



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Küblis**

# **Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV**

## **Gesamtrevision Nutzungsplanung**

### **2. Mitwirkungsaufgabe**

# Impressum

**Auftraggeber**

Gemeinde Küblis, CH-7240 Küblis

**Kontaktperson**

Thomas Gort, Gemeindepräsident

+41 81 300 30 66

thomas.gort@kueblis.ch

**Bearbeitung**

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

[www.stauffer-studach.ch](http://www.stauffer-studach.ch)

Dominik Rüegg, Projektleitung

+41 81 258 34 78

[d.rueegg@stauffer-studach.ch](mailto:d.rueegg@stauffer-studach.ch)

Mark Egger, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 72

[info@stauffer-studach.ch](mailto:info@stauffer-studach.ch)

**Erstellung**

Juli 2021 – Juli 2024

**Bearbeitungsstand**

Januar 2024

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	4
1.3	Kommunales räumliches Leitbild	5
1.4	Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung	6
<b>2</b>	<b>Organisation und Verfahren</b>	<b>7</b>
2.1	Organisation des Planungsträgers	7
2.2	Ablauf / Termine	7
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	8
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	8
2.5	Ergebnisse der 1. öffentlichen Mitwirkungsaufgabe (Art. 13 KRVO)	8
2.6	Zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe	9
2.7	Beschlussfassung und Beschwerdeaufgabe gemäss Art. 48 KRG	9
<b>3</b>	<b>Wichtige Grundlagen für die vorliegende Teilrevision</b>	<b>10</b>
3.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	10
3.2	Kantonaler Richtplan Siedlung	10
3.3	Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung	11
3.4	Regionale Richtplanung	11
3.5	Rechtskräftige Nutzungsplanung	12
3.6	Weitere relevante Grundlagen	12
<b>4</b>	<b>Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen WMZ)</b>	<b>13</b>
4.1	Ausgangslage gemäss «Übersicht Bauzonenkapazität (BZK)»	13
4.2	Bauzonenkapazität gemäss rechtskräftiger Ortsplanung	15
4.3	Reduktion der Bauzonen	18
4.4	Begründung der verbleibenden Bauzonenreserve	19
4.5	Bauzonenkapazität nach Gesamtrevision	22
4.6	Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf	23
<b>5</b>	<b>Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen</b>	<b>24</b>
5.1	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	24
5.2	Sicherstellen von Mindestdichten	25
5.3	Reduktion der Grenzabstände	25
5.4	Erlass von Folgeplanungspflichten	25
<b>6</b>	<b>Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten</b>	<b>26</b>
6.1	Historische Siedlungsteile	26
6.2	Entwicklungsgebiet «Chlus» - Gewerbe-Wohnzone	26
6.3	Bauzonenbereinigung Parzelle Nr. 128, Tälfisch	27
<b>7</b>	<b>Konzept Ortsbild</b>	<b>28</b>
7.1	Ortsbildschutz historische Siedlungsgebiete Küblis und Tälfisch	28
7.2	Gesamtkonzept Ortsbild übrige Siedlungsgebiete	28
<b>8</b>	<b>Konzept Arbeitsgebiete und übrige Nutzungen</b>	<b>29</b>
8.1	Regionale Abstimmung	29
8.2	Gewerbebezonen	29
<b>9</b>	<b>Überprüfung Bedarf an öffentlichen Zonen</b>	<b>30</b>
<b>10</b>	<b>Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)</b>	<b>30</b>

10.1	Regelung Mehrwertabgabe	30
10.2	Mehrwertabgaben im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung	31
<b>11</b>	<b>Natur- und Landschaftsschutz</b>	<b>31</b>
11.1	Moore und Trockenwiesen	31
11.2	Grundwasser- und Quellschutzzonen	31
11.3	Wald	31
11.4	Archäologische Objekte	31
11.5	Gewässerraum	31
<b>12</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>32</b>
<b>13</b>	<b>Baugesetz</b>	<b>32</b>
13.1	Sicherstellung der Bauzonenverfügbarkeit	32
13.2	Kommunales Räumliches Leitbild	32
13.3	Mehrwertabgabe	32
13.4	Haushälterische Bodennutzung	32
13.5	Fassadenhöhen	33
13.6	Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	33
13.7	Mobilfunkanlagen	33
<b>14</b>	<b>Schlussfolgerungen</b>	<b>33</b>

## 1 Anlass

### 1.1 Ausgangslage

Die heute rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Küblis wurde im Wesentlichen im Jahre 1996 von der Gemeindeversammlung beschlossen und 1997 von Regierung genehmigt. Seitdem sind mehrere Teilrevisionen vorgenommen worden. Die Revision des Baugesetzes wurde im Jahr 2015 von der Gemeindeversammlung beschlossen und 2016 von der Regierung genehmigt. Die Nutzungsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 (Dorf)
- Zonenplan 1:10000 (gesamtes Gemeindegebiet)
- Genereller Erschliessungsplan «Strassen» 1:2000 (Dorf)
- Genereller Erschliessungsplan «Werkleitungen» 1:2000 (Dorf)
- Genereller Erschliessungsplan 1:10000 (gesamtes Gemeindegebiet)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetzes (RPG 1) in Kraft getreten. Infolge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde.

Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren (bis Frühling 2023) seit Erlass des kantonalen Richtplanes zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen.

### 1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde Küblis zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Nutzungsplanung bewegen, sind folgende:

- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG 1), des kantonalen Richtplanes Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen.
- Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton sind Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte, zu treffen.
- Die Nutzungsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde in Sinne des Kommunalen Räumlichen Leitbildes anzupassen.

- Das Baugesetz wurde im Jahr 2015 revidiert und ist zu teilrevidieren, mit dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz abzustimmen und in der Systematik dem neuen Musterbaugesetz 2020 anzupassen.

Die vorliegende Gesamtrevision umfasst damit die Aspekte zur Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan Siedlung, welche bis im Frühling 2023 abzuschliessen sind. Mit der revidierten Ortsplanung verfügt die Gemeinde Küblis über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechenden Ortsplanung.

### **1.3 Kommunales räumliches Leitbild**

Die raumplanerischen Rahmenbedingungen haben sich mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verändert. Das neue RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffen neuer räumlicher Qualitäten. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds». Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen.

Die Gemeinde Küblis hat im Rahmen eines separaten Prozesses ein entsprechendes Leitbild erarbeitet. Dieses liegt der vorliegenden Revision bei (vgl. separates Dokument).

### 1.4 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung sind schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die Strategien des KRL grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Ebenso ist die gleichzeitig laufende Regionale Richtplanung zu berücksichtigen.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, welche in der vorliegenden Teilrevision umgesetzt werden:

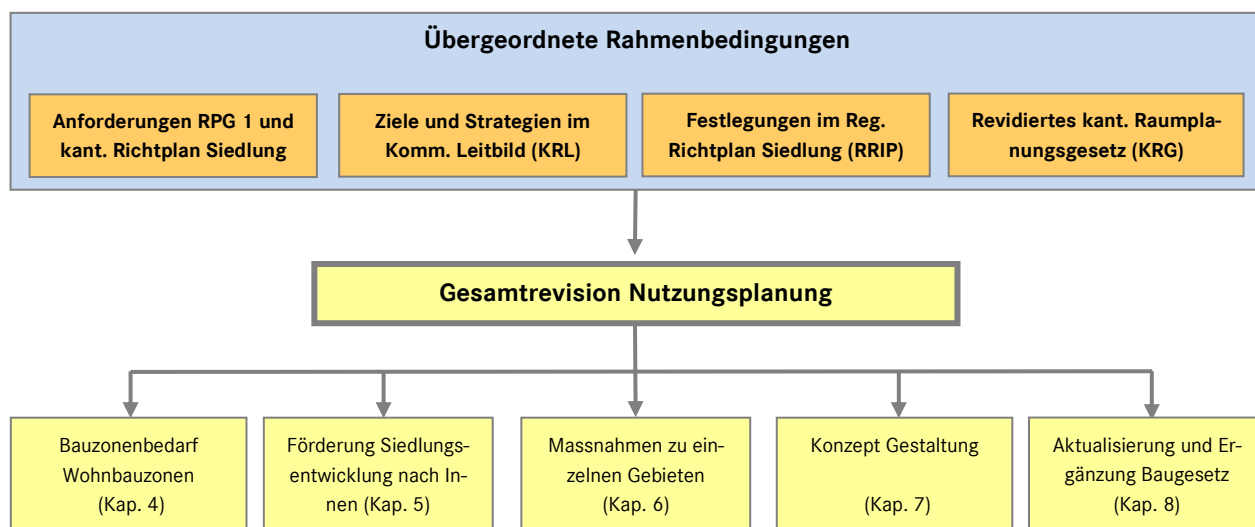


Abb. 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB.

## 2 Organisation und Verfahren

### 2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Revision der Ortsplanung wurde durch den Gemeindevorstand unter Einbezug der Baukommission vorbereitet. Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der fachlichen Begleitung Revision der Ortsplanung.

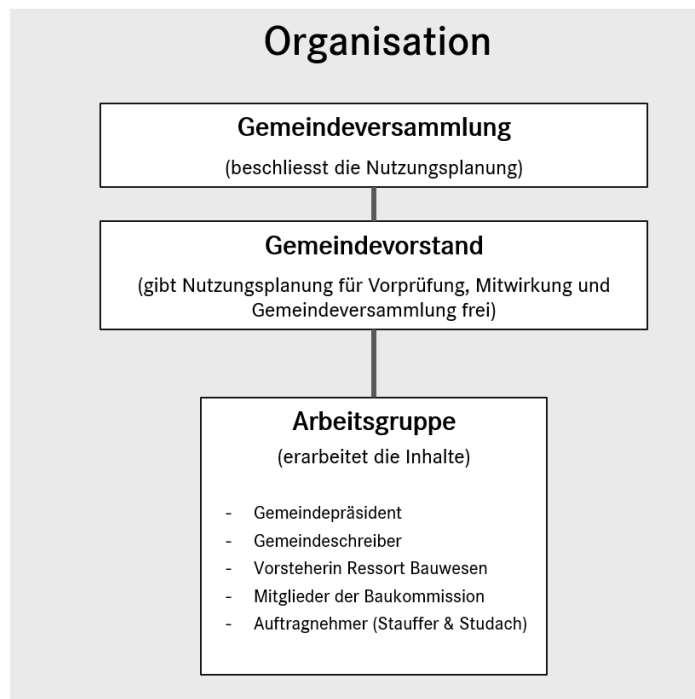


Abb. 2: Organisation

### 2.2 Ablauf / Termine

Grundlagen- und Analysephase	bis Ende 2020
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	Ende 2020 – Mitte 2021
Beratung in der Planungskommission	Ende 2020 – Mitte 2021
Überarbeitung und Behandlung im Vorstand	Mitte 2021 – Ende 2021
Kantonale Vorprüfung	Feb. 2022 – April 2023
Bereinigung nach Vorprüfung	Mai – Juli 2023
1. Mitwirkungsaufgabe	18. Aug – 17.Okt. 2023
2. Mitwirkungsaufgabe	Februar/März 2024
Gemeindeversammlung	
Beschwerdeaufgabe	



### **2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO**

Die vorliegende Revision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) am 7. Februar 2022 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 24. April 2023 äussert sich das ARE zur vorliegenden Revision der Ortsplanung. Die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung sind in Anhang dieses Berichtes zusammengefasst.

