschlossene Wohnbauzonen (Wohnzonen und Dorfzonen) im Umfang von total rund 3.2 ha von der Genehmigung aus und wies sie mit der Vorgabe, eine Bauzonenreduktion um mindestens 1.0 ha vorzunehmen, zur Überarbeitung an die Gemeinde zurück. In der Folge wies die Gemeinde gemäss dem nun zur Genehmigung vorliegenden Plan „Änderung Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000“ vom 8. April 1998 Gebiete im Umfang von rund 1.7 ha (davon 0.4 ha bereits überbaute Flächen) dem übrigen Gemeindegebiet oder Wohnbaugebieten 2. Nutzungsetappe (Dorfzone 2. Nutzungsetappe und Wohnzone 2 2. Nutzungsetappe), also Nichtbauzonen, zu. Die übrigen rund 1.5 ha der von der Regierung zurückgewiesenen Flächen wurden wiederum in eine Wohnbauzone (Dorfzone, Wohnzone 2) eingezont.

Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vom 14. Juni / 27. September 1996 sowie im neuen Plan 1:2'000 „Änderung Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan“ vom 8. April 1998 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Dorf- und Wohnzonen), umfassen gemäss der aktualisierten Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) vom April 1998 insgesamt rund 16.7 ha, wovon rund 12.4 ha (74 %) als überbaut und rund 4.3 ha (26 %) als noch nicht überbaut ausgewiesen werden.

Ferner ist auch in den Gewerbe-Wohnzonen, welche gesamthaft 2.1 ha umfassen (überbaut: 1.35 ha, nicht überbaut: 0.75 ha), die Erstellung von Wohnraum zulässig, sofern dieser mit dem Gewerbebetrieb verbunden ist und die Wohnfläche weniger als 50 % der jeweils gewerblich genutzten Bruttogeschossfläche nicht übersteigt. Demnach ergeben sich weitere Bauzonenreserven im Umfang von rund 0.35 ha, welche dem Wohnungsbau zugänglich sind. Dazu kommen die weiteren Nutzungsreserven auf den laut UEB als überbaut bezeichneten Flächen innerhalb der Dorf-, Wohn- und Gewerbe-Wohnzonen.

Folglich verfügt die Gemeinde Küblis heute über eine totale Bauzonenreserve von rund 4.6 ha. Aufgrund der sogenannten Trendmethode ergibt sich für Küblis ein Wohnbaulandbedarf für die nächsten 15 Jahre von rund 3.6 – 4.2 ha (vgl. Abschnitt D Ziffer 1 des Regierungsbeschlusses Nr. 2550 vom 23. Dezember 1997 zur Ortsplanungsgesamtrevision der Gemeinde Küblis). Demnach übersteigen die dem allgemeinen Wohnungsbau noch zur Verfügung stehenden Bauzonenreserven den errechneten Bedarf noch um rund 0.4 – 1.0 ha.

Zusammenfassend ist aufgrund der im vorstehenden Abschnitt festgehaltenen Abschätzung festzustellen, dass die dem allgemeinen Wohnungsbau dienende Bauzonenreserve den Vorgaben der Regierung nunmehr entspricht. Der noch resultierende Überschuss liegt in einem Bereich, welcher in Bezug auf die Einhaltung von Art. 15 RPG rechtlich vertretbar ist. Somit können die ausgeschiedenen Wohnbauzonen in der vorliegenden Abgrenzung genehmigt werden.

2. Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) nach Lärmschutzverordnung (LSV) für die Zone „Übriges Gemeindegebiet“

Denjenigen Teilbereichen des übrigen Gemeindegebietes, welche als potentiell Reservebauland für die nächsten 20 - 25 Jahre betrachtet werden, wurde nach Möglich-

keit eine ES II nach LSV zugewiesen. Diese Zuweisung ist im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 dargestellt. Die vorgenommene Zuordnung der ES ist sachlich richtig, wobei zu präzisieren ist, dass es sich dabei um keine Zone der überlagerten Nutzung handelt, wie dies in der Legende des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 festgehalten ist. Vielmehr handelt es sich hierbei eben um eine Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) nach Lärmschutzverordnung (LSV).

Mit der obenstehenden Präzisierung kann die vorgenommene Zuordnung der ES II für Teilbereiche der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ genehmigt werden.

3. Auswirkungen auf den Generellen Erschliessungsplan „Strassen“ 1:2'000 vom 14. Juni 1996

Im Generellen Erschliessungsplan „Strassen“ 1:2'000 vom 14. Juni 1996 sind die Bauzonen und die Baugebiete 2. Nutzungsetappe im Sinne von Hinweisen dargestellt. Diese Hinweise beziehen sich auf die von der Gemeinde am 14. Juni / 27. September 1996 verabschiedete Abgrenzung der Bauzonen und Baugebiete 2. Nutzungsetappe. Aufgrund der von der Regierung am 23. Dezember 1997 beschlossenen Bauzonenerückweisungen (vgl. Protokoll Nr. 2550) und der sich daraus ergebenden neuen Planung der Gemeinde vom 8. April 1998 stimmt die Abgrenzung der Bauzonen- und Baugebietsflächen im Generellen Erschliessungsplan „Strassen“ 1:2'000 vom 14. Juni 1996 in verschiedenen Gebieten mit der aktuellen Zonenplanung 1:2'000 nicht mehr überein. Obwohl den mit Hinweischarakter dargestellten Flächen keine rechtliche Wirkung zukommt, erachtet es die Regierung im Sinne der Transparenz als erforderlich, wenn der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 vom 14. Juni 1996 bezüglich der dargestellten Bauzonen und Baugebiete 2. Nutzungsetappe entsprechend den Festlegungen im Zonenplan vom 8. April 1998 aktualisiert wird. Das Amt für Raumplanung wird in diesem Sinne beauftragt, die erforderlichen Korrekturen im oben genannten Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 vom 14. Juni 1996 vorzunehmen.

E.

Weitere Planung

Mit Regierungsbeschluss Nr. 2550 vom 23. Juni 1997 wurde die Gemeinde Küblis ersucht, die folgenden weiteren Sachbereiche zu bearbeiten:

- Überprüfung des Nutzungsmasses für die Dorfzone, für die Gewerbe-Wohnzone B und für die Gewerbezone,
- Prüfung einer Naturschutzzone für den künstlich angelegten Amphibientümpel im Gebiet westlich des Pistolenstandes,
- Überprüfung des Generellen Gestaltungsplanes hinsichtlich der Sicherung von siedlungsgliedernden Elementen,
- Überprüfung des Verzichts auf eine Unterschutzstellung von schützenswerten Hecken und Feldgehölzen,
- Empfehlung, für den Burghügel „Sansch“ anstelle der festgelegten Archäologiezone eine archäologische Schutzzone auszuscheiden.

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob die vorstehend erwähnten Überprüfungen stattgefunden haben. Somit ist die Gemeinde einzuladen, die oben erwähnten offenen Punkte bei nächster Gelegenheit noch zu erarbeiten.

Ferner bleibt darauf hinzuweisen, dass die erforderlichen weiteren Planungsunterlagen hinsichtlich der Materialablagerungszone im Gebiet „Meiers Äuli“ noch nicht vorliegen. Somit bleibt das Genehmigungsverfahren hinsichtlich dieser Zone weiterhin sistiert.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 und Art. 37a KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 8. April 1998 beschlossenen **Änderungen des Baugesetzes vom 14. Juni 1996 (Art. 57 und 71)** werden genehmigt.
2. Der Plan 1:2'000 „**Änderung des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes**“ vom 8. April 1998 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand Küblis wird ersucht, den wesentlichen Inhalt des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses in geeigneter Form öffentlich bekanntzugeben.
4. Die Gemeinde wird eingeladen, die in den Erwägungen unter Abschnitt E erwähnten offenen Punkte bei nächster Gelegenheit ebenfalls noch zu bearbeiten.
5. Die Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
6. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen und Korrekturen im Baugesetz vom 14. Juni 1996, im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vom 14. Juni / 27. September 1996 sowie im Generellen Erschliessungsplan „Strassen“ 1:2'000 vom 14. Juni 1996 vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem Amt für Raumplanung ihre Original Exemplare der oben erwähnten Planungsmittel zur Verfügung.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

8. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

9. Mitteilung an

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

L. Bärtsch

L. Bärtsch

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen

Dr. Riesen