

Kanton Graubünden Gemeinde Bonaduz



Teilrevision Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners **Genehmigung**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

Gemeinde Bonaduz
Teilrevision Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners
Projektnummer: 29052
Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Bonaduz

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung
Bearbeitungsdatum: 16. Februar 2021

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur

z:\gemeinde\bonaduz\29052_arealplananpassung_ginellas_ruver_caschners\01_rap\02_resultate\03_pmb\20210216_pmb_tr_ap_ginellas-ruver-caschners.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Zielsetzung	5
3.	Grundlagen / Rahmenbedingungen	6
3.1	Ortsplanung	6
3.2	Teilrevision der Ortsplanung Vicrusch	6
3.3	Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners	6
3.4	Kantonales Raumplanungsrecht	6
3.5	Kantonaler Richtplan Siedlung	7
3.6	Kommunales räumliches Leitbild	9
3.7	Hinweise für die beabsichtigte Freigabe der Etappe III	9
4.	Organisation	10
5.	Voraussetzungen für die Freigabe der Etappe III	10
5.1	Überbauungsstand aktuelle Etappe II	10
5.2	Gesamtkommunaler Bedarf	11
5.3	Sicherstellung der Verfügbarkeit	11
5.4	Mindestdichte	12
6.	Anpassungen am Arealplan	13
6.1	Arealplanvorschriften	13
7.	Verfahrensablauf	13
7.1	Vorprüfung	13
7.2	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	13
7.3	Beschluss und Genehmigung	14
8.	Anhang / Beilagen	14

1. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 47 vom 18. Januar 2011 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden den vom Gemeindevorstand Bonaduz am 19. Juli 2010 beschlossenen Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners.

Der Arealplan basiert auf der rechtskräftigen Ortsplanung der Gemeinde Bonaduz vom 16. März 2009 (RB Nr. 724 vom 7. Juli 2009) und umfasst gemäss Art. 4 der Arealplanvorschriften folgende Mittel:

Rechtsverbindliche Mittel:

- Arealplan 1:2000
- Arealplanvorschriften
- Flächenzusammenstellung Etappierung der Überbaubarkeit

Informative Mittel:

- Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) Dorf - Farsch, Tabelle und Plan 1:5'000
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

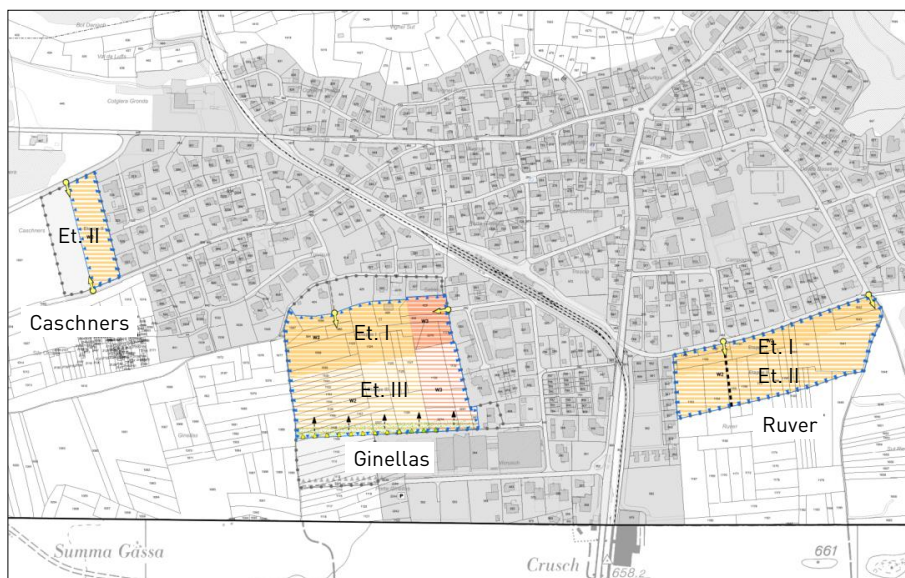


Abb. 1: Übersicht Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners



Mit der erstmaligen Genehmigung des Arealplans wurde die Etappe I in den Gebieten Ruver und Ginellas (im Umfang von total rund 2.8 ha) zur Überbauung freigegeben.

Nachdem bereits zwei Jahre später (anfangs 2013) beinahe ein Überbauungsstand von 75% in der Etappe I erreicht wurde, hat der Gemeindevorstand Bonaduz die Anpassung des Arealplans für die Freigabe der Etappe II in den Gebieten Ruver und Caschners (rund 2.4 ha) angestossen und die Änderung am 22. April 2013 beschlossen. Die Regierung des Kantons Graubünden genehmigte darauf die Vorlage am 17. September 2013 mit Beschluss Nr. 864.

