

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

18. Januar 2011

Mitgeteilt den

19. Januar 2011

Protokoll Nr.

47

A.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde **Bonaduz** beschloss an der Vorstandssitzung vom 19. Juli 2010 den Arealplan Ginellas – Ruver – Caschners. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Arealplanvorschriften
- Arealplan 1:2'000 Ginellas – Ruver – Caschners

Neben diesen Planungsmitteln reichte der Gemeindevorstand Bonaduz die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 17. November 2010 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- 14 Kaufrechtsverträge betreffend Ginellas
- 13 Kaufrechtsverträge betreffend Ruver
- Flächenzusammenstellung vom 8. Februar 2010
- Plan Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) 1:5'000 Dorf – Farsch samt Tabelle vom 17. November 2010
- Entwürfe der Quartierplanungen Ginellas und Ruver

Das [REDACTED] verfasste mit Datum vom 2. März 2010 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 19. Juli 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 2. Dezember 2010. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 17. November 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Bonaduz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Arealplanvorschriften

Arealplan 1:2'000 Ginellas – Ruver – Caschners

1. Allgemeine Bemerkungen zum Arealplan

Der Arealplan ist Bestandteil der Grundordnung (Art. 22 Abs. 2 KRG), wird aber – in Abweichung zu den anderen Instrumenten der Grundordnung – vom Gemeindevorstand statt vom Souverän erlassen. Er enthält Elemente des Quartierplans und kann zusätzliche Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten. Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Die Art und das Mass der Nutzung dürfen nur in beschränktem Rahmen geändert werden.

2. Bemerkungen zum Arealplan „Ginellas – Ruver – Caschners“

Am 7. Juli 2009 hat die Regierung mit Beschluss Nr. 724 die Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Bonaduz genehmigt. Im Zonenplan 1:2'000 Dorf hat die Gemeinde Bonaduz in den drei Gebieten „Ginellas“, „Ruver“ und „Caschners“ eine Arealplanpflicht festgelegt und die Überbaubarkeit etappiert.

Bestandteil des vorliegend zu genehmigenden Arealplanes ist die Freigabe der ersten Überbauungsetappe. Im Gebiet „Ruver“ handelt es sich um eine Fläche von rund 0.92 ha und im Gebiet „Ginellas“ um eine solche von rund 1.86 ha.

Gemäss Art. 26 Abs. 2 PRG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob eine Bauzonenerweiterung im Umfang der erwähnten Flächen der ersten Überbauungsetappe mit dem kantonalen Richtplan (RIP2000) übereinstimmen. Der RIP2000 befasst sich eingehend mit Erweiterungen des Siedlungsge-

bietes (vgl. Seite 96). Für Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind namentlich folgende Anforderungen zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellung
2. In städtischen Räumen/Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Die Gemeinde Bonaduz hat im Rahmen der Totalrevision ein Leitbild resp. Zielvorstellungen erarbeitet. Die Anforderung Nr. 1 ist damit erfüllt. Betreffend Anforderung Nr. 2 kann auf das Siedlungskonzept Bonaduz/Rhäzüns sowie auf den MACU verwiesen werden. Bereits im Regierungsbeschluss Nr. 724 vom 7. Juli 2009 wurde aufgezeigt, dass der Bedarf (Anforderung Nr. 3) für eine zusätzliche Einzonungsfläche im Umfang der ersten Überbauungsetappe grundsätzlich gegeben ist. Da für die Freigabe der weiteren Etappen eine Anpassung des Arealplanes nötig ist, muss zum heutigen Zeitpunkt der Bedarf für die Etappen 2 und 3 noch nicht nachgewiesen werden. Bezüglich der Anforderung Nr. 4 liegen Entwürfe der Quartierplanungen „Ginellas“ und „Ruver“ vor. Sowohl die Gestaltung wie auch die Erschliessung werden in den Quartierplänen konkretisiert, womit die Anforderung Nr. 4 ebenfalls erfüllt ist. Die Anforderung Nr. 5 ist erfüllt, da durch die Überbauung der ersten Etappe keine überwiegenden Interessen berührt werden. Die Gemeinde Bonaduz hat für die Fläche der ersten Überbauungsetappe den Genehmigungsunterlagen sämtliche Verfügbarkeitsnachweise in Form von Kaufrechtsverträgen beigelegt. Die Anforderung Nr. 6 ist somit ebenfalls erfüllt, und die erste Überbauungsetappe kann freigegeben werden.

Im Übrigen drängen sich zu den Arealplanvorschriften und zum Arealplan 1:2'000 Ginellas – Ruver – Caschners, beide vom 19. Juli 2010, keine weiteren Bemerkungen auf; die Planungsmittel können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 19. Juli 2010 beschlossenen **Arealplanvorschriften** werden genehmigt.
2. Der **Arealplan 1:2'000 Ginellas – Ruver – Caschners** vom 19. Juli 2010 wird genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand Bonaduz wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Der Gemeindevorstand Bonaduz sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des [REDACTED]
6. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
7. Mitteilung an:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen