

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

05. November 2013

Mitgeteilt den

06. November 2013

Protokoll Nr.

1039

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Küblis beschlossen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2013 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Trog, Parzelle Nr. 150 umfasst.

Ein auf Juni 2013 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) samt den folgenden Anhängen liegt vor:

1. Zusammenfassung der Vorprüfungsergebnisse
2. Mindestabstandsberechnung gemäss FAT-Richtlinie 476/95 vom 14. Januar 2013

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste zur Vorlage mit Datum vom 26. Oktober 2012 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 14. Juni 2013 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 27. Juni 2013. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 6. August 2013 ersuchte der Gemeindevorstand Küblis um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt des zu genehmigenden Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:1000 Trog, Parzelle Nr. 150 bildet die Einzonung einer rund 562 m² umfassenden Teilfläche der Parzelle Nr. 150 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2.

Die beschlossene Erweiterung dieser Wohnbauzone steht in Zusammenhang mit einem konkreten Einfamilienhausprojekt. Die von der Einzonung betroffene Fläche befindet sich unmittelbar nordwestlich anschliessend an die vollständig überbaute Wohnzone im Gebiet „Trog“ südwestlich der Fraktion „Tälfisch“. Dabei wird von der geplanten Einzonung die freie Fläche zwischen der erwähnten Überbauung und den weiter nordwestlich gelegenen Ökonomiegebäuden des Landwirtschaftsbetriebes der Eltern der interessierten Bauherrschaft besetzt.

Hinsichtlich der vorgesehenen Einzonung hat die Gemeinde Küblis im vorliegenden Zonenplan eine Rückfallklausel formuliert, wonach die der Wohnzone 2 zugewiesene Fläche ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung in die bisherige Landwirtschaftszone zurückfällt, sofern nicht innert fünf Jahren seit ihrer rechtskräftigen Genehmigung eine rechtskräftige Baubewilligung für ein Wohngebäude mit ausschliesslich Erstwohnungen vorliegt und das Projekt nicht innerhalb der in Art. 91 KRG vorgegebenen Fristen in Angriff genommen resp. vollendet wird. Damit soll sichergestellt werden, dass die eingezonte Fläche innert einer angemessenen Frist im Sinne des Zonenzweckes effektiv überbaut wird.

Zur Begründung der Einzonung führt die Gemeinde an, dass das Wohnhaus aus familiären und betrieblichen Motiven in der Nähe des elterlichen Landwirtschaftsbetriebes erstellt werden müsse. Die rechtskräftigen Bauzonen in Tälfisch respektive im Gebiet „Trog“ seien bereits weitgehend überbaut. Die einzigen in der Fraktion Tälfisch noch verbliebenen drei nicht überbauten Grundstücke seien zurzeit für eine Bebauung nicht verfügbar. Ferner habe sich aufgrund von Vorabklärungen gezeigt, dass eine Erweiterung der in Tälfisch ausgeschiedenen Dorfzonen für die Errichtung des geplanten Einfamilienhauses aus ortsbaulichen und gestalterischen Gründen nicht erstrebenswert sei.

Zum Zwecke der Anbindung des Gebäudes an die Kantonale Verbindungsstrasse ist im Bereich der zur Debatte stehenden Einzonung eine Baugestaltungslinie im Abstand von 3.50 m zur Strassenparzelle festgelegt. Damit wird gewährleistet, dass die Bebauungsstruktur der heute im betroffenen Gebiet bereits bestehenden Gebäude fortgesetzt wird.

Schliesslich erfolgt die vollständige Zuweisung der Kantonsstrassenparzelle Nr. 159 von der Landwirtschaftszone in die Zone „Übriges Gemeindegebiet“. Davon betroffen ist eine Fläche von rund 25 m².

C.

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 Richtplanung. Es ist somit zu beurteilen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Küblis mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Prättigau übereinstimmt.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen, namentlich aufgrund der zutreffenden Ausführungen unter Ziffer 3.1 (Seite 4 f.) und der Darstellungen im Anhang 1 („Zusammenfassung der Vorprüfungsergebnisse“) des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichtes, sowie angesichts der im Zonenplan 1:1000 Trog, Parzelle Nr. 150 festgelegten Rückfallklausel für die auf der Parzelle Nr. 150 neu ausgeschiedene Wohnzone 2 ergibt sich, dass die vorliegend zu beurteilende Revisionsvorlage mit den Leitüberlegungen, Zielsetzungen und Grundsätzen der kantonalen und regionalen Richtplanung übereinstimmt und somit als richtplankonform betrachtet werden kann.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Trog, Parzelle Nr. 150

1. Mindestabstände zu Tierhaltungsanlagen

Unmittelbar nordwestlich der im Gebiet „Trog“ auf der Parzelle Nr. 150 vorgenommenen Einzonung in die Wohnzone 2 befinden sich die Ökonomiegebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes. Zur Beurteilung der seitens dieses Betriebes auftretenden Geruchsemissionen sowie des damit einhergehenden einzuhaltenden Mindestabstandes zu bewohnten Zonen gemäss dem Bericht Nr. 476 der Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik (FAT; heute ART = Agroscope Reckenholz-Tänikon) aus dem Jahre 1995 wurde durch den Plantahof eine Berechnung durchge-

führt. Obwohl diese Berechnung aufgrund von teilweise fehlenden Unterlagen sowie unzulässiger Reduktionsfaktoren teilweise nicht nachvollziehbar ist, kann aufgrund des Umstandes, dass nicht sämtliche Tiere – wie der Berechnung zugrunde gelegt – in dem der neuen Wohnzone 2 näher situierten kleineren Ökonomiegebäude Nr. 135-C untergebracht sind, sondern sich eine bedeutende Anzahl dieser Tiere im grösseren und von der Wohnzone 2 weiter entfernten Ökonomiegebäude Nr. 135-B aufhalten, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass die Mindestabstände zwischen den Ökonomiegebäuden und der neuen Wohnzone 2 eingehalten sind.

2. Zufahrt zur neu eingezonten Fläche auf der Parzelle Nr. 150

Die Erschliessung der neu eingezonten Fläche auf der Parzelle Nr. 150 erfolgt über einen Anschluss an die Tälfscherstrasse. Bei der Tälfscherstrasse handelt es sich um eine kantonale Verbindungsstrasse. Die Zufahrt zum Grundstück kann mit einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt im Bereich der heutigen Hofzufahrt gelöst werden.

Gemäss Art. 52 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden (StrG) bedürfen die Erstellung und die Änderung von Zugängen und Zufahrten an Kantonsstrassen nebst der Baubewilligung einer Bewilligung des Tiefbauamtes (TBA). Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für die Erteilung der besagten Bewilligung nach StrG dem TBA zu gegebener Zeit ein entsprechendes Bewilligungsgesuch einzureichen ist.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

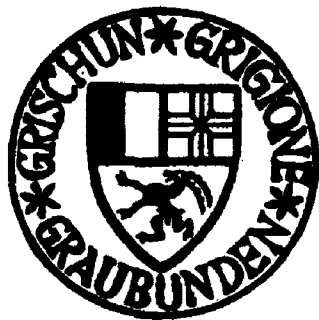
- 1. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Trog, Parzelle Nr. 150 vom 14. Juni 2013 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.**
- 2. Der Gemeindevorstand Küblis wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).**
- 3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.**

4. Der Gemeindevorstand Küblis sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.

5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

6. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

H. Trachsel

Dr. C. Riesen