

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

17. September 2013

Mitgeteilt den

18. September 2013

Protokoll Nr.

864

A.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde **Bonaduz** beschloss an der Vorstandssitzung vom 22. April 2013 eine Änderung des Arealplans Ginellas – Ruver – Caschners. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Arealplanvorschriften, Änderung (Art. 7)
- Arealplan 1:2000 Ginellas – Ruver – Caschners, Änderung

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 2. Mai 2013 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- 20 Kaufrechtsverträge betreffend Ruver
- 1 Kaufrechtsvertrag betreffend Caschners
- Flächenzusammenstellung vom 2. Mai 2013
- Übersicht über den Stand der Überbauung Etappe I vom 2. Mai 2013
- Pläne Übersicht über den Stand der Überbauung 1:2000 Gebiete Ginellas und Ruver vom Mai 2013
- Plan Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Bau-reife (UEB) 1:5000 Dorf – Farsch samt Tabelle vom Mai 2013
- Auflistung bewilligte Neubauten 2012 und 2013
- Entwurf des Quartierplanes Caschners

Das [REDACTED] verfasste mit Datum vom 28. Februar 2013 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 22. April 2013 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 2. August 2013. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 13. August 2013 ersuchte der Gemeindevorstand Bonaduz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Arealplanvorschriften, Änderung (Art. 7)

Arealplan 1:2000 Ginellas – Ruver – Caschners, Änderung

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. Materielle Bemerkungen

Mit Beschluss Nr. 724 vom 7. Juli 2009 hat die Regierung die Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Bonaduz genehmigt. Im Zonenplan 1:2000 Dorf hat die Gemeinde Bonaduz in den drei Gebieten „Ginellas“, „Ruver“ und „Caschners“ eine Arealplanpflicht festgelegt und die Überbaubarkeit etappiert.

Die erste Etappe wurde mit der Genehmigung des Arealplanes Ginellas – Ruver – Caschners durch die Regierung (RB Nr. 47 vom 18. Januar 2011) freigegeben.

Bestandteil der vorliegend zu genehmigenden Änderung des Arealplanes ist die Freigabe der zweiten Etappe. Im Gebiet „Ruver“ handelt es sich um eine Fläche von rund 1.74 ha und im Gebiet „Caschners“ um eine solche von rund 0.64 ha.

Gemäss Regierungsbeschluss Nr. 724 vom 7. Juli 2009 kann die zweite Etappe dann freigegeben werden, wenn 75% der ersten Etappe überbaut sind und wenn der gesamtkommunale Bedarf für Neueinzonungen ausgewiesen ist.

In der Übersicht über den Stand der Überbauung Etappe I vom 2. Mai 2013 wird der Überbauungsstand der ersten Etappe mit 82 % beziffert. Damit ist die erste Bedingung für eine Freigabe der zweiten Etappe erfüllt.

Im Regierungsbeschluss Nr. 724 vom 7. Juli 2009 wurde mit einem maximalen Baulandbedarf von ca. 8 ha für die nächsten 15 Jahre gerechnet. Die Wohnbauzonenreserve betrug nach der Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahre 2009 rund 6.7 ha (ohne zweite und dritte Etappe). Mit der zweiten Etappe kommen nun ca. 2.38 ha hinzu. Gleichzeitig zeigt ein Vergleich des UEB 2009 mit dem UEB 2013, dass in den vier Jahren bereits 4.2 ha Wohnbauzonen überbaut wurden. Hält diese Entwicklung an, so dürfte der tatsächliche Baulandbedarf einiges höher sein, als im Jahre 2009 angenommen. Der gesamtkommunale Bedarf für eine zusätzliche Einzonungsfläche im Umfang der zweiten Überbauungsetappe kann somit als gegeben betrachtet werden.

Mit allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wurden Kaufrechtsverträge abgeschlossen, womit auch Art. 8 der Arealplanvorschriften vom 19. Juli 2010 erfüllt ist (Sicherstellung der Verfügbarkeit). Einer Freigabe der zweiten Überbauungsetappe steht nichts im Wege.

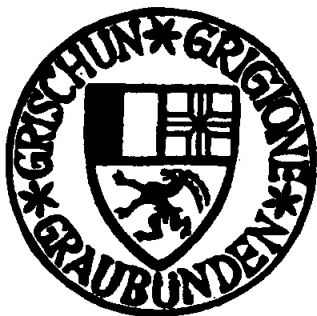
Im Übrigen drängen sich zu den Arealplanvorschriften, Änderung (Art. 7) und zum Arealplan 1:2000 Ginellas – Ruver – Caschners, Änderung, beide vom 22. April 2013, keine weiteren Bemerkungen auf; die Planungsmittel können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 22. April 2013 beschlossenen **Arealplanvorschriften, Änderung (Art. 7)** werden genehmigt.
2. Der **Arealplan 1:2000 Ginellas – Ruver – Caschners, Änderung** vom 22. April 2013 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:

[Handwritten signature of H. Trachsel]

H. Trachsel

Der Kanzleidirektor:

[Handwritten signature of Dr. C. Riesen]

Dr. C. Riesen