

des Gemeindevorstandes Küblis zur Gemeindeversammlung vom:

Freitag, 23. August 2024 / 20:00 Uhr

im Mehrzweckgebäude Küblis

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeindevorstand Küblis lädt Sie zur Gemeindeversammlung vom 23. August 2024 ein.

Nachstehende Traktanden werden behandelt:

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Gesamtrevision Ortsplanung
3. Varia und Umfrage

2. Gesamtrevision der Ortsplanung

1. Weshalb eine Gesamtrevision der Ortsplanung

1.1. Geänderte übergeordnete Gesetzgebung

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG 1) in Kraft getreten. Aufgrund der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP) überarbeitet und am 20. März 2018 von der Regierung verabschiedet.

Am 1. April 2019 trat zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde.

Die Rahmenbedingungen für die Raumplanung und Raumentwicklung haben sich im letzten Jahrzehnt stark verändert. Entsprechend müssen auch die Raumplanung und die Planungsinstrumente angepasst werden.

1.2. Anpassung der Ortsplanung an die aktuellen Bedürfnisse

Die heute rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Küblis wurde im Wesentlichen 1996 von der Gemeindeversammlung beschlossen und 1997 von der Regierung genehmigt. Seither wurden mehrere Teilrevisionen vorgenommen.

Die Revision des Baugesetzes wurde im 2015 von der Gemeindeversammlung beschlossen und im Jahr 2016 von der Regierung genehmigt. Die Ortsplanung muss in der Regel alle 15 Jahre gesamthaft revidiert werden. Die bestehende Ortsplanung entspricht in vielen Punkten nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden deshalb auch die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre geschaffen. Die Gemeinde hat die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung im Rahmen eines Leitbildes definiert und setzt diese nun in der Ortsplanung um.

Mit der revidierten Ortsplanung verfügt die Gemeinde Küblis über eine zeitgemässe Ortsplanung.

2. Verfahrensablauf und öffentliche Mitwirkungsaufgabe

2.1. Verfahrensablauf

Das Verfahren einer Ortsplanungsrevision richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Verfahrensschritt	Zeitraum
Bisheriger Verfahrensablauf	
Erarbeitung Entwurf Pläne und Baugesetz sowie Beratung und Überarbeitung in der Planungskommission und im Gemeindevorstand	2020 / 2021
Kantonale Vorprüfung	Feb. 2022 – April 2023
Überarbeitung nach Vorprüfung	Mai – Juli 2023
1. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	August/Oktober 2023
Auswertung der Mitwirkungseingaben	November/Dezember 2023
2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Februar/März 2024
Auswertung der Mitwirkungseingaben und Anpassung der Ortsplanungsvorlage	April/Mai 2024
Vorbereitung der Gemeindeversammlung	Juni 2024
Gemeindeversammlung	23. August 2024
Weiteres Verfahren nach der Gemeindeversammlung	
Beschwerdeaufgabe (30 Tage)	September 2024
Genehmigungsverfahren Regierung	ab September 2024

2.2. Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe

Während der Auflagefrist sind rund 35 Eingaben, Bemerkungen und Fragen eingegangen. Aufgrund der 1. Mitwirkungsaufgabe haben sich verschiedene Änderungen im Zonenplan ergeben. Der Gemeindevorstand hat deshalb beschlossen, die geänderten Planungsunterlagen im Rahmen der 2. öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nochmals öffentlich aufzulegen.

Wesentliche Themen der Mitwirkung waren: «Garten- und Freihaltezone», «geschützte und erhaltenswerte Bauten» und «Reduktion Bauzonengrösse».

3. Bauzonendimensionierung, Innenentwicklung und Ortsbild

3.1. Bauzonendimensionierung

Die Gemeinde Küblis ist im kantonalen Richtplan Teil Siedlung (KRIP-S) als «C-Gemeinde» mit zu gross dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) festgelegt. Aus diesem Grund ist eine Reduktion der Bauzonen an den 15-jährigen Bedarf notwendig. Gleichzeitig sollen die heutigen Bedürfnisse und Entwicklungsanforderungen berücksichtigt werden.

Mit der vorliegenden Revision wird die Bauzone um rund 10 Bauplätze reduziert. Die Reduktion fällt damit geringer aus als im Vorprüfungsbericht des Kantons gefordert. Auf weitere Auszonungen soll aus Sicht des Gemeindevorstandes verzichtet werden, da diese der angestrebten Bevölkerungsentwicklung widersprechen würden und sich die verbleibenden Reserven an gut erschlossenen und für die Wohnnutzung geeigneten Lagen befinden.

Mit geeigneten Massnahmen im Bereich der Innenentwicklung und der konsequenten Mobilisierung von Bauzonenreserven werden mit der vorliegenden Revision die Voraussetzungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung geschaffen. Insbesondere die differenzierten Massnahmen zur Baulandmobilisierung tragen wesentlich zur Verfügbarkeit von Bauland bei.

In der Vergangenheit wurde die Bautätigkeit teilweise durch die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland gebremst, was sich auch negativ auf die Bevölkerungsentwicklung auswirkt.

Mit den Anpassungen im Baugesetz, beispielsweise der Erhöhung der Ausnützungsziffern, werden auch die Voraussetzungen für eine bessere Nutzung der bestehenden Bauzonen geschaffen. Dies gilt sowohl für Neu- und Ersatzbauten als auch für die Erweiterung oder Aufstockung bestehender Liegenschaften.

3.2. Mobilisierung der Baulandreserven

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan 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 teilweise 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 mildereren Massnahmen in Frage kommen. Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet.

3.3. Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf

Mit einer konsequenten Mobilisierung der Nutzungsreserven innerhalb der bestehenden Bauzone kann der prognostizierte Bedarf (Bevölkerungszunahme) bis ins Jahr 2038 gedeckt werden. Die vorgenommenen Reduktionen der Bauzone erweisen sich aus Sicht des Gemeindevorstandes 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 Reserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes oder an geeigneten Lagen 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 und sollen nicht zu einem erhöhten Auszonungsbedarf führen.

3.4 Berücksichtigung der räumlichen Qualitäten

Der Charakter der historischen Ortsteile Küblis und Tälfisch soll langfristig erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Sanierungen auf die vorhandene Struktur und Substanz Rücksicht nehmen.

Weitere Ziele in den historischen Ortsteilen sind die Erhaltung und Ergänzung der prägenden und charakteristischen Gärten, Brunnen, Freiflächen, Einfriedungen etc. sowie die Vermeidung neuer offener Parkierungsanlagen.

Zu diesem Zweck sind im vorliegenden Zonenplan verschiedene Bereiche als «Garten- und Freihaltezone» festgesetzt. Diese Zone dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Siedlungs- und Wohnqualität von besonderer Bedeutung. Die Garten- und Freihaltezone umfasst wichtige Freiflächen im Dorfkern und am Siedlungsrand, die aus Gründen des Ortsbildschutzes von einer Überbauung freigehalten werden sollen.

4. Schlussfolgerungen

Mit der vorliegenden Revision setzt die Gemeinde Küblis die Anforderungen an eine zeitgemässe und den übergeordneten Planungsvorgaben angepasste Ortsplanung zur Siedlungsentwicklung nach Innen um.

Sie bildet somit die Grundlage für die angestrebte räumliche Entwicklung und gewährleistet Planungs- und Rechtssicherheit für Private und Bauherren.

Durch die parallele Erarbeitung des Regionalen Richtplans ist eine optimale regionale Abstimmung der nutzungsplanerischen Massnahmen gewährleistet. Gleichzeitig werden die mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten im Bereich Wohnen und Arbeiten regional festgelegt und koordiniert.

5. Weiteres

Im Juli 2014 hat das Amt für Natur und Umwelt Graubünden die Gemeinden darüber orientiert, dass die Festlegung der Gewässerräume im Rahmen einer Ortsplanrevision zu erfolgen hat. Damit folgte das ANU den Vorgaben der im 2011 in Kraft getretenen Gewässerschutzverordnung.

Mit der Festlegung des Gewässerraums sollen die natürlichen Funktionen der Gewässer, der Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung gewährleistet werden.

Auch zur Ausscheidung des Gewässerraums für die Gemeinde Küblis wurden zwei Mitwirkungsaufgaben im 2021 sowie im 2023 durchgeführt.

6. Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt, der Revision der Ortsplanung, umfassend folgende Bestandteile, zuzustimmen:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 (Dorf)
- Zonenplan 1:10000 (gesamtes Gemeindegebiet)
- Genereller Erschliessungsplan «Verkehr» 1:2000 (Dorf)
- Genereller Erschliessungsplan «Ver- und Entsorgung» 1:2000 (Dorf)
- Genereller Erschliessungsplan 1:10000 (gesamtes Gemeindegebiet)
- Ausscheidung Gewässerraum
- Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen

Weiterführende Informationen:

Detaillierte Erläuterungen zur Vorlage sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht zur Ortsplanungsrevision enthalten. Weitere Erläuterungen zur Ausscheidung des Gewässerraums sowie der Grundwasser- und Quellschutzzonen finden sich im entsprechenden Planungs- und Mitwirkungsbericht.

Sämtliche Unterlagen sind auf der Gemeindekanzlei und auf der Webseite der Gemeinde einsehbar.