### **2.4 Mitwirkung der Bevölkerung**

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Betroffene und Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten. Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte ab dem 18. August 2023 während 60 Tagen bis zum 17. Oktober 2023. Während der Mitwirkungsaufgabe erfolgte zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung.

### **2.5 Ergebnisse der 1. öffentlichen Mitwirkungsaufgabe (Art. 13 KRVO)**

Während der Auflagefrist sind rund 35 Anträge, Bemerkungen und Fragen eingegangen. Wesentliche Themen der Mitwirkung waren folgende:

#### Thema Garten- und Freihaltezone

Es gingen mehrere Anträge für einen Verzicht auf die Umzonung in eine Garten- und Freihaltezone ein. Der Gemeindevorstand hat aufgrund der Mitwirkungsergebnisse diese Zonen nochmals überprüft und dabei in begründeten Fällen auf einzelne Umzonungen verzichtet. Wo die Garten- und Freihaltezone jedoch eine wichtige Rolle für das Ortsbild von Küblis einnimmt, wird an der Zonierung festgehalten.

#### Thema Reduktion Bauzonengrösse

Aufgrund der übergeordneten Vorgabe zur Reduktion der Bauzonengrösse sind am Siedlungsrand Reduktionen der Bauzone vorgesehen. In diesem Zusammenhang gingen mehrere Anträge ein, welche eine Beibehaltung der Bauzonenflächen verlangen. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden einzelne Anpassungen vorgenommen. Um die übergeordneten Rahmenbedingungen zu erfüllen, kann jedoch nicht gänzlich auf Bauzonenreduktionen verzichtet werden. Hinsichtlich der Fragen und Anträge zum Entschädigungsverfahren ist auf die kantonale Gesetzgebung zu verweisen. Hier hat die Gemeinde keine Regelungskompetenz.

### Thema geschützte und erhaltenswerte Bauten

Mehrere Grundeigentümer von erhaltenswerten Bauten haben beantragt, auf diese Festlegung gänzlich oder für gewisse Gebäudeteile zu verzichten. Die Gemeinde ist bei der Festlegung der erhaltenswerten Bauten mit Augenmass vorgegangen. Diejenigen Bauten, welche für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind, wurden als «erhaltenswert» oder «geschützt» festgelegt. Aufgrund der Mitwirkung wurden in wenigen Fällen einzelne Gebäudeteile aus der Erhaltungsfestlegung entlassen.

### Weitere Themen

Zu weiteren Themen wie Gefahrenzonenabgrenzungen, Baulandmobilisierung, Gewässerraum, Mehrwertabgabe oder Naturschutzgebiete gingen vereinzelt Anträge ein. Diese wurden den Antragstellenden individuell beantwortet.

### **Beantwortung der Mitwirkungseingaben**

Die eingegangenen Anträge und Fragen wurden durch den Gemeindevorstand behandelt und der jeweilige Entscheid den Antragstellenden schriftlich mitgeteilt.

## **2.6 Zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe**

Aufgrund der ersten Mitwirkungsaufgabe ergaben verschiedene Änderungen im Zonenplan. Der Gemeindevorstand hat daher beschlossen, die geänderten Planungsmittel im Rahmen der 2. Öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nochmals aufzulegen. Damit besteht für Betroffene und Interessierte die Möglichkeit, sich mit den geänderten Inhalten auseinanderzusetzen und gegebenenfalls eine Stellungnahme einzureichen.

## **2.7 Beschlussfassung und Beschwerdeaufgabe gemäss Art. 48 KRG**

### 3 Wichtige Grundlagen für die vorliegende Teilrevision

#### 3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Dieses definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG)
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Wie die Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Revision berücksichtigt werden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

#### 3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Für die vorliegende Teilrevision sind folgende Festlegungen im kantonalen Richtplan Siedlung von besonderer Bedeutung:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ (Kap. 5.2-11)
- Die Gemeinde kann nur Einzonungen vornehmen, wenn die Leitsätze des kantonalen Richtplans erfüllt sind (Lageanforderungen, Minstdichte, ÖV-Güte) sowie die Anforderungen an den Bedarf sowie die Regionale Abstimmung erfüllt sind (Kap. 5.2-12).
- Bei Einzonungen ist im ländlichen Raum für das vorgesehene Gebiet mindestens die ÖV-Güteklasse E (Basiserschliessung) zu erreichen.
- Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Minstdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Minstdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden (Kap. 5.2-12).

- Die Festlegung von neuen oder die Erweiterung von bestehenden Arbeitsgebieten (über 1 ha) erfordert ein Richtplanverfahren (Kap. 5.2-22).

Hinsichtlich des konkreten Bauzonenbedarfs ist zudem die im Januar 2021 vom ARE GR publizierte «Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf» zu beachten.

### 3.3 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

Nebst den Anforderungen der Richtplanung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind für die Gemeinde Küblis folgende Richtpläne im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen:

#### *Siedlung*

- 28.SN.03, Gemeinde mit überdimensionierter WMZ, Festsetzung

#### *Landschaft*

- FMM-803, Flachmoor von regionaler Bedeutung, Ausgangslage
- FM-15155, Flachmoor von regionaler Bedeutung, Festsetzung
- GR12, Festlegung von langfristiger Siedlungsgrenze zwecks Sicherung des Wildwechsels. Überregionale Bedeutung, Festsetzung

#### *Verkehr*

- 07.TS.02, Prättigauerstrasse, Ausbau, Abschnitt Fideris Station – Küblis Davavazza, Vororientierung
- 07.TB.02, Streckenbegradigung bzw. Neutrassierung Fideris – Küblis RhB, Zwischenergebnis

#### *Optionen freihalten*

- 07.XY.04, Küblis-Landquart Nutzung der Landquart, Option freihalten

Wie die einzelnen Objekte in der vorliegenden Revision berücksichtigt wurden, wird in den nachstehenden Kapiteln in gegebenem Zusammenhang erläutert.

### 3.4 Regionale Richtplanung

Die Region Prättigau/Davos ist derzeit dabei, die Regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplanes Siedlung vorzubereiten. Das Regionale Raumkonzept wurde im Juni 2020 durch die Präsidentenkonferenz erlassen. Hinsichtlich der Gemeinde Küblis enthält das Raumkonzept folgende relevanten Inhalte:

- Küblis als Versorgungsort mit einem breiteren überörtlichen Versorgungsangebot festigen.
- Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs (Bahnhof Küblis)

### **3.5 Rechtskräftige Nutzungsplanung**

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Küblis stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1996 und wurde 1997 von der Regierung genehmigt. In der Folge wurden folgende Teilrevisionen vorgenommen:

- Teilrevision 1998, 10. November 1998
- Teilrevision Baugesetz, 5. November 2002
- Teilrevision Baugesetz, 14. März 2006
- Teilrevision 2006, 2. Mai 2006
- Teilrevision Boden, 16. April 2007
- Teilrevision Wuhrstrasse / Ortsdurchfahrt, 2. März 2010
- Teilrevision Ergiggin Boden, 26. Oktober 2010
- Teilrevision Ergiggin, 17. April 2013
- Teilrevision Trog, 5. November 2013
- Teilrevision Chlus, 12. November 2013
- Teilrevision Baugesetz, 2. Februar 2016

### **3.6 Weitere relevante Grundlagen**

#### **3.6.1 Kantonales Biotopinventar (Stand 18.05.2021)**

Gemäss Kantonalem Biotopinventar sind einige Objekte in der Gemeinde Küblis inventarisiert. Neben diversen Trockenwiesen und- weiden von nationaler und regionaler Bedeutung, sind auch Flachmoore von regionaler Bedeutung, ein Amphibienlaichgebiet sowie einige Wiesen mit Rote-Liste-Arten von lokaler und regionaler Bedeutung vorhanden.

#### **3.6.2 Gefahrenzonen**

Der behördenverbindliche Plan der Gefahrenkommission wurde durch die zuständige Gefahrenkommission im gesamten Gemeindegebiet überarbeitet und aktualisiert. Er bildet Grundlage für die grundeigentümergebundene Festlegung der Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung.

## 4 Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen WMZ)

### 4.1 Ausgangslage gemäss «Übersicht Bauzonenkapazität (BZK)»

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbildes hat die Gemeinde Küblis gleichzeitig eine Erhebung der bestehenden Nutzungsreserven vorgenommen. Dies erfolgte nach der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB». Diese Erhebung bildet zusammen mit der Bevölkerungsprognose die Grundlage zur Grobbeurteilung der Bauzonengrösse. Sämtliche Gemeinden im Kanton wurden nach derselben Methodik beurteilt und zuhanden der Richtplanung eingestuft. Bei der Einstufung wird zwischen den Kategorien A (Gemeinde mit knapp dimensionierten WMZ), B (Gemeinde mit richtig dimensionierter WMZ) und C (Gemeinde mit überdimensionierter WMZ) unterschieden. Nach definitiver Prüfung der Bauzonenkapazität vom November 2020 wird die Gemeinde Küblis im Kantonalen Richtplan Teil Siedlung (KRIP-S) knapp als «C-Gemeinde» mit zu gross dimensionierter WMZ festgelegt.

#### 4.1.1 Kantonale Bevölkerungsprognose

Bauzonen sind so gross auszuscheiden, dass die dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre entsprechen. Massgebend für die Nutzungsplanung bzw. die Dimensionierung der Bauzone ist daher die Veränderung bis 2038. Die kantonale Bevölkerungsprognose 2019 (Szenario hoch) geht für die Gemeinde Küblis von einer Bevölkerungszunahme um 28 Einwohner bis 2038 aus. Die aktualisierte Bevölkerungsprognose 2022 (Szenario hoch) geht von einem Bevölkerungsrückgang um 50 Einwohner bis 2038 aus. Die Gemeinden haben sich in der Ortsplanung grundsätzlich auf das Szenario 2019 oder 2022 zu stützen. Da das Szenario 2022 für die Gemeinde Küblis negativer ausfällt als jenes von 2019, wird auf jenes von 2019 abgestützt.

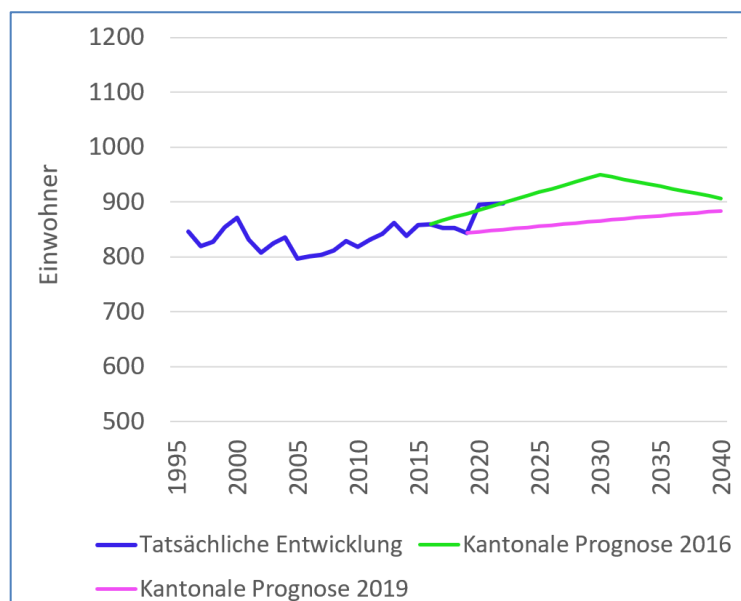


Abb. Bevölkerungsprognosen und tatsächliche Entwicklung.

### Beurteilung der Bevölkerungsprognose aus Sicht Gemeinde

Mit rund 900 Einwohnern zählt die Gemeinde Küblis zu den bevölkerungsmässig eher kleineren Gemeinden im Kanton. Die kantonale Bevölkerungsprognose geht von der gesamtkantonalen Prognose (gemäss Bundesamt für Statistik BfS) aus und «verteilt» diese auf die einzelnen Gemeinden. Aus Sicht der Gemeinde sind die Prognosen bei kleineren Gemeinden aufgrund der kleinen Grundmenge nur bedingt zuverlässig bzw. unterliegen statistischen Schwankungen. Daher erscheint ein Abstellen der Bauzonengrösse alleine auf diese, einer gewissen Zufälligkeit unterliegenden Werte, nicht zielführend. Die Gemeinde stellt hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung folgendes fest:

- In den vergangenen 10 Jahren hat die Bevölkerung um 55 Einwohner zugenommen (2012: 842 Einwohner, 2022: 897 Einwohner).
- Küblis erfüllt eine überkommunale Versorgungsfunktion, sowohl was Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitseinrichtungen (Gruppenpraxis), als auch die öffentlichen Verkehrsmittel angeht. Der Schulstandort Küblis umfasst sämtliche Schulstufen vom Kindergarten bis zur Oberstufe. Damit besteht ein überdurchschnittlich gutes Dienstleistungs- und Versorgungsangebot, was die Attraktivität als Wohnstandort steigert.
- Das Zentrum der Gemeinde um den Bahnhof weist eine ÖV-Gütekategorie C auf. Diese ergibt sich einerseits durch den Bahnanschluss nach Landquart und nach Klosters/Davos und andererseits durch den Busbahnhof, welcher als Knotenpunkt für den Busverkehr im Mittelprättigau dient. Damit besteht eine überdurchschnittlich gute Erschliessung mit dem ÖV, insbesondere auch für Pendler.
- Die strategische Lage im Mittelprättigau befindet sich in naher Pendlerdistanz zu Arbeitsgebieten in der Agglomeration Chur und in Richtung Davos.
- Weitere Attraktivität als Wohnstandort erfuhrt die Gemeinde durch die Umfahrungsstrasse, welche vor einigen Jahren realisiert wurde. Durch die Reduktion des Durchgangsverkehrs wird Küblis nicht mehr als Durchgangsort von Landquart nach Klosters/Davos wahrgenommen, sondern vor allem auch als ruhiger, attraktiver Wohnstandort.
- Die Bautätigkeit der letzten Jahre bzw. die entstandenen Wohnungen deuten auf ein klar grösseres Wachstum hin als die kantonale Bevölkerungsprognose. Derzeit sind mehrere Wohnbauprojekte in Bau bzw. Umsetzung.

Aufgrund vorstehender Ausgangslage besteht aus Sicht der Gemeinde kein Grund, um von einer geringen oder gar rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren auszugehen. Die Voraussetzungen für eine positive Entwicklung sind gegeben und zeigen sich auch in der Entwicklung der letzten Jahre.

### **Regionale Verteilung der Bevölkerungsentwicklung**

Im Rahmen der Regionalen Richtplanung ist das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum regional abzustimmen. Aufgrund dieser regionalen Betrachtung sind Korrekturen der einzelnen kommunalen Bevölkerungsperspektive möglich. Dies unter Berücksichtigung der gesamtregionalen Bevölkerungsprognose. Nebst der kantonalen Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Küblis sind daher auch die angestrebte Bevölkerungs- und Beschäftigtenverteilung gemäss Regionalen Richtplan zu berücksichtigen.

### **Massnahmen im Rahmen der vorliegenden Revision**

Durch geeignete Massnahmen im Bereich Innenentwicklung und konsequenter Mobilisierung von Bauzonenreserven werden die Voraussetzungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung mit vorliegender Revision geschaffen. Insbesondere die differenzierten Massnahmen zur Baulandmobilisierung tragen massgeblich dazu bei, dass verfügbares Bauland vorhanden ist. In der Vergangenheit war die Bautätigkeit teilweise durch fehlende Verfügbarkeit von Bauland gehemmt, was sich auch negativ auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken kann.

Mit den baugesetzlichen Anpassungen, beispielsweise erhöhten Ausnützungsziffern werden auch die Voraussetzungen für eine bessere Nutzung der bestehenden Bauzone geschaffen. Dies sowohl bei Neu- und Ersatzbauten als auch bei der Erweiterung oder Aufstockung bestehender Liegenschaften.

### **Schlussfolgerungen zur Bevölkerungsprognose**

Aus vorstehenden Gründen geht die Gemeinde von einem höheren Bevölkerungswachstum aus als jenes gemäss kantonaler Bevölkerungsprognose 2019. Die Gemeinde erachtet ein moderates Wachstum auf eine Gesamtbevölkerungszahl von rund 1'000 Einwohner innert der nächsten 15 Jahre als realistisches Szenario.

## **4.2 Bauzonenkapazität gemäss rechtskräftiger Ortsplanung**

Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung bestehen in der Gemeinde Küblis heute nicht überbaute Bauzonenreserven (WMZ) im Umfang von 3.1 ha. Der grösste Anteil an nicht überbautem Bauland entfällt auf die Wohnzonen, welche rund zwei Drittel der gesamten Bauzonenreserve ausmachen.



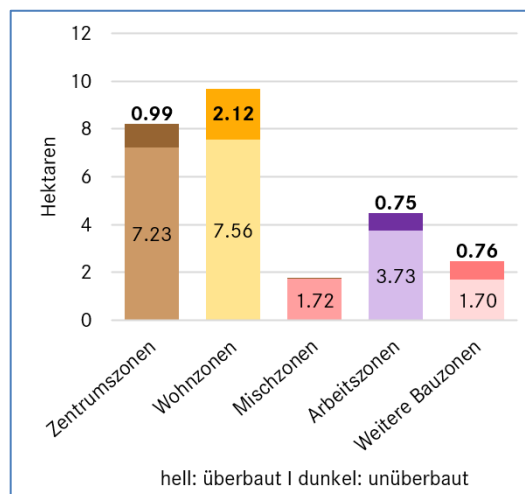


Abb. Überbauungsstand (Ende 2023)

Hinsichtlich der Beurteilung der Bauzonengrösse unter dem neuen RPG1 sind die Anforderungen an die Mobilisierung und Innenentwicklung hoch. Dies gilt insbesondere dann, wenn zusätzlich der Bedarfsnachweis für Einzonungen zu erbringen ist. Erst wenn trotz konsequenter Mobilisierung und Verdichtungsmassnahmen noch immer ein Bedarf an Bauland ausgewiesen werden kann, sind Einzonungen möglich. Gemäss Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» des ARE GR ist von folgender Mobilisierbarkeit auszugehen:

- 70% Mobilisierung bei nicht überbauten Parzellen innert 15 Jahren
- 30% Mobilisierung bei überbauten (unternutzen) Parzellen innert 15 Jahren

Diese Mobilisierungswerte sind deutlich höher als jene des «Datenblattes», welches im kommunalen räumlichen Leitbild der Gemeinde abgebildet ist. Aufgrund der vorgesehenen Mobilisierungsmassnahmen bei nicht überbauten Grundstücken erscheint eine Mobilisierbarkeit von 70% realistisch und wird zuhanden der Kapazitätsberechnung der vorliegenden Revision verwendet. Die Kapazitätsreserven der überbauten (unternutzen) Grundstücke bestehen zu rund der Hälfte innerhalb der Dorfkerne von Küblis und Tälfisch. Aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse und der Anforderungen an den Ortsbildschutz (Ortsbildschutzbereiche) sind diese Reserven nur beschränkt mobilisierbar. Bei verschiedenen Grundstücken wäre eine volle Ausnützung nur durch einen Ersatzneubau möglich. Ebenso ist davon auszugehen, dass die theoretisch mögliche Kapazität nicht überall ausgeschöpft werden kann, beispielsweise infolge Erhalt von Grün- und Freiräumen zu Gunsten der Wohnqualität und des Ortsbildes. In Berücksichtigung dieser Ausgangslage wird in diesen Gebieten von einer Mobilisierbarkeit von 10% ausgegangen.

Für die unternutzen Flächen in den Wohngebieten ist festzustellen, dass sich diese teilweise an steiler Hanglage befinden. Eine Nachverdichtung ist in der Regel baulich zwar machbar, aber erschwert oder nur im Falle eines Ersatzneubaus sinnvoll (beispielsweise betreffend Erschliessung und Parkierung im Hang). Daher ist auch bei den Wohngebieten insgesamt von einer verminderten Mobilisierbarkeit von 20% auszugehen. In der Summe wird im überbauten und unternutzen Gebiet von einer

mittleren Mobilisierbarkeit von 15% ausgegangen. Mit der erhöhten Mobilisierbarkeit ergibt sich auf Basis der rechtskräftigen Nutzungsplanung eine Kapazitätsreserve von 122 Einwohnern bei den nicht überbauten Parzellen sowie einer Kapazitätsreserve von weiteren 28 Einwohnern bei überbauten Parzellen (unternutzte Parzellen).

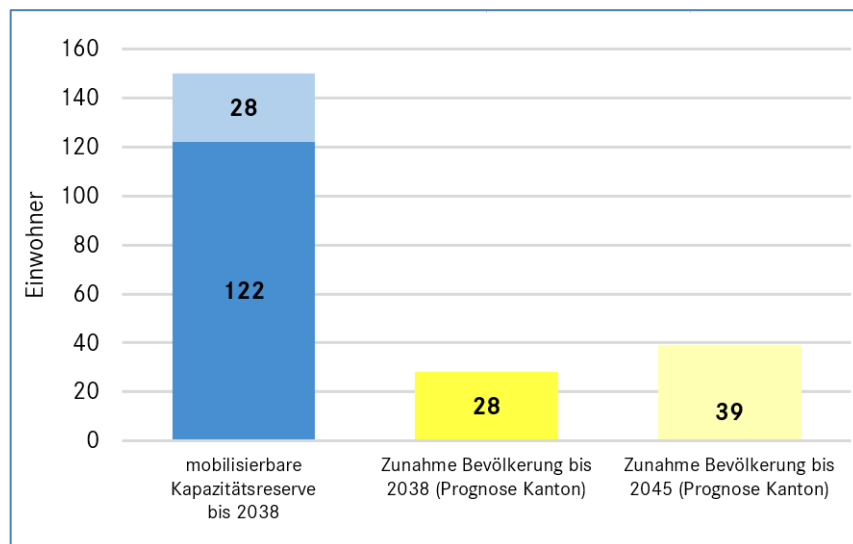


Abb. Bestehende Kapazitätsreserven und Bedarf bis 2038 und 2045.

### Betrachtung nach Einwohnerdichten und Bauplätzen

Auf Grundlage des rechtskräftigen Zonenplans bestehen, wie vorangegangen beschrieben, in der Gemeinde Küblis nicht überbaute Bauzonenreserven (WMZ) von 3.1 ha. In Anlehnung an die kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» ist von einer Einwohnerdichte von rund 35 Einwohnern pro Hektare auszugehen. Bezogen auf die 3.1 ha Bauzonenfläche würde dies einem Einwohnerpotenzial von 109 Einwohnern entsprechen.

Im Bestand weist die Gemeinde Küblis etwa 43 Bauplätze auf. Unter der Annahme, dass 8 der Bauplätze mit Mehrfamilienhäusern mit je 4 Wohnungen (= 32 Wohnungen) und 35 Einfamilienhäuser (= 35 Wohnungen) realisiert werden, sind mit einer durchschnittlichen Belegung von 2.2 Einwohnern pro Wohnung theoretisch 147 zusätzliche Einwohner möglich.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Einwohnerkapazität innerhalb der heutigen Bauzone (sowohl bei der Betrachtung nach Bauzonenfläche, der Bauplätze und der Einwohnerdichte) rund 140 Einwohner beträgt. Dies liegt über dem von der Gemeinde erwarteten Bevölkerungswachstum gemäss kantonaler Prognose. Es sind somit gestützt auf die Vorgaben des kantonalen Richtplanes Siedlung moderate Reduktionen der Kapazitätsreserven vorzunehmen.

### 4.3 Reduktion der Bauzonen

Gestützt auf das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene eidgenössische Raumplanungsgesetz und dem von der Regierung im Jahr 2018 erlassenen kantonalen Richtplan Siedlung ist die Gemeinde Küblis verpflichtet, ihre Bauzonenreserven zu reduzieren. Gemäss kantonalem Richtplan hat die Reduktion der Bauzonen primär am Siedlungsrand bzw. an ungeeigneten oder nur eingeschränkt geeigneten Lagen zu erfolgen. Gestützt auf die übergeordneten Vorgaben nimmt die Gemeinde eine Reduktion der Bauzone vor.

#### 4.3.1 Freihaltegebiete im Kern

Diverse Gebiete innerhalb der Siedlung, welche für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Siedlungs- und Wohnqualität von besonderer Bedeutung sind, werden neu als Garten- und Freihaltezone festgelegt. Es handelt sich um siedlungsgliedernde Freiflächen innerhalb des historischen Ortskerns (beispielsweise unmittelbar vor der Kirche). Die Freihaltung dieser Flächen ist für den Erhalt des Ortsbildes von besonderer Bedeutung. Mit der Zuweisung zur Garten- und Freihaltezone werden diese Flächen auch aus der Berechnung der Bauzonenreserven entlassen. Mit der Festlegung der Grün- und Freihaltezone wird gleichzeitig gewährleistet, dass Anlagen der Gartenraumgestaltung und dergleichen weiterhin möglich sind, bzw. bestehende Anlagen nicht zonenwidrig werden.

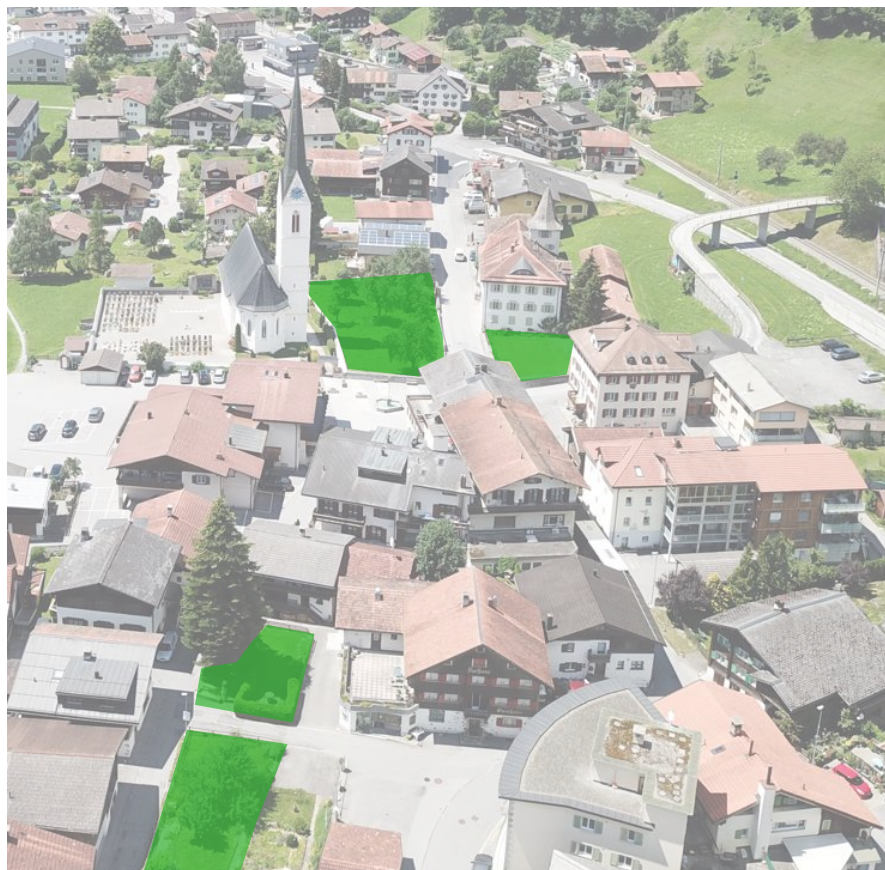


Abb. Beispiele wichtiger Grün- und Freihaltegebiete im historischen Ortskern.

### 4.3.2 Auszonungen am Siedlungsrand

Einzelne Grundstücke am Siedlungsrand, welche aufgrund ihrer Erschliessungsvoraussetzungen oder topografischen Verhältnisse nur eingeschränkt überbaut werden könnten, werden aus der Bauzone entlassen. Je nach vorherrschender Nutzung werden die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile der Landwirtschaftszone oder der Freihalte- und Grünzone zugewiesen (vgl. Übersichtsplan im Anhang).

### 4.3.3 Fazit zu den Kapazitätsreduktionen

Durch vorstehende Massnahmen werden die Reserven um rund 10 potenzielle Bauplätze reduziert. Die restlichen Bauplätze werden mit Überbauungsfristen zwischen 4 und 8 Jahren festgelegt (Mobilisierungsmassnahmen, vgl. Ziffer 5.1). Auf weitergehende Auszonungen wird verzichtet, da dies im Widerspruch zur angestrebten Bevölkerungsentwicklung stünde und sich die verbleibenden Reserven an gut erschlossenen und für die Wohnnutzung geeigneten Lagen befinden.

## 4.4 Begründung der verbleibenden Bauzonenreserve

### Grundstücke innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes (Baulücken)

Das weitgehend überbaute Gebiet ist grundsätzlich der Bauzone zuzuweisen, da damit das Planungsziel der Siedlungsentwicklung nach Innen und die Schaffung kompakter Siedlungen im Sinne von Art. 1 Abs. 2 RPG erreicht wird. Vorbehalten bleiben einzelne Flächen, welche aus Gründen des Natur- oder Ortsbildschutzes einer Grün- oder Freihaltezone zugewiesen werden. Das weitgehend überbaute Gebiet (wüG) umfasst gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung im Wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich mit eigentlichen Baulücken. Als Baulücken gelten einzelne, unüberbaute Grundstücke, welche unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Berücksichtigt wurden bei der Abgrenzung des wüG die konkreten örtlichen Verhältnisse, namentlich die Erschliessungssituation und die topografischen Gegebenheiten. Auf Basis der Ermittlung des wüG sind folgende Grundstücke als Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes zu beurteilen und daher in der Bauzone zu belassen:

Parzelle Nr.	Beurteilung
129	Das Teilgrundstück Nr. 129 liegt zwar am Siedlungsrand, ist jedoch teilweise bereits bebaut. Mit der vorgesehenen teilweisen Zuweisung zur Garten- und Freihaltezone am Rand und einer Beibehaltung der Dorfzone zwischen den bestehenden Bauten, können die Anliegen des Ortsbildschutzes und der Innenentwicklung berücksichtigt werden. Der Siedlungsrand wird hier durch die beiden erhaltenswerten Bauten auf Parzellen Nr. 129 und 132 definiert.

Parzelle Nr.	Beurteilung
368, 431, 437, 499, 501, 511, 524, 530, 555, 588, 664, 694, 780	Diese Grundstücke liegen innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers und sind erschlossen. Eine Freihaltung aus Ortsbildschutzgründen drängt sich nicht auf. Eine Auszonung dieser Grundstücke ergibt planerisch keinen Sinn, da dies nicht zur Siedlungsbegrenzung beiträgt und gleichzeitig der Innenentwicklung entgegenstehen würde.
365	Grundstück ist 3-seitig bebaut. Der Siedlungsrand wird durch die angrenzenden Bauten auf Parzellen Nr. 371 und 358 definiert. Das Grundstück hat Baulückencharakter.
395	Das Grundstück Nr. 395 liegt zwar am Siedlungsrand, ist jedoch bereits teilweise überbaut. Mit der vorgesehenen teilweisen Zuweisung zur Garten- und Freihaltezone und der Mobilisierung der verbleibenden Reserveflächen können sowohl die Anliegen der Freihaltung gemäss ISOS sowie auch die Anliegen der Innenentwicklung an zentralen Lagen umgesetzt werden.
444, 718	Die Grundstücke bzw. Teilgrundstücke bilden eine Baulücke entlang von bestehenden und bebauten Erschliessungsstrassen. Eine Auszonung macht trotz Lage am Siedlungsrand planerisch keinen Sinn.
656	Das Grundstück liegt zwar am Siedlungsrand, es handelt sich jedoch um die letzte, noch nicht bebaute Parzelle an der heranführenden Erschliessungsstrasse.
675, 676	Die Grundstücke liegen zwar am Siedlungsrand, sind jedoch teilweise bebaut. Aufgrund der direkten Lage an der Erschliessungsstrasse und in Berücksichtigung der im Rahmen der Mitwirkung geäusserten Überbauungsabsicht, werden die Teilflächen in der Dorfzone belassen (inkl. Baulandmobilisierung).
819, 821	Die Grundstücke grenzen 3-seitig an das überbaute Siedlungsgebiet. Der Siedlungsrand bei Parzelle Nr. 819 wird durch die Gebäude auf Parzellen Nr. 757 und 593 definiert. Insofern handelt es sich um eine Baulücke. Parzelle Nr. 821 grenzt zwar an Freiflächen, diese bilden jedoch Teil des Siedlungsgebietes (zur Wohnnutzung gehörende Aussenräume in der Garten- und Freihaltezone).

### **Strategisch wichtige Bauzonenreserven - Gebiet Ergiggin**

Das Gebiet Ergiggin weist aufgrund seiner zentralen, gut erschlossenen Lage sowie der Grösse der noch unüberbauten Bauzone eine strategisch wichtige Bedeutung für die Siedlungsentwicklung von Küblis auf. Das Ziel der Gemeinde besteht darin, eine möglichst optimale und bodensparende Ausnützung dieses Gebietes sicherzustellen. Zum Standort Ergiggin ergeben sich folgende Erkenntnisse:

- Der Ortsbildhintergrund von Küblis ist durch eine streubausiedlungsähnliche, lockere Bebauung geprägt. Dieser Bebauungstyp hat sich vor allem aufgrund der teilweise steilen Hanglage ergeben. Das Gebiet Ergiggin liegt innerhalb dieses «Streusiedlungsgebietes». Es wird durch die RhB-Linie, die westlich und östlich angrenzende Bebauung sowie die Erschliessungsstrasse Salums räumlich gefasst. Für das Gebiet Ergiggin besteht ein rechtskräftiger Quartierplan, welcher die Erschliessung und Bebauung grundeigentümerverbindlich regelt (Quartierplan Ergiggin). Der Quartierplan wurde letztmals im Jahre 2020 teilrevidiert. Die im Quartierplan vorgesehene Erschliessung bildet zudem Bestandteil des rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplanes (GEP). Der GEP wurde im Bereich Ergiggin letztmals im Rahmen einer Teilrevision 2013 ergänzt (Departementsverfügung vom 17. April 2013). Es kann daher festgestellt werden, dass sämtliche planerischen Voraussetzungen für eine zonengemässe Überbauung des Gebietes gegeben sind.
- Die Überbauung des Gebietes Ergiggin im Rahmen der Zonenbestimmungen der Wohnzone 2 entspricht einem vergleichbaren Siedlungscharakter, wie jenem der umliegenden bestehenden Bebauung. Das Erscheinungsbild des Ortsbildhintergrundes wird sich durch eine Überbauung dieser letzten Bauzonenreserve nicht wesentlich verändern, dies insbesondere unter Berücksichtigung des Umstandes, dass sämtliche umgebenden Flächen bereits überbaut sind.
- Das Gebiet Ergiggin befindet sich an gut mit dem öffentlichen Verkehr und dem Individualverkehr erschlossenen Lage sowie in Zentrumsnähe.
- Aufgrund der Eignung und der in den letzten Jahren durchgeführten Planungen für das Gebiet Ergiggin, ist dieses aus Sicht der Gemeinde in der Bauzone zu belassen. Eine Auszonung wäre unverhältnismässig und würde auch den Zielen und Strategien des kommunalen räumlichen Leitbildes entgegenstehen. Die Auswirkungen auf den Ortsbildhintergrund sind nicht so gewichtig, dass sich damit eine Entlassung aus der Bauzone rechtfertigen liesse.