In der aktuell überbaubaren Etappe II ist nun auch ein Überbauungsstand von über 75% erreicht. Für die Freigabe der nächsten und zugleich letzten Etappe III im Gebiet Ginellas (im Umfang von total rund 2.6 ha) ist gemäss Art. 10 Abs. 3 des Baugesetzes (BauG) Bonaduz erneut eine Anpassung des Arealplanes erforderlich. Nebst dem Nachweis über den erlangten Überbauungsstand müssen nach Art. 6 Abs. 1 und Art. 8 der Arealplanvorschriften zudem folgende Voraussetzungen für die Freigabe einer Etappe erfüllt sein:

- der gesamtkommunale Bedarf für Neueinzonungen, bezogen auf das ganze Gemeindegebiet ist ausgewiesen
- zur Sicherstellung der Nutzungsverpflichtung sind mit allen Grundeigentümern der freizugebenden Etappe Kaufrechtsverträge abgeschlossen

2. Zielsetzung

Mit der vorliegenden Anpassung des Arealplanes sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zur Baufreigabe der Etappe III im Gebiet Ginellas geschaffen werden.



3. Grundlagen / Rahmenbedingungen

3.1 Ortsplanung

Rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Bonaduz vom 16. März 2009 (RB Nr. 724 vom 7. Juli 2009), insbesondere

- Baugesetz Art. 10 (Etapplierung der Überbaubarkeit)

3.2 Teilrevision der Ortsplanung Vicrusch

Von der Gemeindeversammlung Bonaduz am 10. Dezember 2018 beschlossen und von der Regierung am 28. Mai 2019 mit Beschluss (RB) Nr. 390 genehmigt:

- Zonenplan 1:2'000 Vicrusch
- Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 Vicrusch
- Teilrevision Baugesetz
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

3.3 Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners

- Rechtskräftiger Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners vom 19. Juli 2010 (RB Nr. 47 vom 18. Januar 2011)
- Rechtskräftige Änderung des Arealplans Ginellas-Ruver-Caschners vom 22. April 2013 (RB Nr. 864 vom 17. September 2013)

3.4 Kantonales Raumplanungsrecht

Revidiertes Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG), vom Grossen Rat des Kantons Graubünden am 25. Oktober 2018 beschlossen / in Kraft seit 1. April 2019:

- Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes (Art. 19b ff. KRG)
- Arealplan / Verfahren (Art. 46 ff. KRG)

Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO):

- Verfahren für die Grundordnung (Art. 12 ff. KRVO)



3.5 Kantonaler Richtplan Siedlung

Die Richtplananpassung in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) wurde am 20. März 2018 von der Regierung des Kantons Graubünden erlassen und am 10. April 2019 vom Bundesrat genehmigt.

Die Gemeinde Bonaduz ist gemäss KRIP-S respektive gemäss dem Gemeindedatenblatt als Gemeinde mit effektiv knapp dimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) bis 2030 eingestuft. Das heisst, dass die Gemeinde Bonaduz aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung einen Teil ihres Wohnbauzonenbedarfs auch weiterhin mit Einzonungen abdecken kann.

Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierter WMZ haben folgende Handlungsanweisungen zu beachten:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungsreserven in der rechtskräftigen WMZ.
- Die Gemeinde kann grundsätzlich WMZ-Einzonungen im Rahmen der Leitsätze des kantonalen Richtplans (Lageanforderungen, Mindestdichte, ÖV-Güte) sowie unter Beachtung der Einzonungsvoraussetzungen gemäss Art. 15 RPG (u. a. Bedarf und rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit der Einzonungsfläche) vornehmen, sofern die dafür vorgesehenen Gebiete im regionalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet sind. Von diesem Erfordernis kann für untergeordnete Einzonungen bis zum Vorliegen des regionalen Richtplanes, spätestens bis zum Ablauf einer Frist von 5 Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung, abgesehen werden. Als untergeordnet gilt eine Einzonung, wenn sie für sich allein oder zusammen mit früheren Einzonungen ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung kleiner als 1 ha ist.

Bei Einzonungen von WMZ sind folgende Leitsätze und Kriterien des KRIP zu beachten:

- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet ist im regionalen Richtplan als Siedlungserweiterungsgebiet festgelegt.



- Der Bedarf ist ausgewiesen und Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven sind getroffen worden (z.B. Verfügbarkeit auf alle unüberbauten Bauzonenflächen gesetzlich regeln).
- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet erfüllt die Mindestanforderungen der ÖV-Erschliessung (ÖV-Güteklasse D im suburbanen Raum). Abweichungen sind im Rahmen des kommunalen räumlichen Leitbilds zu begründen.
- Die Mehrwertabschöpfung und die Verfügbarkeit sind gemäss Vorgaben des übergeordneten Rechts gesichert (gemäss Revision des kantonalen Raumplanungsrechts KRG/KRVO).
- Bei Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierter WMZ ist davon auszugehen, dass die erforderliche Kompensation über den Kanton gewährleistet wird (von Gemeinden mit überdimensionierter WMZ).
- Ein Erschliessungs- und Bauungskonzept liegt vor.
- Bei Einzonungen ist im suburbanen Raum eine Mindestdichte von AZ min. 0.8 (diesem Mass entsprechendes Dichtemass) festzulegen. Bei Um- oder Aufzonungen (z. B. zusammenhängende Gebiete mit Erneuerungsbedarf) gelten dieselben Mindestdichten. Die Realisierung der Mindestdichte oder mindestens 80% der maximal zulässigen Geschossfläche ist in jedem Fall sicherzustellen.

Von den Mindestdichten kann abgewichen werden, wenn gestalterische, ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen. In solchen Fällen ist anhand von Grundlagen darzulegen, weshalb die Einhaltung einer tieferen Mindestdichte zweckmässiger ist (z. B. im Rahmen des kommunalen räumlichen Leitbilds).

Da es sich bei der vorliegenden Arealplanung faktisch nicht um eine Neueinzonung, sondern um eine rechtskräftig eingezonte Bauzone handelt (genehmigt am 16. März 2009), sind die inzwischen gestiegenen Anforderungen des kantonalen Richtplans für Neueinzonungen nicht vollumfänglich zu berücksichtigen. Des Weiteren wurde die Überprüfung des Gemeindedatenblattes gestützt auf die rechtsgültigen Bauzonenreserven vorgenommen. Das Gebiet «Ginellas» ist dabei in den Berechnungen inkludiert und dennoch wird dargelegt, dass die Gemeinde Bonaduz knapp bemessene Bauzonenreserven aufweist.



3.6 Kommunales räumliches Leitbild

Mit dem KRIP-S vom 20. März 2018 hat die Regierung die Gemeinden beauftragt, innert zwei Jahren ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten.

Die Gemeinde Bonaduz hat bereits im Frühjahr 2017 mit den Vorarbeiten zum KRL begonnen. Im Februar 2018 wurden an einer Bevölkerungskonferenz die wichtigsten Themenbereiche der Ortsplanung diskutiert. Anschliessend wurden die Ergebnisse in einer Arbeitsgruppe ausgewertet und das KRL mit einer Begleitgruppe erarbeitet. Nach Prüfung des KRL durch das Amt für Raumentwicklung (ARE GR) im Frühjahr 2020 erfolgte die öffentliche Mitwirkung im Sommer 2020.

Das KRL ist schliesslich nach einer abschliessenden Konsultation in der Begleitgruppe bereinigt und am 19. Oktober 2020 vom Gemeindevorstand Bonaduz beschlossen worden.

3.7 Hinweise für die beabsichtigte Freigabe der Etappe III

Es wird davon ausgegangen, dass mit dem vorliegenden kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) eine wichtige Voraussetzung für die Freigabe der Etappe III im Gebiet Ginellas erfüllt ist.

Die Teilrevision der Ortsplanung Vicrusch, welche am 28. Mai 2019 von der Regierung genehmigt wurde, besitzt verschiedene inhaltliche und politische Abhängigkeiten zur geplanten Freigabe der Etappe III des Arealplans. Eine wichtige Zielsetzung der Teilrevision Vicrusch ist es, den südseitigen Verkehrsabfluss des Gebiets Ginellas optimal zu lösen. Neben den planerischen Optimierungen für die Firma [REDACTED] ist es insbesondere auch die Verkehrserschliessung für das Quartier, welche aus Sicht der Gemeinde dringend nötig ist. Die Erschliessung südseitig aus dem Quartier Ginellas wurde somit auch bereits detailliert geplant und die Zonenabgrenzung der Arbeitszone Vicrusch entsprechend der Anforderung an den Strassenkörper festgelegt. Dies wurde so auch an der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2018 kommuniziert und die Vorlage wurde praktisch einstimmig von der Stimmbevölkerung angenommen. Die vorliegende planerische Lösung mit dem rechtskräftigen Arealplan, dem geltenden Quartierplan sowie mit der geplanten



Fortführung dieser konsolidierten Planungsabsicht geniesst in der Bevölkerung grosse Akzeptanz. Damit verbunden ist auch eine entsprechende Erwartungshaltung der Grundeigentümer im Gebiet, welche verständlicherweise möglichst bald ihre Bautätigkeit aufnehmen möchten. Ein reger Handel mit dem noch nicht freigegebenen Bauland ist im Gang und es werden mittlerweile relativ hohe m²-Preise, insbesondere für Grundstücke in der Wohnzone W2, bezahlt.

4. Organisation

Auftraggeberin ist die politische Gemeinde Bonaduz, vertreten durch den Gemeindevorstand. Ebenso übernimmt er die Funktion der Planungskommission.

Die Projektbearbeitung und Beratung erfolgt durch die STW AG für Raumplanung Chur, vertreten durch [REDACTED]

[REDACTED] unterstützt die Gemeinde und das Planungsbüro als juristischer Berater.

5. Voraussetzungen für die Freigabe der Etappe III

5.1 Überbauungsstand aktuelle Etappe II

Gemäss der «Übersicht über den Stand der Überbauung Etappe II» für die Gebiete Ruver und Caschners vom Dezember 2020 (s. Anhang A3) ist über die gesamte Etappe II bereits eine Fläche von rund 92% überbaut (berücksichtigt sind dabei sämtliche bewilligten, jedoch teilweise noch nicht realisierten oder bereits im Bau befindlichen Bauvorhaben).

In der Tabelle «Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife» vom 17.12.2020 (s. Beilage B1) ist für die Etappe II resp. «Wohnzone 2, Etappierung der Überbaubarkeit II» ein Überbauungsstand von 86% nachgewiesen (ohne bewilligte / im Bau befindliche Bauvorhaben).

Damit ist die erste Bedingung für eine Freigabe der Etappe III im Gebiet Ginellas in jedem Fall erfüllt.



5.2 Gesamtkommunaler Bedarf

Laut RB Nr. 724 vom 7. Juli 2009 zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurde mit einem maximalen Baulandbedarf von ca. 8 ha für die nächsten 15 Jahre gerechnet.

Die Wohnbauzonenreserve (inkl. Etappe I) betrug im Jahre 2009 rund 6.7 ha. Davon wurden von 2009 bis 2013 etwa 4.2 ha überbaut. Mit der Freigabe der Etappe II im Herbst 2013 (ca. 2.4 ha) resultierte eine Wohnbauzonenreserve von rund 5 ha.

In den letzten sechs Jahren (2014 bis 2020) sind davon insgesamt nochmals über 2.5 ha Wohnbauzonen überbaut worden, sodass die Wohnbauzonenreserve (ohne Etappe III) aktuell noch rund 2.5 ha beträgt.

Mit der Freigabe der Etappe III kommen nun ca. 2.6 ha hinzu und es resultiert damit eine Wohnbauzonenreserve von rund 5.1 ha.

Aufgrund der anhaltend hohen Bautätigkeit in den vergangenen elf Jahren (über 6.7 ha überbaut) ist der tatsächliche Baulandbedarf deutlich höher als im Jahre 2009 angenommen.

Im Rahmen des KRL wurde eine Kapazitätsberechnung erstellt, um das Verhältnis zwischen angestrebter Bevölkerungsentwicklung und vorhandener Bauzonenkapazität zu überprüfen bzw. aufzuzeigen.

Die Gemeinde Bonaduz hat mit dem KRL ein Wachstum bis ins Jahr 2040 von 1% pro Jahr festgelegt. Dies entspricht (gegenüber 2020) einer Bevölkerungszunahme von ca. 750 - 850 Einwohnerinnen und Einwohnern. Damit in Bonaduz bis 2040 eine ausreichende Bauzonenkapazität für die angesteuerte Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung zur Verfügung steht, ist gemäss Handlungsanweisung im KRL die Etappe III im Gebiet Ginellas zur Überbauung freizugeben.

Der gesamtkommunale Bedarf, als zweite Bedingung für eine Freigabe der Etappe III, ist somit ausgewiesen.

5.3 Sicherstellung der Verfügbarkeit

Gemäss Art. 8 der Arealplanvorschriften muss der Gemeindevorstand mit allen Grundeigentümern der freizugebenden Etappe Kaufrechtsverträge zur Sicherstellung der Nutzungsverpflichtung abschliessen.



Gestützt auf das revidierte KRG (s. Ziffer 3.4) wird in den Arealplanvorschriften neu festgelegt, dass für die gesamte überbaubare Fläche der Etappe III im Gebiet Ginellas eine Bauverpflichtung nach Art. 19g KRG gilt. Diese Regelung gilt für die Etappe III anstelle von Art. 8 Abs. 2 und 3 der Arealplanvorschriften. Damit wird auch die dritte Bedingung für eine Freigabe der Etappe III, die Sicherstellung der Verfügbarkeit, erfüllt.

5.4 Mindestdichte

Gemäss den Leitsätzen im KRIP-S (s. Ziffer 3.5) sind bei Einzonungen von WMZ Mindestdichten festzulegen, dementsprechend im suburbanen Raum eine AZ von min. 0.8. Tieferer Mindestdichten können ausnahmsweise festgelegt werden, wenn gestalterische, ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen.

Für die Wohnzone 3 ist in der gelten Nutzungsplanung bzw. im Baugesetz Art. 13 (Zonenschema) eine AZ von 0.65 und für die Wohnzone 2 eine AZ von 0.5 festgelegt.

Im KRL hat die Gemeinde Bonaduz für die noch nicht freigegebene Etappe III im Gebiet Ginellas als Leitsatz festgelegt, dass die Strukturen der umliegenden Gebiete berücksichtigt und weitergeführt werden.

Das heisst, dass für das Wohnbaugebiet Ginellas eine massvolle bauliche Dichte angestrebt wird und aus ortsbaulichen Gründen die im Baugesetz festgelegten, tieferen Dichten auch für die im Jahr 2009 bereits genehmigte, aber noch nicht freigegebene Etappe III gelten sollen. Die Quartier- bzw. Bebauungsstruktur im Gebiet Ginellas soll im ortsbaulichen Kontext fortgesetzt und lokal verträglich ergänzt werden.

Das Gebiet Ginellas befindet sich am langfristigen Siedlungsrand mit angrenzender Fruchtfolgefläche (FFF), weshalb eine moderate Dichte als Abschluss des Siedlungsgebiets sinnvoll ist.

In den Arealplanvorschriften wird zudem übergangsrechtlich sichergestellt, dass die festgelegten Dichten zu mindestens 80% ausgeschöpft werden (s. Ziff. 6.1).



6. Anpassungen am Arealplan

6.1 Arealplanvorschriften

In den Arealplanvorschriften wird neu Art. 7a eingefügt, womit die Baufreigabe der Etappe III im Gebiet Ginellas durch die vorliegende Änderung des Arealplans geregelt wird.

Der Art. 8 der Arealplanvorschriften wird mit Abs. 4 ergänzt, der die Verfügbarkeit des Baulandes in Etappe III sicherstellt (Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG).

Neu wird zudem Art. 8a in den Arealplanvorschriften eingefügt, der eine übergangsrechtliche Regelung zur Mindestausschöpfung der Ausnutzungsziffer (AZ) von mindestens 80% vorsieht, solange im Baugesetz der Gemeinde noch keine entsprechende Regelung in Kraft ist.

7. Verfahrensablauf

7.1 Vorprüfung

Nach Erarbeitung der vorliegenden Arealplananpassung im Februar / März 2019 verabschiedete der Gemeindevorstand Bonaduz die Vorlage am 2. April 2019 zur kantonalen Vorprüfung.

Mit Bericht vom 12. Juni 2019 äusserte sich das Amt für Raumentwicklung grundsätzlich positiv zur vorgesehenen Arealplananpassung.

7.2 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

An der Sitzung vom 19. Oktober 2020 verabschiedete der Gemeindevorstand Bonaduz die Vorlage zuhanden der Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO). Die Teilrevision wurde vom 30. Oktober bis zum 30. November 2020 öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt.

Es ist eine Mitwirkungseingabe eingegangen, welche behandelt und beantwortet wurde. An der Teilrevision sind keine Anpassungen vorgenommen worden.



7.3 Beschluss und Genehmigung

Die vorliegende Änderung des Arealplans Ginellas-Ruver-Caschners wurde am 11. Januar 2021 vom Gemeindevorstand beschlossen und anschliessend der Regierung zur Genehmigung eingereicht.

8. Anhang / Beilagen

- A1. Flächenzusammenstellung Etappierung der Überbaubarkeit vom 19.03.2019
- A2. Übersicht über den Stand der Überbauung Etappe I vom 22.12.2020
- A3. Übersicht über den Stand der Überbauung Etappe II vom 22.12.2020

- B1. Plan Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) 1:5'000 Dorf – Farsch samt Tabelle vom 17.12.2020
- B2. UEB 1:2'000 Gebiet Ginellas vom 16.12.2020
- B3. UEB 1:2'000 Gebiet Ruver vom 16.12.2020
- B4. UEB 1:2'000 Gebiet Caschners vom 16.12.2020