

Kanton Graubünden

Gemeinde Bonaduz



Quartierplan Caschners

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 15. November 2013

Objekt: 19072

Status: Beschluss Gemeindevorstand

Impressum

Gemeinde Bonaduz
Quartierplan Caschners
Planungs- und Mitwirkungsbericht
15. November 2013
Stand: Beschluss Gemeindevorstand

Auftraggeber

Gemeinde Bonaduz

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Ralf Petter

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Grundordnung	4
1.2	Quartierplanung	6
2.	Grundlagen	6
2.1	Ortsplanung	6
2.2	Weitere Grundlagen	6
3.	Organisation	7
4.	Planungsablauf	7
5.	Festlegungen Quartierplan	8
5.1	Neuzuteilung	8
5.2	Erschliessung	9
5.3	Gestaltung	10
5.4	Quartierplanvorschriften	11
6.	Verfahrensablauf	11

1. Ausgangslage

1.1 Grundordnung

Mit Beschluss Nr. 724 vom 7. Juli 2009 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Bonaduz.

Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde im Gebiet Caschners einen Perimeter mit Quartierplanpflicht mit zwei Etappen ausgedehnt. Die erste Etappe der Quartierplanung wurde eingezont und einer Wohnzone W2, II (Ettapierung der Überbaubarkeit II) zugewiesen. Dieser Teil ist auch Bestandteil des rechtskräftigen Arealplans Ginnellas, Ruver, Caschners, welcher mit RB Nr. 47 vom 18. Januar 2011 von der Regierung genehmigt wurde. Die zweite Etappe der Quartierplanung wurde der ZKBN zugewiesen.

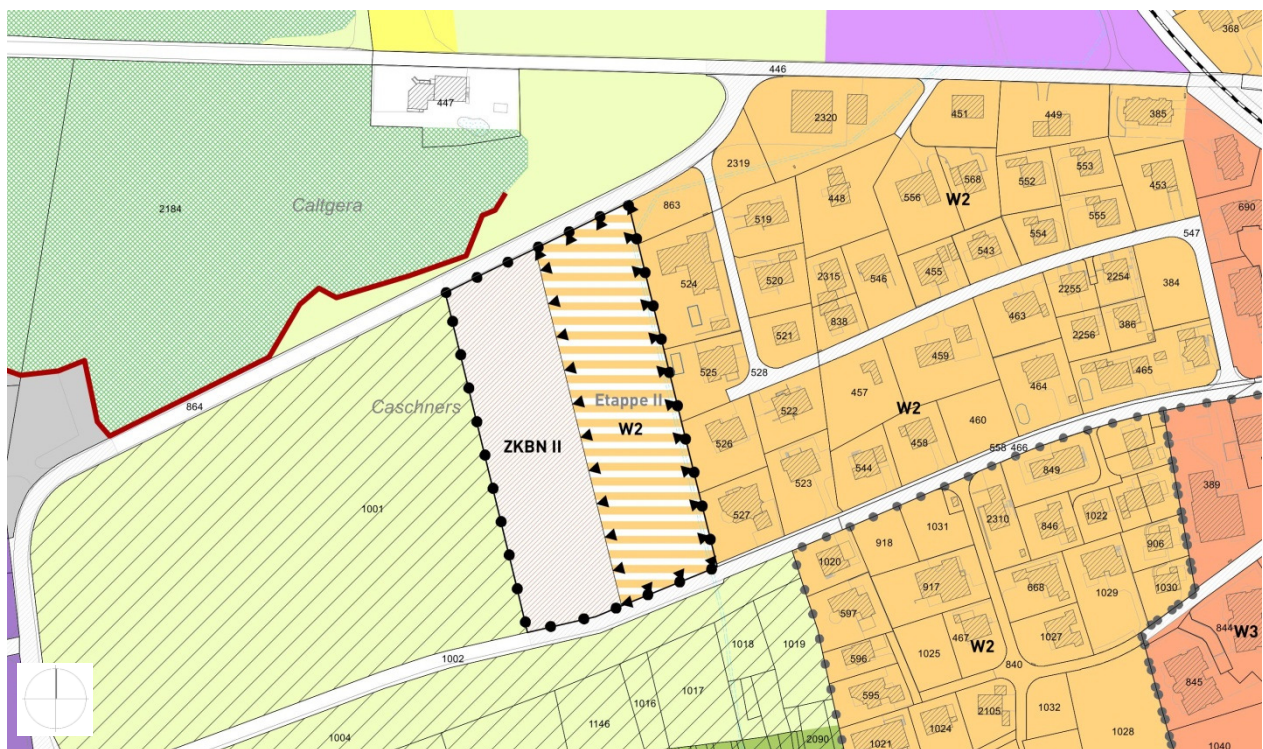


Abb.: Ausschnitt Zonenplan Dorf, Gebiet Caschners

Das insgesamt rund 1.2 ha (ca. 12'308 m²) grosse Quartierplangebiet umfasst folgende Teilflächen:

a) Arealplanfläche Caschners

Wohnzonen 2 (W2, Etappe II)

ca. 6'391 m²

b) Vorgesehene Erweiterung der Bauzone (im Westen)

Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN II)

ca. 5'917 m²

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 einschliesslich der zugehörigen Arealplanvorschriften. Damit wurden im Arealplangebiet die neuen Wohnbauzonen der Etappe I (in den Gebieten Ginellas und Ruver) für die Folgeplanung (Quartierplanung) und die Überbauung freigegeben.

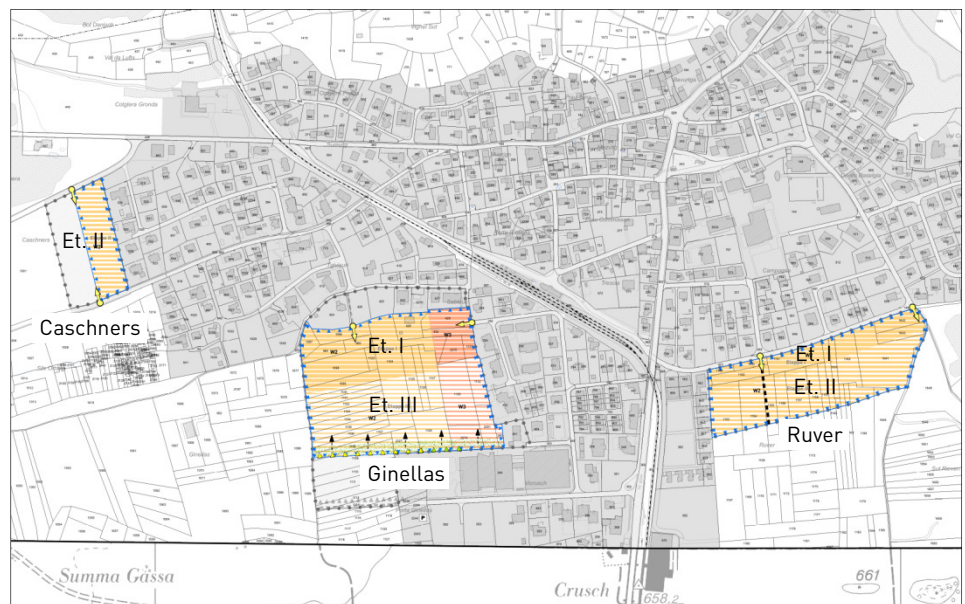


Abb.: Arealplan Ginellas – Ruver – Caschners

Für die Freigabe der nächsten Etappe II ist eine Änderung des Arealplanes erforderlich. Dabei müssen gemäss Festlegung in Art. 6 der Arealplanvorschriften folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- in der aktuell überbaubaren Etappe I sind 75% der Fläche, bezogen auf die gesamte Etappe I über die zwei Gebiete Ginellas und Ruver, überbaut sowie
- der gesamtkommunale Bedarf für Neueinzonungen, bezogen auf das ganze Gemeindegebiet, ist ausgewiesen.

1.2 Quartierplanung

Nachdem der Gemeindevorstand Bonaduz am 2. November 2009 die Einleitung des Quartierplanverfahrens Caschners beschlossen hatte, erfolgten am 6. November 2009 die Publikation der Einleitung und die öffentliche Auflage des Quartierplanperimeters bis am 7. Dezember 2009. Es gingen seinerzeit keine Einsprachen ein.

2. Grundlagen

2.1 Ortsplanung

Die Quartierplanung „Caschners“ basiert auf der rechtskräftigen Ortsplanung der Gemeinde Bonaduz vom 16. März 2009 (Regierungsbeschluss Nr. 724 vom 7. Juli 2009):

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2000 Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Dorf

Der Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners, den die Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss Nr. 47 vom 18. Januar 2011 genehmigt hat, regelt zudem im Wesentlichen die Freigabe der Überbauungsetappen. Dieser Arealplan wird parallel zum laufenden Quartierplanverfahren überarbeitet, sodass die Wohnzonen, II (Etapplierung der Überbaubarkeit II) freigegeben werden können.

2.2 Weitere Grundlagen

- Amtliche Vermessung der Gemeinde Bonaduz (Stand August 2012)
- Grundbuchauszug der betroffenen Liegenschaften im Planungsgebiet vom 14. Oktober 2009

- Projektgrundlagen Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen (Strassen, Wasser, Abwasser), Energieversorgung und Strassenbeleuchtung, Ingenieurbüro ewp AG, Chur

3. Organisation

Auftraggeberin ist die Politische Gemeinde Bonaduz, vertreten durch den Gemeindevorstand. Der Gemeindevorstand ist zugleich Baubehörde.

Die Projektbearbeitung und Beratung erfolgt durch die STW AG für Raumplanung Chur, vertreten durch Ralf Petter (Projektleitung) und Christoph Zindel (Stellvertretung/Begleitung).

Für die Konkretisierung der Erschliessungsplanung (Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen) wird das von der Gemeinde bestimmte Ingenieurbüro ewp, Chur beigezogen.

Dr. iur. Gieri Caviezel, Vincenz & Partner Chur, unterstützt die Gemeinde und das Planungsbüro als juristischer Berater.

4. Planungsablauf

20.10.2009	Orientierungsversammlung Grundeigentümer
02.11.2009	Beschluss Einleitung Quartierplanverfahren
06.11.2009	Publikation Einleitung und öffentliche Auflage Quartierplanperimeter bis 07.12.2009 (30 Tage)
02.02.2010	Vorbesprechung: Politische Gemeinde/Bürgergemeinde
23.05.2011	Erlass Einleitungsbeschluss durch Gemeindevorstand
Februar 2012	Auftragserteilung für die QP-Erarbeitung
Frühling 2012	Entwurf Neuzuteilung/Konzeption QP
05.04.2012	Startsitzung: Politische Gemeinde/Bürgergemeinde

04.06.2012	2. Sitzung: Politische Gemeinde/Bürgergemeinde
19.06.2012	3. Sitzung: Politische Gemeinde/Bürgergemeinde (Variantenentscheid)
Sommer 2012	Detailausarbeitung Quartierplan
Aug./Sept. 2012	Vernehmlassung Quartierplanentwurf Politische Gemeinde
19.09.2012	4. Sitzung: Politische Gemeinde
02.10.2012	5. Sitzung: Politische Gemeinde/Bürgergemeinde
Okt./Nov./Dez. 2012	Vernehmlassung Quartierplanentwurf Bürgerge- meinde
Jan./Feb. 2013	Prüfung QP-Entwurf Gemeindejurist und formelle Prüfung Grundbuchamt
16.03.- 15.04. 2013	Öffentliche Auflage
Frühjahr 2013	Einsprachebehandlung
17.06.2013	Erlass QP und Einsprachenentscheide

5. Festlegungen Quartierplan

5.1 Neuzuteilung

Das Quartierplangebiet Caschners liegt einerseits in der Wohnzone W2 (Etappe II der Überbaubarkeit II) und andererseits in der ZKBN. Die Quartierplaninhalte sind alle über das gesamte Quartierplangebiet festgelegt worden, obwohl zu einer Nutzung und Bebauung der zweiten Etappe des Quartierplans eine Einzonung und somit eine Teilrevision der Ortsplanung mit Gemeindeversammlungsbeschluss und Genehmigung durch die Regierung nötig ist.

Für die Neuzuteilung sind folgende Kriterien angewendet worden:

- a) Schaffung von möglichst gleich grossen Parzellen von ca. 500 m².

b) Neuzuteilung auch gleich über die Fläche ZKBN festlegen.



Abb. 2: Neuzuteilung, Stand „Öffentliche Auflage“

5.2 Erschliessung

Das Erschliessungskonzept basiert im Grundsatz auf den Festlegungen gemäss dem Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners, welcher von der Regierung des Kantons Graubünden am 18. Januar 2011 (Beschluss Nr. 47) genehmigt worden ist.

Im Rahmen der Quartierplanerarbeitung ist man zum Schluss gekommen, dass die verkehrsmässige Erschliessung für die beiden Etappen des Quartierplans separat erfolgen soll. Die Erschliessung mit jeweils einer Verbindungsstrasse zwischen der Via Tuleu und der Sculmserstrasse pro Etappe hat nur unwesentliche Flächennachteile gegenüber einer Variante mit nur einer Verbindungsstrasse und den entsprechenden Stichstrassen. Die gewählte Variante, hat den entscheidenden Vorteil, dass die beiden Etappen des Quartierplans unabhängig voneinander realisiert werden können. In Anbetracht der Tatsache, dass der Zeitpunkt einer allfälligen

Einzonung der zweiten Quartierplanetappe noch offen ist, wurde diese Variante als zweckmässig beurteilt.

Die Parkierung ist für alle Grundeigentümer individuell auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen. Für gemeinsame Besucherparkplätze besteht kein Bedarf.

Die Gemeinde beabsichtigt, das Verkehrsregime im betreffenden Gebiet im Zusammenhang mit der Planung des Quartierplangebiets anzupassen. Die beiden neuen Quartiererschliessungen sollen beidseitig befahrbar resp. durchgängig sein und die Sculmserstrasse soll in diesem Zusammenhang geöffnet werden. Somit wird kein zusätzlicher Durchgangsverkehr durchs Quartierplangebiet entstehen.

5.3 Gestaltung

Im Rahmen der Quartierplanung Caschners wird gegenüber der Regelbauweise gemäss geltendem Baugesetz in folgenden Punkten abgewichen:

- Grenzabstand für Hauptbauten min. 2.5 m (oder weniger mit Näher- / Grenzbaurecht)
- Gebäudeabstand min. 5 m (oder weniger mit Näher- / Grenzbaurecht)
- Ausnützungsziffer 0.6

Im Gestaltungsplan werden folgende Festlegungen getroffen:

- Etappe 1 / Etappe 2
- Baubereich für Hauptbauten
- Erweiterter Baubereich für Hauptbauten
- Freihaltebereich

Diesbezügliche Bestimmungen sind in den Quartierplanvorschriften enthalten. Damit werden die Rahmenbedingungen für eine geordnete Überbauung definiert und die Voraussetzungen für eine haushälterische Nutzung des Baulandes geschaffen.

Auf weitergehende Vorschriften oder Einschränkungen (wie bspw. Bau-
linien, Dach-, Freiraumgestaltungs-, Material- oder Farbvorschriften)
wird bewusst verzichtet.

5.4 Quartierplanvorschriften

Die Quartierplanvorschriften beschränken sich auf das Notwendige und
ergänzen das Baugesetz der Gemeinde Bonaduz. Sie regeln schwege-
wichtig die Erschliessung, die Gestaltung und die Kostenverteilung. Das
Grundbuchamt Domat/Ems und der Gemeindejurist werden in die Bear-
beitung der Quartierplanbestimmungen einbezogen.

6. Verfahrensablauf

Nachdem der Gemeindevorstand am 2. November 2009 die Einleitung des
Quartierplanverfahrens beschlossen hatte, erfolgten am 6. November
2009 die Publikation der Einleitung und die öffentliche Auflage des Quar-
tierplanperimeters bis am 7. Dezember 2009.

Anlässlich der Orientierungsversammlung vom 23. Oktober 2012 infor-
mierte der Gemeindevorstand Bonaduz die Einwohner über das laufende
Quartierplanverfahren.

Nach der Prüfung der Quartierplanakten durch den Gemeindejuristen
und nach der formellen Prüfung des Quartierplans durch das Grund-
buchamt wurde die öffentliche Auflage vom 16. März bis am 15. April 2013
durchgeführt.

Anschliessend wurden die Einsprachen behandelt und am 17. Juni 2013
wurde der Quartierplan vom Gemeindevorstand unter den Voraussetzun-
gen der Genehmigung der Änderung des Arealplans Ginellas-Ruver-
Caschners, sowie der Anpassung des Generellen Gestaltungsplans (He-
cke Caschners) und der zugehörigen Heckenentfernungsbewilligung er-
lassen.