### **Strategisch wichtige Bauzonenreserven - Gebiet Obergassa**

Die Bauzonenfläche befindet sich an der Obergassa und ist als erschlossen zu beurteilen. Mit den Grundstücken 379 und 380 erfolgte bereits eine Teilüberbauung der Bauzone. Es verbleiben die Grundstücke 381 – 383, welche sich zwischen den Erschliessungsstrassen Obergassa und Pajola befinden und derzeit noch nicht

überbaut sind. Wie auch das Gebiet Ergiggin handelt es sich um geeignete und gut erschlossene Grundstücke. Insbesondere besteht eine unmittelbare Nähe zum Bahnhof und damit ein überdurchschnittlich gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Eine Bebauung dieser Grundstücke macht ortsbaulich Sinn, zumal sich diese an zentraler Lage befinden und von bestehenden Bauten und Erschliessungsinfrastrukturen umgeben sind. In Berücksichtigung der in unmittelbarer Umgebung bereits bestehenden Neubauten und Infrastrukturen vermag das Interesse an einer Freihaltung dieser verbleibenden Restfläche jenem der Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers nicht zu überwiegen. Mit anderen Worten wäre eine Freihaltung in diesem Fall nicht verhältnismässig, da diese Bauzone nicht dem historischen Siedlungsgebiet zuzuordnen ist bzw. dieses auch nicht massgeblich beeinträchtigt.

#### 4.5 Bauzonenkapazität nach Gesamtrevision

Nach der vorliegenden Gesamtrevision ergibt sich unter Berücksichtigung der Bauzonenreduktionen sowie der Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen (vgl. Kap. 5) folgende Kapazität:

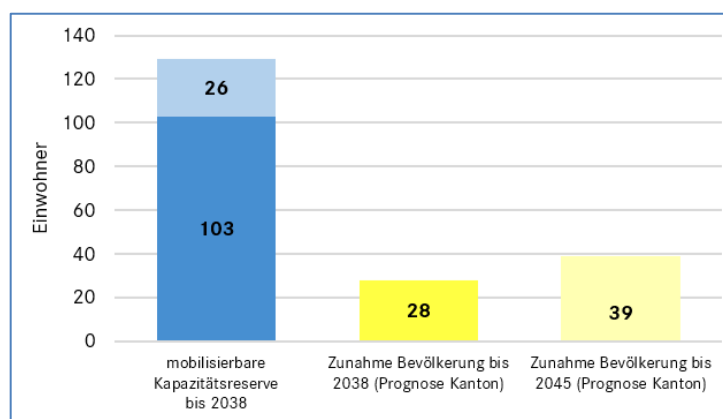


Abb. Bestehende Kapazitätsreserven und Bedarf bis 2038 und 2045.

Mit derselben Mobilisierbarkeit wie im Kapitel 4.3 (70 % im nicht überbauten Gebiet; 15 % im überbauten Gebiet) ergibt sich auf Basis der revidierten Nutzungsplanung eine Kapazitätsreserve von 103 Einwohnern bei den nicht überbauten Parzellen sowie einer Kapazitätsreserve von weiteren 26 Einwohnern bei überbauten Parzellen (unternutzte Parzellen).

#### Betrachtung nach Bauplätzen und Einwohnerdichten

Gemäss dem vorliegenden, revidierten Zonenplan umfassen die nicht überbauten Bauzonen innerhalb der WMZ noch 2.6 ha. Bei einer Einwohnerdichte von 35 Einwohner pro Hektare entspricht dies 91 Einwohnern.

Innerhalb der Wohnbauzone bestehen nach Abschluss der vorliegenden Gesamtrevision insgesamt 30 Bauplätze. Unter der Annahme, dass 6 Bauplätze mit einem

Mehrfamilienhaus (je 4 Wohnungen) und 24 Bauplätze mit Einfamilienhäusern überbaut werden, ergeben sich insgesamt 48 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2.2 Personen (Durchschnitt der Gemeinde) ergibt sich ein Einwohnerpotenzial von theoretisch 105 Einwohnern.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die mobilisierbaren Kapazitätsreserven nach vorliegender Revision insgesamt rund 100 Einwohner beträgt.

#### **4.6 Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf**

Bei einer konsequenten Mobilisierung der Nutzungsreserven innerhalb der bestehenden Bauzone (WMZ) kann der mutmassliche Bedarf bis ins Jahr 2038 gedeckt werden. Die vorgenommenen Reduktionen der WMZ erweisen sich als genügend, da die verbleibenden Kapazitätsreserven von rund 100 Einwohnern auch der angestrebten Bevölkerungsentwicklung entsprechen. Weitere Reduktionen drängen sich auch aus Sicht der Siedlungsbegrenzung nicht auf, da sich diese grösstenteils innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes befinden. Durch die vorgenommenen Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen ergibt sich auch eine Erhöhung der Kapazitätsreserven (z.B. Umzonungen und Erhöhungen der Ausnützungsziffern). Solche Massnahmen zur Innenentwicklung dürfen sollen nicht dazu führen, dass sich ein grösserer Auszonungsbedarf ergibt.



## 5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen

### 5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen. In der Gemeinde Küblis bestehen Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen, welche aus verschiedenen Gründen nicht verfügbar sind. Im Rahmen der vorliegenden Revision ist daher eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz vorgesehen (Überbauungsfrist). Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellenteile. Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist von acht Jahren überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde (sie muss nicht) die entsprechenden Flächen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen (Art. 19d KRG). Eine solche Übernahme setzt in jedem Fall eine Abwägung zwischen den privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse an einer Übernahme voraus. Im Weiteren ist im konkreten Fall zu prüfen, ob keine milderen Massnahmen in Frage kommen. Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet.

#### Kriterien für die Festlegung der Mobilisierungsmassnahmen

Die Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven ist ein zentrales Anliegen der übergeordneten Gesetzgebung und ist durch die Gemeinden umzusetzen. Die Festlegung der Mobilisierungsmassnahmen erfolgte gemäss folgenden Kriterien:

- Nicht überbaute Parzellen mit mind. ca. 400 m<sup>2</sup> Baulandfläche
- Teilweise überbaute Parzellen mit einer Baulandreserve von mind. ca. 600 m<sup>2</sup>
- Parzellen < 400 m<sup>2</sup>, angrenzend an nicht oder teilweise bebaute Parzellen

#### Differenzierte Überbauungsfristen

Die Überbauungsfristen werden entsprechend den Grundstücksvoraussetzungen nach einheitlichen Kriterien differenziert festgelegt:

Überbauungsfrist	Kriterien
4 Jahre	a) Grössere, zusammenhängende Baulandflächen (> 2000 m <sup>2</sup> ); b) An zentraler Lage.
6 Jahre	a) Einzelne Baulandparzellen; b) An zentraler Lage; c) Im weitgehend bebauten Gebiet.
8 Jahre	Bauland an peripherer oder bezüglich Topographie, Erschliessung etc. eingeschränkt geeigneter Lage.

## 5.2 Sicherstellen von Mindestdichten

Die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist ein zentrales Anliegen des Raumplanungsgesetzes. Der Kantonale Richtplan Siedlung sieht in diesem Zusammenhang zumindest bei Ein- und Aufzonungen Mindestdichten (im Sinne einer minimalen Ausnützungsziffer) vor.

Im Baugesetz wird eine Bestimmung aufgenommen, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen um mehr als 50 % der bisherigen Hauptnutzfläche die Mindestausnützungsziffer gemäss Zonenschema zu erreichen ist. Hierfür werden sowohl für die beiden Dorfzonen, als auch für die beiden Wohnzonen Mindestausnützungsziffern festgelegt. Kann die Minimalausnützung nicht erreicht werden, ist durch die Bauherrschaft konkret aufzuzeigen, wie die restliche Ausnützung optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Die Gemeinde verfügt damit über ein wichtiges Instrument, um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten bzw. diese von Bauherrschaften einfordern zu können.

Gemäss kantonalem Richtplan Siedlung ist im ländlichen Raum grundsätzlich eine minimale Ausnützung von 0.5 (AZ) vorzusehen. In der Wohnzone 2 sowie der Dorfzone Tälsch wird vorliegend eine Mindestausnützung von 0.4 vorgesehen. Die Wohnzone 2 liegt in der Regel an relativ steiler Hanglage mit entsprechenden baulichen Erschwernissen, beispielsweise höherer Flächenbedarf für die Erschliessung, Parkierung und Geländegestaltung. Eine Mindestausnützung von 0.5 wäre daher teilweise nicht oder nur mit erheblichen Eingriffen in das bestehende Terrain möglich. Dies wiederum würde zu landschaftlich und ortsbaulich unerwünschten Lösungen führen. In der Dorfzone Tälsch kommen die Anliegen des Ortsbildschutzes hinzu. Die Kleinteiligkeit der Siedlung und der dortigen Volumen soll beibehalten und weiterentwickelt werden. Aus diesen Gründen wird eine Mindestausnützung von 0.4 vorgesehen und damit aus ortsplannerischen Überlegungen geringfügig von der Mindestanforderung abgewichen.

## 5.3 Reduktion der Grenzabstände

In mehreren Nutzungszonen sieht das bisherige Baugesetz verhältnismässig grosse Grenzabstände vor. Beispielsweise gilt in der Gewerbe-Wohnzone bisher ein kleiner Grenzabstand von 5 m. Ebenso verhält es sich in der Gewerbezone und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Solche grossen Abstände führen potenziell zu unternutzen Grundstücken. Zur Verbesserung der baulichen Dichte sieht das neue Baugesetz für diese drei Zonen einen kleinen Grenzabstand von 3.0 m vor.

## 5.4 Erlass von Folgeplanungspflichten

Im Gebiet «Chlus», rund um die ehemalige Tennishalle, wird eine Umzonung in die Gewerbe-Wohnzone vorgenommen, mit dem Ziel, mehr Wohnnutzung an dem attraktiven und aktuell unternutzen Standort zu realisieren. Zur Sicherstellung dieses

Vorhabens wird für dieses Gebiet eine Quartierplanpflicht erlassen. Somit kann eine Entwicklung des Areals nach einem Gesamtkonzept umgesetzt werden. Im Rahmen der Erarbeitung des Kommunalen Räumlichen Leitbilds (KRL) wurde das Gebiet bereits eingehend betrachtet. Es handelt sich um ein Gebiet an sehr gut erschlossener Lage (öffentlicher Verkehr und Individualverkehr). Dank der Umfahrung Küblis und der damit verbundenen Verkehrsentlastung erfolgte eine erhebliche Aufwertung. Die grossen Verkehrsflächen und Zwischennutzungen ergeben ein Potenzial für Umnutzungen, spezifisch auch Wohnen. Ziel der angedachten Anpassung im Zonenplan in diesem Gebiet sowie im Baugesetz ist hauptsächlich, nebst Gewerbe auch in untergeordnetem Umfang Wohnnutzung an zentraler Lage zu ermöglichen. Trotzdem soll das Gewerbe berücksichtigt werden, weshalb die Anteilsregelung gemäss Baugesetz (vgl. Art. 27 Baugesetz) beibehalten wird. Pro Parzelle darf der Wohnanteil 33 % nicht übersteigen. Aufgehoben wird jedoch die bisher festgelegte bauliche Verbindung zwischen Wohnraum und Gewerbebetrieb.

## **6 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten**

### **6.1 Historische Siedlungsteile**

Der Charakter der historischen Ortsteile von Küblis und Tälfisch soll gewahrt und langfristig weiterentwickelt werden. Um dies zu gewährleisten sollen Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Sanierungen die bestehende Struktur und Substanz berücksichtigen.

Weitere Ziele in den historischen Ortsteilen sind die Erhaltung und Ergänzung der prägenden und charakteristischen Gärten, Brunnen, Freiräume, Einfriedungen etc. sowie das Vermeiden von neuen offenen Parkieranlagen. Dazu werden im vorliegenden Zonenplan diverse Gebiete als «Garten- und Freihaltezone» festgelegt. Diese Zone hat den Zweck, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Siedlungs- und Wohnqualität von besonderer Bedeutung zu schützen. Die Garten- und Freihaltezone umfasst wichtige Freihalteflächen im Dorfkern und am Siedlungsrand, welche aus Gründen des Ortsbildschutzes von einer Überbauung freigehalten werden sollen. Bei diesen Flächen überwiegt das Interesse an der Freihaltung jenes der baulichen Verdichtung.

### **6.2 Entwicklungsgebiet «Chlus» - Gewerbe-Wohnzone**

Im Gebiet «Chlus» ist die Nutzungs-, Erschliessungs- und Bbauungsstruktur mittels Gesamtkonzept zu klären. Dazu wird das gesamte Gebiet in die Gewerbe-Wohnzone umgezont. Weiter wird eine Quartierplanpflicht über das Gebiet um die ehemalige Tennishalle festgelegt. Das Potenzial für Wohnnutzungen an gut erschlossener Lage soll somit mittel Umstrukturierungen vergrössert und umgesetzt werden.

Die konkreten Ziele für das Gebiet «Chlus» sind:

- Das Gebiet dient aufgrund seiner gut erschlossenen Lage primär der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung.
- Es soll Wohnraum an zentraler Lage ermöglicht werden. Das Bedürfnis besteht und das angestrebte Bevölkerungswachstum soll an den geeignetsten Lagen ermöglicht werden können.
- Durch eine entsprechende Regelung im vorliegenden Baugesetz-Entwurf wird der Gewerbeanteil sichergestellt, da sich das Gebiet nach wie vor für nicht störendes oder mässig störendes Gewerbe eignet.
- Die aktuell brachliegenden Flächen in Form von grossen Parkierungsflächen sollen besser und effizienter genutzt werden. Dazu soll durch die Realisierung von vom Gewerbe unabhängigen Wohnnutzungen ermöglicht werden.
- Die Rahmenbedingungen für die angestrebten Umstrukturierungen sollen mit vorliegender Revision geschaffen werden.
- Eine massvolle Verdichtung soll erreicht werden. Durch eine Anpassung der «Höhe Firstlinie» (bisher: Gesamthöhe) wird die Verdichtung ermöglicht.

Der maximale Wohnanteil wird im Baugesetz mit 33% festgelegt. Reine gewerbliche Nutzungen sind zulässig. Die Quartierplanpflicht beschränkt sich auf jene Flächen, bei denen die grössten Nutzungsreserven vorhanden sind und gleichzeitig die Bebauung und Erschliessung konzeptionell zu regeln sind. Dies ist namentlich auf der Parzelle der ehemaligen Tennishalle sowie den angrenzenden grossen Verkehrsflächen der Fall.

### **6.3 Bauzonenbereinigung Parzelle Nr. 128, Tälfisch**

Auf Grundstück Nr. 128 in Tälfisch erfolgen verschiedene Anpassungen der Bauzonenabgrenzung. Nebst Zuweisungen zur Grün- und Freihaltezone wird eine untergeordnete Teilfläche neu der Dorfzone zugewiesen, sodass die bestehende Zufahrt innerhalb der Bauzone zu liegen kommt. Es handelt sich um eine Einzonung von untergeordnetem Umfang im Hinblick auf eine optimalere Grundstücksnutzung. Durch die Einzonung werden keine zusätzlichen Bauplätze geschaffen. Durch gleichzeitige Umzonungen von der bisherigen Dorfzone in die Grün- und Freihaltezone wird die Einzonungsfläche auf demselben Grundstück kompensiert.

## 7 Konzept Ortsbild

### 7.1 Ortsbildschutz historische Siedlungsgebiete Küblis und Tälfisch

Der historische Ortskern von Küblis ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) eingestuft (Spezialfall). Das ISOS ist in der Ortsplanung sowie bei konkreten Vorhaben zu berücksichtigen. Zwecks Aktualisierung der Schutzbestimmungen, ist im Rahmen der vorliegenden Revision folgendes Schutzkonzept vorgesehen:

- Festlegung eines Ortsbildschutzbereichs über die historischen Siedlungsteile (in Anlehnung an das Musterbaugesetz). Die Abgrenzung des Ortsbildschutzbereichs gem. rechtskräftiger Planung wird geringfügig angepasst. Sämtliche historischen Siedlungsteile sowie wichtige Bereiche für den Ansichtsschutz sind dem Ortsbildschutzbereich zugewiesen. Im Ortsbildschutzbereich gelten erhöhte Anforderungen hinsichtlich Gestaltung und Ausführung von Bauvorhaben (Art. 36 BauG).
- Bezeichnung der sehr wertvollen Einzelbauten als geschützte und erhaltenswerte Bauten. Dies erfolgte auf Basis der rechtskräftigen Ortsplanung sowie der Inventarliste der Denkmalpflege GR.
- Zwecks Gliederung und Erhaltung werden diverse Parzellen im Kerngebiet zukünftig als Garten- und Freihaltezone festgelegt.

### Inventarliste Denkmalpflege

Für Küblis liegt eine Inventarliste der Denkmalpflege gemäss der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung vor. Die Inventarliste ist im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen, entfaltet jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung. Grundeigentümergebunden sind die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan. Es werden nicht sämtliche Bauten gemäss Inventarliste in die Nutzungsplanung übernommen. Namentlich Bauten mit geringer Einstufung gemäss DP (GVG Nr. 18, 147) oder bereits veränderte Bauten (GVG 81, 104, 136) werden nicht als Schutzobjekte aufgenommen. Reine Stallbauten werden im Interesse der Innenentwicklung ebenfalls keiner Schutzkategorie zugewiesen (GVG Nr. 154).

### 7.2 Gesamtkonzept Ortsbild übrige Siedlungsgebiete

Innerhalb der Wohn- und Mischzonen sieht das Baugesetz generelle Anforderungen an die Gestaltung und den Umgang mit traditionellen Wohnhäusern vor (Art. 61). Die Sicherstellung der Qualität im Baubewilligungsverfahren erfolgt über die eingesetzte Baukommission, welche Baugesuche auf deren Einfügung in Ortsbild und Gestaltung überprüft und beurteilt.

## 8 Konzept Arbeitsgebiete und übrige Nutzungen

### 8.1 Regionale Abstimmung

In Küblis bestehen gemäss regionaler Richtplanung keine Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung, sondern lediglich zwei von lokaler Bedeutung. Die nächsten Arbeitsgebiete von regionaler Bedeutung befinden sich in Fideris, Schiers und Grüşch. Die räumliche Strategie im Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) sieht deshalb vor allem Entwicklungen von bestehenden lokalen Gewerbebetrieben und -Standorten vor.

### 8.2 Gewerbezonen

Küblis verfügt über ein wichtiges und aktives Gewerbe. Die Erweiterung bestehender Betriebe und auch die Ansiedlung lokal verwurzelter Unternehmen ist in geeigneten Arbeitszonen oder für das nichtstörende Gewerbe im Ort möglich. Gemäss vorliegender Planung sind zukünftig drei Gewerbebestandorte in Küblis vorgesehen. Sie sollen für das lokale Gewerbe erhalten werden.

#### 8.2.1 Gewerbezone «Boden/Sand»

Die Gewerbezone Boden/Sand ist belegt durch die Kraftwerkanlagen, welche standortgebunden sind und im jetzigen Ausmass beibehalten werden sollen. Eine Anpassung an den rechtskräftigen Planungen ist aus diesem Grund nicht vorgesehen. Das vorgesehene Wasserkraftprojekt «Chlus» der Repower wird projektbezogen umzusetzen sein und ist daher in vorliegender Nutzungsplanung nicht in Form von Festlegungen abgebildet.

#### 8.2.2 Gewerbezone «Capäls»

Das Gebiet «Capäls» ist historisch gewachsen und kann am bestehenden Standort weiterentwickelt werden. Für den Betriebsinhaber sowie für Abwärts- und Betriebspersonal ist neu Wohnnutzung von max. 30 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche möglich.

#### 8.2.3 Wohn-Gewerbezone

In der Wohn-Gewerbezone wird weiterhin ein Gewerbeanteil von mindestens 50% gewahrt. Die gewerbliche Nutzung soll dabei mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich sein (keine stark störenden Betriebe).

#### 8.2.4 Lagerzone

Die bestehenden Lagerflächen im Bereich Heldenhof werden neu einer überlagerten Lagerzone zugewiesen. Die Lagerzone dient ausschliesslich der Lagerung von Gütern. Hochbauten sind nicht zulässig.

## 9 Überprüfung Bedarf an öffentlichen Zonen

Gemäss Kap. 5.2.6 des kantonalen Richtplanes Siedlung sind die Lage und Grösse der vorhandenen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zu überprüfen und soweit erforderlich anzupassen. In der Gemeinde Küblis ergeben sich zu den bestehenden Zonen mit öffentlichem Nutzungscharakter folgende Feststellungen:

Standort	Nutzung	Bedarf
Parzelle 625/626	Schulhaus mit zugehörigen Aus- senanlagen	Bedarf ist aufgrund aktueller Nut- zung gegeben
Parzelle Nr. 547	Gemeindehaus	Bedarf ist aufgrund aktueller Nut- zung gegeben
Parzellen Nr. 650	Parkplatz und Sammelplatz	Bedarf ist aufgrund aktueller Nut- zung gegeben
Parzelle Nr. 645	Sportplatz	Aufgrund der vorherrschenden Nutzung Umzonung in Zone für öffentliche Anlagen
Parzelle Nr. 567	Öffentlicher Parkplatz, Werk- hof/Gemeindesaal	Bedarf ist aufgrund aktueller Nut- zung gegeben
Parzelle Nr. 735	Öffentlicher Parkplatz	Bedarf ist aufgrund aktueller Nut- zung gegeben

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorhandenen Zonen mit öffentlicher Zweckbestimmung weiterhin benötigt werden. Es drängen sich keine weitergehenden planerischen Massnahmen auf.

## 10 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)

### 10.1 Regelung Mehrwertabgabe

Das kantonale Raumplanungsgesetz sieht vor, dass bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des planerischen Mehrwertes zu entrichten ist. Die Gemeinden können im Baugesetz diesen Abgabesatz auf maximal 50% erhöhen (Art. 19i KRG) oder zusätzliche Abgabebetstände vorsehen (Art. 19j KRG). Gemäss einem kürzlich ergangenen Bundesgerichtsurteil sind auch für erhebliche Mehrwerte infolge von Um- und Aufzonungen Mehrwertabgaberegulungen zu treffen. Im Baugesetz werden daher die Abgabebetstände Um- und Aufzonungen geregelt. Dabei werden lediglich erhebliche Mehrwerte berücksichtigt.

## **10.2 Mehrwertabgaben im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung**

Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung erfolgen lediglich Einzonungen in untergeordnetem Umfang. Potenziell von Mehrwertabgaben betroffene Grundeigentümer werden schriftlich benachrichtigt.

## **11 Natur- und Landschaftsschutz**

### **11.1 Moore und Trockenwiesen**

Für Moorflächen sowie für Trockenwiesen und –weiden bestehen verschiedene Inventare und Kartierungen seitens des Kantons z.B. aus Vernetzungskonzepten. Die Abgrenzungen dieser Flächen wurden durch das Amt für Natur und Umwelt bereinigt und zuhanden der vorliegenden Revision zur Verfügung gestellt. Die Flächen wurden gemäss den Angaben des ANU in der Ortsplanung in Form von Naturschutz- zonen und Trockenstandortszonen umgesetzt.

### **11.2 Grundwasser- und Quellschutz zonen**

Die Grundwasserschutz zonen ausscheidung für die Quelfassungen Runggalina, Rütelti, Fuosstaus, Abibela und Alp Mäder in den Gemeinden Küblis, Klosters-Serneus und Conters i.P. wurden durch das Büro für Technische Geologie AG, Sargans, erarbeitet. Die für die Gemeinde Küblis massgebenden Quellschutz zonen in Runggalina, Rütelti und Alp Mäder werden in vorliegender Revision festgelegt.

### **11.3 Wald**

Die Waldabgrenzung wurde gemäss den aktuellen Daten des Amtes für Wald und Naturgefahren übernommen. Im Bereich, wo Bauzone an Wald grenzt, werden die Waldgrenzen statisch festgelegt (Waldfeststellung). Die statischen Waldgrenzen wurden in Rücksprache mit dem Amt für Wald im Hinblick auf die Mitwirkungsauf- lage soweit erforderlich noch ergänzt.

### **11.4 Archäologische Objekte**

Die Festlegung der archäologischen Objekte erfolgte gemäss den Angaben des archäologischen Dienstes Graubünden. Sie sind im Zonenplan als Archäologiezone bzw. archäologische Schutzzone umgesetzt.

### **11.5 Gewässerraum**

Die Ausscheidung der Gewässerräume erfolgte in einer separaten Teilrevision nach den Vorgaben des Leitfadens des ANU. Es handelt sich um ein laufendes Verfahren. Die Gewässerräume wurden entsprechend der Teilrevision die die vorliegende Ge- samtrevision mitaufgenommen.



## 12 Erschliessung

Der rechtskräftige Generelle Erschliessungsplan wurde am 23. Dezember 1997 von der Regierung genehmigt. Seither wurde der GEP zweimal teilrevidiert. Aufgrund der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde der GEP komplett an den aktuellen Bestand angepasst.

## 13 Baugesetz

Küblis verfügt über ein bereits weitgehend aktuelles Baugesetz aus dem Jahr 2015. Auf eine gesamthafte Überarbeitung des Baugesetzes wird daher verzichtet. Die nachfolgenden Ergänzungen wurden aufgrund der Revision des Kantonalen Raumplanungsgesetzes von 2019 vorgenommen. Inhaltliche Anpassungen sind infolge der Praxiserfahrungen der Baukommission erfolgt.

### 13.1 Sicherstellung der Bauzonenverfügbarkeit

Artikel 4a «Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen» bezweckt die zeitnahe Bebauung der Bauzonenreserven der Gemeinde Küblis. Dazu wird im Baugesetz auf die im Zonenplan festgelegten Fristen verwiesen (vgl. Ziffer 5.1). Ansonsten wird auf übergeordnetes Recht verwiesen.

### 13.2 Kommunales Räumliches Leitbild

Gemäss des revidierten Kantonalen Richtplans sind Gemeinden angehalten, ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie damit verbunden die zentralen Handlungen in einem Kommunalen Räumlichen Leitbild festzuhalten. Aus diesem Grund wird der Baugesetzesartikel ergänzt.

### 13.3 Mehrwertabgabe

Der Artikel verweist auf die Vorschriften des Kantonalen Rechts. Selbst festlegen muss die Gemeinde den Abgabesatz bei Einzonungen. Er beträgt 30 % des Mehrwertes. Zudem werden die Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen geregelt.

### 13.4 Haushälterische Bodennutzung

Hauptsächlich behandelt Art. 15a «Haushälterische Bodennutzung» die Festlegung und Einhaltung der im Zonenschema festgelegten minimale Ausnützung. Neubauten und Erweiterungen um mehr als 50 % der bisherigen Hauptnutzfläche haben diese einzuhalten.

### **13.5 Fassadenhöhen**

Die Festlegungsart der Fassadenhöhe wird angepasst. Entsprechend wird die Regelung der Gesamthöhe gestrichen. Neu gilt die Firstlinie, welche ab Fassadenhöhe gemessen wird. Ziel ist die Vereinheitlichung und Vereinfachung der Messweise.

### **13.6 Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB**

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Das Baugesetz Küblis berücksichtigt die Vorgaben der IVHB.

### **13.7 Mobilfunkanlagen**

Eine Regelung zu den Mobilfunkanlagen hat bisher gefehlt. Ziel der neuen Festlegung ist die Regelung der Standortevaluierung und Eingrenzung der Anzahl.

## **14 Schlussfolgerungen**

Mit der vorliegenden Teilrevision setzt die Gemeinde Küblis die Anforderungen von RPG1 hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung nach Innen um. Die Strategien gemäss dem kommunalen räumlichen Leitbild werden dabei berücksichtigt. Durch die parallel laufende Erarbeitung des Regionalen Richtplans wird eine optimale regionale Abstimmung der Massnahmen in der Nutzungsplanung gewährleistet. Nach Abschluss der vorliegenden Revision verfügt die Gemeinde Küblis über eine aktuelle und den übergeordneten Vorgaben entsprechende Nutzungsplanung. Gleichzeitig sind die mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten im Bereich Wohnen und Arbeiten festgelegt und regional koordiniert.

Chur, Januar 2024, Stauffer & Studach AG

## Zusammenfassende Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung (Vorprüfungsbericht des ARE vom 24. April 2023)

Thema	Bemerkung/Antrag Kanton	Entscheidung der Gemeinde
Übereinstimmung mit dem Leitbild der Gemeinde	Die Teilrevision stimmt mit den wesentlichen Zielen und Strategien gemäss KRL überein.	Kenntnisnahme.
Übereinstimmung mit der regionalen Richtplanung	Die Ortsplanungsrevision steht den Aussagen des Regionalen Raumkonzeptes vom 8. Juni 2020 nicht entgegen. Es ist eine Abstimmung mit dem in Erarbeitung befindlichen Regionalen Richtplan Siedlung sicherzustellen.	Kenntnisnahme.
Bevölkerungsprognose	Es wird der Gemeinde dringend empfohlen, sich an den Prognosewerten der kantonalen Bevölkerungsprognosen zu orientieren. Eine Zunahme um 100 Einwohner innert der nächsten 15 Jahre wird als nicht realistisch beurteilt. Es muss von einem kleineren Bevölkerungswachstum ausgegangen werden.	Siehe Planungsbericht Kap. 4.1.1
Mobilisierungswerte	Bei der Ermittlung der Kapazitätsreserven im nicht überbauten Gebiet erscheint die gewählte Mobilisierbarkeit von 70% realistisch. Bei den Reserven im überbauten Gebiet ist die Mobilisierbarkeit mit 10% zu tief angesetzt und zu erhöhen oder zu differenzieren.	Rund die Hälfte der unternutzten Grundstücke befinden sich innerhalb des Dorfkerns bzw. des Ortsbildschutzbereiches. Die Aktivierung der Reserven in diesen Gebieten hat unter Berücksichtigung der Anliegen des Ortsbildschutzes zu erfolgen. Dies kann auch dazu führen, dass nicht überall die theoretisch zulässige Ausnützung voll ausgeschöpft wird, z.B. zur Wahrung angemessener Grün- und Freiräume. Hier wird daher von einer Mobilisierbarkeit innert der nächsten 15 Jahre von 10% ausgegangen. In den übrigen Gebieten beträgt die Mobilisierbarkeit gemäss kantonaler Wegleitung 30%. Über das gesamte Gemeindegebiet wird daher von einer mittleren Mobilisierbarkeit von 20% (Mittelwert) ausgegangen.

Thema	Bemerkung/Antrag Kanton	Entscheidung der Gemeinde
Kapazitätsreserven Wohnen	Die vorgenommenen Auszonungen werden als zweckmässig beurteilt. Aufgrund der nach wie vor zu grossen Reserven ergibt sich die Notwendigkeit weiterer Bauzonenreduktionen. Im Hinblick auf die Genehmigung sind insbesondere im Siedlungsteil nördlich der RhB-Linie in der Hanglage weitere Auszonungen vorzusehen. Der locker bebaute Hangbereich im Hintergrund des Ortsbildes soll im Sinne des Ortsbildschutzes möglichst freigehalten werden.	Die Reserven im Bereich der Wohnbauzonen wurden nochmals überprüft und im vorliegenden Bericht begründet.
Baulandmobilisierung	Die vorgesehenen Regelungen zur Baulandmobilisierung werden als zweckmässig beurteilt und begrüsst. Bei den Parzellen Nr. 530, 555 und 588 sind zusätzliche Baulandmobilisierungsmassnahmen zu prüfen.	Aufgrund der festgelegten Kriterien für die Baulandmobilisierung werden die Grundstücke Nr. 530, Nr. 555 und 588 der Baulandmobilisierung unterstellt.
Mehrwertabgabe	Gemäss Bundesgerichtsentscheid Meikirch sind auch bei Um- und Aufzonungen, welche zu erheblichen Mehrwerten führen, eine Mehrwertabgabe vorzusehen.	Das Baugesetz wurde mit Regelungen zur Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen ergänzt.
Mindestdichten	Gemäss kantonalem Richtplan sind Mindestdichten entsprechend einer Ausnützungsziffer von 0.5 vorzusehen. In einigen Zonen werden diese Mindestdichten in Küblis nicht erreicht. Entweder sind die Mindestdichten zu erhöhen oder tiefere Dichten im Planungsbericht zu begründen.	Die Mindestdichten in der Wohnzone 2 und der Dorfzone Tälfisch werden aus Gründen der bestehenden Siedlungsstruktur, der topografischen Gegebenheiten sowie aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht zusätzlich erhöht.  In der Dorfzone Küblis und der Wohnzone 3 erfüllt die Mindestdichte gemäss Zonenschema mit AZ 0.6 die Vorgaben des kantonalen Richtplanes.
Baugesetz – Allgemeines	Es ist zu prüfen, ob anstelle einer Teilrevision eine Gesamtrevision des Baugesetzes erfolgen soll. Abweichungen gegenüber dem Musterbaugesetz für den Kanton Graubünden sind zu begründen.	Das Baugesetz Küblis wurde erst vor wenigen Jahren gesamthaft revidiert. Unter Beachtung der Planbeständigkeit fokussieren die Änderungen auf die zwingenden übergeordneten

Thema	Bemerkung/Antrag Kanton	Entscheidung der Gemeinde
		<p>Vorgaben sowie einzelne sich infolge der Praxiserfahrungen der Baubehörde aufdrängende Anpassungen.</p> <p>Das Musterbaugesetz der BVR zeigt beispielhafte Regelungsmöglichkeiten für kommunale Baugesetze. Zwar macht eine gewisse Vereinheitlichung der Baugesetze Sinn, dennoch ist das Musterbaugesetz weder für Gemeindebehörden noch für den Kanton verbindlich. Daher verzichtet die Gemeinde auch auf Begründungen von Abweichungen gegenüber dem Musterbaugesetz. Massgebend ist die Rechtmässigkeit des Baugesetzes, nicht dessen möglichst identischer Wortlaut mit dem Musterbaugesetz.</p>
Baugesetz – Dachgestaltungsvorschriften	Es wird empfohlen, die Dachgestaltungsvorschriften nicht aufzuheben, sondern weiterhin im Baugesetz zu regeln.	In den Dorfzonen Küblis und Tälfisch gilt in Berücksichtigung der Anliegen des Ortsbildschutzes weiterhin eine Giebeldachpflicht (Art. 62 Baugesetz). In den übrigen Zonen sollen auch andere Dachformen, insbesondere Flachdächer zulässig sein. Damit werden sinnvolle architektonische Lösungen oder Bauweisen (z.B. Modulbauweise) nicht von vornherein ausgeschlossen. Bereits in der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass Flachdachlösungen auch zu einer besseren Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild beitragen können (z.B. bisherige Ausnahmeregelung im Gestaltungsbereich).
Baugesetz – Strassenabstand	Es sei ein minimaler Strassenabstand von 2.50 m (statt nur 1 m ) vorzusehen zur Gewährleistung der erforderlichen Sichtverhältnisse.	Die Bauabstände können mit Zustimmung der Betroffenen reduziert werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen (Art. 77 KRG). Mit dem eingefügten Absatz 7 in Art. 22 wird sichergestellt, dass auch im Falle einer Unterschreitung nach Art. 77 KRG (oder bei nicht ausparzellierten Strassen) mindestens 1 m Abstand einzuhalten ist.

Thema	Bemerkung/Antrag Kanton	Entscheidung der Gemeinde
Baugesetz – Gewerbezone	Auf die Festlegung eines Wohnanteils in der Gewerbezone ist zu verzichten, da die gewerbliche Nutzung durch die Wohnnutzung teilweise verdrängt wird. Die Zulässigkeit von Wohnraum in Arbeitsgebieten ist kritisch zu beurteilen.	Die Gemeinde verzichtet auf einen Wohnanteil in der Gewerbezone.
Baugesetz – Solaranlagen	Es sind Regelungen für Solaranlagen, insbesondere im Bereich des Ortsbildschutzes, zu prüfen.	Das Baugesetz wurde mit entsprechenden Regelungen ergänzt, wobei das Interesse an der Nutzung erneuerbarer Energien als hoch einzustufen ist und die kommunalen Vorschriften daher zurückhaltend ausfallen.
Zonenplan – Parzelle Nr. 128	Die Einzonung von 210 m <sup>2</sup> ist im Planungsbericht zu begründen und die Erfüllung der Einzonungsvoraussetzungen aufzuzeigen.	Es handelt sich um eine Anpassung der Bauzone in Zusammenhang mit einem konkreten Projekt. Der PMB wurde entsprechend ergänzt.
Zonenplan – Gewerbewohnzone Chlus	Mit den vorgesehenen Umzonungen wird eine zusammenhängende Mischzone von 3.2 ha geschaffen. Diese Umstrukturierung ist im Planungsbericht zu begründen, insbesondere die Auswirkungen auf die Reserven im Bereich Wohnen. Ebenso ist der Bedarf für Gewerbeflächen angemessen in die Überlegungen miteinzubeziehen. Die Folgeplanungspflicht ist auf weitere Grundstücke auszudehnen.	Das Gebiet Chlus entlang der Kantonsstrasse ist gewerblich geprägt. Die Lage an der Hauptachse weist eine hohe Eignung für eine gewerbliche Nutzung auf. Die auch in Fortsetzung der angrenzenden Gewerbeflächen auf Gemeindegebiet Luzein. Gleichzeitig eignet sich die zentrale Lage und gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr auch für eine Wohnnutzung. Mit der vorgesehenen Gewerbe-Wohnzone mit einem maximalen Wohnanteil von 33% werden beide Anliegen angemessen berücksichtigt. Weitere Ausführungen siehe Kap. 6.3.
Zonenplan – Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	Im Planungsbericht sind Erläuterungen zur Überprüfung der Lage und Eignung der ZöBA-Flächen zu ergänzen.	Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.
Zonenplan – Garten- und Freihaltezone	Bei Garten- und Freihaltezone am Siedlungsrand ist zu prüfen, ob diese der Landwirtschaftszone zugewiesen werden sollen (statt Garten- und Freihaltezone).	In der Regel handelt es sich um bisher der Bauzone (z.B. Dorfzone) zugewiesene Flächen. Oft werden diese als Umschwungflächen und Gartenanlagen genutzt. Die Garten- und Freihaltezone entspricht daher eher der Nutzung als eine

Thema	Bemerkung/Antrag Kanton	Entscheidung der Gemeinde
		Landwirtschaftszone. Damit kann auch vermieden werden, dass Anlagen durch die vorliegende Revision zonenwidrig werden.
Ortsbildschutz- Umgebung Kirche	Die Wiese auf Parzelle Nr. 567 weist eine wichtige Bedeutung für die Umgebung der Kirche auf. Die Fläche ist einer Freihaltezone oder zumindest dem Ortsbildschutzbereich (wie bestehend) zuzuweisen.	Der Ortsbildschutzbereich wurde bis zum bestehenden Fussweg vergrössert.
Ortsbildschutz – Gebiet Usser Sand	Die Zone für öffentliche Anlagen auf Parzelle Nr. 645 ist aus Gründen des Ortsbildschutzes mit einem Ortsbildschutzbereich zu überlagern.	Es handelt sich um die Fläche des Sportplatzes. Im Rahmen der vorliegenden Revision erfolgt eine Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Zone für öffentlich Anlagen. Hochbauten sind damit nicht bzw. nur in sehr untergeordnetem Umfang möglich. Eine zusätzliche Festlegung eines Ortsbildschutzbereiches drängt sich daher nicht auf.
Ortsbildschutz – Siedlungsbe- reiche am Hang	Der Hang nördlich der Siedlung erfüllt mit dem heutigen Streusiedlungscharakter als Ortshintergrund eine wichtige Aufgabe für den Ortsbildschutz. Je dichter die Bebauung, desto weniger kann diese Struktur erhalten werden. Unbebaute Flächen wie das Gebiet Ergiggin sollten daher ausgezoniert werden. Eine Aufzonung würde zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.	Der Hang im Ortbildhintergrund wurde in den letzten Jahrzehnten erschlossen und mit vorwiegend Einfamilienhäusern überbaut. Aufgrund der teilweisen steilen Hanglage hat keine dichtere Bebauung stattgefunden. Heute bestehen noch einzelne Baulücken sowie die Wohnzone im Gebiet Ergiggin. Für das Gebiet Ergiggin besteht ein rechtskräftiger Quartierplan, welcher letztmals im Jahre 2020 geändert wurde. Es handelt sich um eine wichtige Bauzonenreserve an geeigneter Lage. An der Wohnzone 2 in Ergiggin wird daher festgehalten. Auf Aufzonungen wird verzichtet.
Ortsbildschutz – Geschützte und erhaltenswerte Bauten	Die Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege ist vollständig zu berücksichtigen. Abweichungen müssen fachlich begründet sein.	Auf Basis der Inventarliste der Denkmalpflege sowie der Beurteilung durch die Gemeinde wurden verschiedene Bauten als schützenswert oder erhaltenswert festgelegt. Die historischen Siedlungsbereiche liegen zudem im Ortsbildschutzbereich.

Thema	Bemerkung/Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
		Aufgrund der Vorprüfungsergebnisse wurden einzelne Objekte ergänzt.
Wald und Naturgefahren	Im Bereich der Waldabgrenzung und der Abgrenzung der Gefahrenzonen bestehen einzelne Differenzen zu den aktuellen Grundlagen. Sie sind zu bereinigen.	Die Abgrenzungen wurden in Rücksprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen bereinigt.
Wildtierkorridor	Der Wildtierkorridor am östlichen Dorfrand von Küblis ist als überlagernde Zone in die Ortsplanung aufzunehmen.	Der Wildtierkorridor führt, soweit er das Gemeindegebiet von Küblis betrifft, über Landwirtschaftsflächen und Verkehrsinfrastrukturen. Gemäss Objektblatt zum Wildtierkorridor GR12 würde eine Erweiterung des Siedlungsgebietes in Küblis den Wildwechsel beeinträchtigen. Eine solche Erweiterung ist jedoch nicht vorgesehen. Die bestehende Zone für künftige bauliche Nutzung wird aufgehoben (gemäss Empfehlung zum Korridor GR12). Damit hat die Gemeinde Küblis die erforderlichen Massnahmen getroffen um einen funktionierenden Wildwechsel zu ermöglichen bzw. auf Massnahmen verzichtet, welche den Korridor gefährden. Die Ausscheidung einer separaten Zone ist nicht erforderlich. Gemäss behördenverbindlichen Festlegungen zu Objekt GR 12 wird keine Zone verlangt (im Gegensatz zu anderen Standorten).
Naturschutz – Trockenwiesen	Es bestehen einzelne Differenzen zwischen den Inventarabgrenzungen und den Zonenplanfestlegungen.	Die Abgrenzungen wurden anhand der aktuellen Inventare überarbeitet.
Naturschutz – Schutzzonen für rote Liste Arten	In den Gebieten Maschuns, Oberberg und Clavamartsch befinden sich Wiesen mit Rote-Liste-Arten. Diese Flächen sind der Trockenstandortszone zuzuweisen.	In der Gemeinde Küblis bestehen zahlreiche inventarisierte Trockenwiesen und -weiden. Diese werden in der Ortsplanung umgesetzt. Auf eine Festlegung der ergänzenden Flächen mit Rote-Liste-Arten wird verzichtet. Es handelt sich in der Regel um Kleinstflächen im Bereich von Waldareal.



Thema	Bemerkung/Antrag Kanton	Entscheid der Gemeinde
Gewässerraum	Die Gewässerraumausscheidung ist mit der separaten Teilrevision abzustimmen (separater VP-Bericht)	Die Ausscheidung der Gewässerräume erfolgt im Rahmen einer separaten Teilrevision.
Erschliessung - Enthalbwald	Im Gebiet Enthalbwald ist seit mehreren Jahren ein geplanter Forstwirtschaftsweg eingetragen. Es ist zu prüfen, ob diese Verbindung noch aktuell ist und allenfalls aus dem Erschliessungsplan zu streichen.	Der Land- und Forstwirtschaftsweg wird aus dem Generellen Erschliessungsplan gestrichen.