



Sitzung vom
4. Mai 2021

Mitgeteilt den
6. Mai 2021

Protokoll Nr.
410/2021

A.

Der Vorstand der Gemeinde **Bonaduz** beschloss an seiner Sitzung vom 11. Januar 2021 eine Teilrevision des Arealplanes Ginellas-Ruver-Caschners, umfassend eine Anpassung der Arealplanvorschriften (APV).

Neben diesem Planungsmittel reichte die Gemeinde Bonaduz die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 16. Februar 2021 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Flächenzusammenstellung Etappierung der Überbaubarkeit
- Übersicht über den Stand der Überbauung Etappe I
- Übersicht über den Stand der Überbauung Etappe II
- Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife
- Übersicht Bauzonenkapazität (BZK)

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 12. Juni 2020 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 11. Januar 2021 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 29. Januar 2021. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 20. Februar 2021 ersuchte der Gemeindevorstand Bonaduz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Am 16. März 2009 beschloss die Gemeinde Bonaduz eine Gesamtrevision ihrer Ortsplanung, welche mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 724 vom 7. Juli 2009 genehmigt wurde. Die Nutzungsplanung legte für die damals eingezonten Gebiete Ruver, Caschners und Ginellas eine Arealplanpflicht mit einer auf drei Etappen aufgeteilten Baufreigabe fest. Dieser Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners samt Freigabe der ersten Bauetappe wurde am 19. Juli 2010 durch den Gemeindevorstand Bonaduz beschlossen und mit RB Nr. 47 vom 18. Januar 2011 genehmigt. Die Freigabe der Bauetappen setzt unter anderem voraus, dass die vorgehende Etappe einen Überbauungsstand von mindestens 75 Prozent aufweist. Die Freigabe der zweiten Etappe erfolgte mittels Änderung der APV vom 22. April 2013, welche mit RB Nr. 864 vom 17. September 2013 genehmigt wurde. Mit der vorliegenden Anpassung der APV soll nun die dritte und letzte Etappe für die Bebauung freigegeben werden.

C.

Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners

1. Allgemeine Bemerkungen

Der Arealplan bildet Bestandteil der Grundordnung (Art. 22 Abs. 2 KRG) und wird – in Abweichung zu anderen Instrumenten der Grundordnung – vom Gemeindevorstand erlassen. Er enthält Elemente des Quartierplans (Überbauungs- und Erschliessungsvorgaben, Landumlegungen) und kann zusätzlich Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten (Art. 46 Abs. 1 KRG). Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Art und Mass der Nutzung dürfen für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen und zur Herstellung von zweckmässigen Zonengrenzen geändert werden (Art. 46 Abs. 2 KRG).

Da mit Arealplänen geringfügig von der Grundordnung abgewichen werden darf, unterliegen Arealpläne zusätzlich der Genehmigung durch die Regierung (Art. 49 KRG). Gestützt auf den genehmigten Arealplan erteilt die Baubehörde anschliessend die für die Erschliessung und Überbauung notwendigen Baubewilligungen nach Art. 86 KRG.

2. Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Die vorliegende Freigabe der dritten Bauetappe ist auf ihre Übereinstimmung mit dem am 20. März 2018 beschlossenen kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) zu prüfen. Dieser verpflichtet die Gemeinden u.a. zur Verdichtung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) und deren Mobilisierung mit griffigen Mitteln (vgl. KRIP-S, Kapitel 5.2.2). Gemäss aktueller Übersicht BZK Bonaduz vom 16. Februar 2021 ist Bonaduz eine Gemeinde mit knapp dimensionierten WMZ (Fall A). Führt eine Planung zu einer Zunahme der WMZ, müssen die Leitsätze des KRIP-S (Lageanforderungen, Mindestdichte, ÖV-Güte) beachtet werden. Ebenso sind die Voraussetzungen für Einzonungen gemäss Art. 15 RPG (u. a. Bedarf und rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit der Einzonungsfläche) zu erfüllen, sofern die dafür vorgesehenen Gebiete im regionalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet sind.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine neue Einzonung – diese ist im Jahr 2009 rechtskräftig geworden. Die Planung führt somit zu keiner Zunahme der WMZ, sondern sie beinhaltet nur die Freigabe der dritten Bauetappe. Damit geht aber eine Erhöhung der WMZ-Kapazität einher, weshalb die Leitsätze des KRIP-S zu beachten sind. Die Gemeinde legt unter anderem dar, dass die Übersicht BZK unter Einbezug der hier freizugebenden Etappe im Ergebnis Bonaduz weiterhin deutlich als A-Fall ausweist. Auch die übrigen Vorgaben des KRIP-S seien entweder bereits im Rahmen der Einzonung im Jahr 2009 (Erschliessungs- und Bebauungskonzept) oder mit dem nun vorliegenden Arealplan erfüllt. So weist das Areal eine hinreichende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf (grösstenteils Güteklasse C; die äussersten fünf Parzellen Güteklasse D).

Nicht erfüllt wird indes die erforderliche Mindestdichte. Gemäss KRIP-S ist vorliegend eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.8 zu erreichen. Der rechtskräftige Zonenplan sieht für den in der Wohnzone 2 (W2) liegenden Teil des Areals eine AZ von 0.5, für die

Wohnzone 3 (W3) eine AZ von 0.65 vor. Die Gemeinde Bonaduz beruft sich auf die Möglichkeit der Unterschreitung der Mindest-AZ aus städtebaulichen Gründen. Die Gemeinde hält dazu im PMB (S. 12) fest, dass die bauliche Dichte in der freizugebenden Etappe an die umgebende Bebauung im Sinne einer städtebaulichen Weiterführung der vorangegangenen Etappen angepasst werden müsse. Dabei stützt sich die Gemeinde auf ihr kommunales räumliches Leitbild vom 26. Oktober 2020. Im Lichte eines rechtskräftigen Quartierplans vom 23. Mai 2011, welcher ein städtebauliches Konzept über den gesamten Arealplanperimeter definiert, kann dies nachvollzogen und akzeptiert werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 11. Januar 2021 beschlossene **Änderung der Arealplanvorschriften Ginellas-Ruver-Caschners** (Art. 7a und 8a) wird genehmigt.
2. Der Gemeindevorstand Bonaduz 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. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.

6. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Mario Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin