

Kanton Graubünden

Gemeinde Bonaduz



Genehmigung

Teilrevision der Ortsplanung

Änderung Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 2. Mai 2013

Objekt: 22035

Status: Genehmigung

Impressum

Gemeinde Bonaduz

Teilrevision der Ortsplanung

Änderung Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners

Planungs- und Mitwirkungsbericht

2. Mai 2013

Stand: Genehmigung

Auftraggeber

Gemeinde Bonaduz

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, 

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Zielsetzung	5
3.	Rahmenbedingungen / Grundlagen	5
4.	Organisation	6
5.	Voraussetzungen für die Freigabe der zweiten Etappe	6
5.1	Überbauungsstand aktuelle Etappe I	6
5.2	Gesamtkommunaler Bedarf	7
6.	Anpassungen am Arealplan	7
6.1	Arealplanvorschriften	7
6.2	Arealplan	7
7.	Verfahrensablauf	9
7.1	Vorprüfung	9
7.2	Öffentliche Auflage	9
7.3	Beschluss und Genehmigung	9
8.	Anhang / Beilagen	10

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 1:5000
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

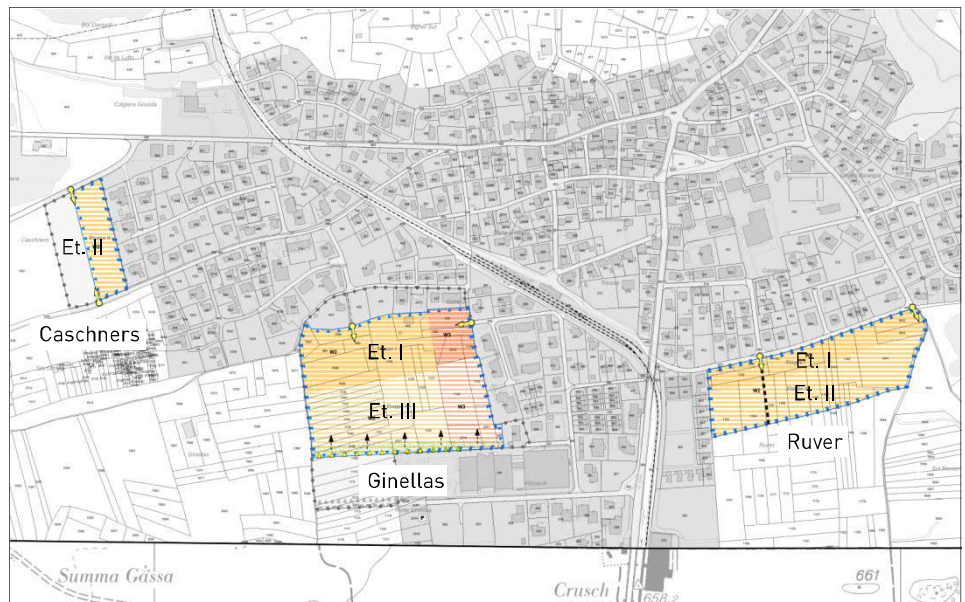


Abb 1.: Übersicht Arealplan Ginellas – Ruver – Caschners

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

Für die Freigabe der nächsten Etappe II (im Umfang von total rund 2.4 ha) ist gemäss Art. 10 Abs. 3 des Baugesetzes Bonaduz eine Anpassung 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 Ruver und Ginellas, überbaut sowie
- der gesamtkommunale Bedarf für Neueinzonungen, bezogen auf das ganze Gemeindegebiet, ist ausgewiesen.

Zudem bildet der Abschluss von Kaufrechtsverträgen mit allen Grundeigentümern der Etappe II Voraussetzung für die Freigabe dieser Etappe.

2. Zielsetzung

Der Gemeindevorstand Bonaduz möchte die Anpassung des Arealplanes rechtzeitig einleiten, damit die Baufreigabe der Etappe II (in den Gebieten Ruver und Caschners) rechtzeitig sichergestellt werden kann.

3. Rahmenbedingungen / Grundlagen

- Arealplan Ginellas – Ruver – Caschners vom 19. Juli 2010
- Regierungsbeschluss Nr. 47 vom 18. Januar 2011
- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 17. November 2010
- Ortsplanung der Gemeinde Bonaduz vom 16. März 2009
- Regierungsbeschluss Nr. 724 vom 7. Juli 2009
- Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) Dorf - Farsch, Tabelle und Plan 1:5000, Stand Dez. 2011

- Übersicht über den Stand der Überbauung 1:2000, Gebiet Ginellas, Stand Dezember 2011
- Übersicht über den Stand der Überbauung 1:2000, Gebiet Ruver, Stand Dezember 2011
- Übersicht/Flächenzusammenstellung Überbauungsstand Etappe I vom 22. Dezember 2011
- KRG und KRVO: Verfahrensvorschriften zur Arealplanung
- Wegleitung zum Arealplan vom 30. Mai 2007, Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR)

4. Organisation

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

Die Projektbearbeitung und Beratung erfolgt durch die STW AG für Raumplanung Chur, vertreten durch [REDACTED] (Projektleitung) und [REDACTED] (Geschäftsleitung).

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

5. Voraussetzungen für die Freigabe der zweiten Etappe

5.1 Überbauungsstand aktuelle Etappe I

Gemäss der Übersicht über den Stand der Überbauung für die Gebiete Ruver und Ginellas vom Dezember 2011 war über die gesamte Etappe I bereits eine Fläche von rund 47% überbaut (berücksichtigt waren dabei sämtliche bewilligten, jedoch teilweise noch nicht realisierten Bauvorhaben).

Im Januar 2013 wurde ein Überbauungsstand von 71% erreicht. Um die rechtzeitige Freigabe resp. die Überbaubarkeit der Etappe II zu gewährleisten wurde die Arealplananpassung zur Vorprüfung eingereicht. Im An-

schluss an die öffentliche Auflage der Arealplananpassung wurde der Überbauungsstand im Mai 2013 aktualisiert. Es wurde ein Überbauungsstand von 82 % erreicht. Die erforderlichen Nachweise resp. das aktualisierte UEB liegen bei.

Die erste Voraussetzung gemäss Art. 6 der Arealplanvorschriften ist also erfüllt.

5.2 Gesamtkommunaler Bedarf

Gemäss RB Nr. 724 vom 7. Juli 2009 zur OP-Revision kann mit einem maximalen Baulandbedarf für die jeweils nächsten 15 Jahre von ca. 8 ha gerechnet werden.

Das UEB wurde im Mai 2013 aktualisiert und mit den erforderlichen Zahlen der zweiten Etappe ergänzt. Der gesamtkommunale Bedarf wird inkl. die mit dieser Arealplananpassung freizugebenden Etappe II ausgewiesen.

Die insgesamt ausgeschiedenen Wohnbauzonen (inkl. der ersten und zweiten Etappe des Arealplans) betragen rund 46.5 ha, wovon rund 41.7 ha überbaut und ca. 4.8 ha unüberbaut sind. Der maximal zugestandene gesamtkommunale Bedarf von 8 ha wird also mit der Freigabe der zweiten Etappe nicht überschritten und die zweite Voraussetzung gemäss Art. 6 der Arealplanvorschriften ist erfüllt.

6. Anpassungen am Arealplan

6.1 Arealplanvorschriften

Der Art. 7 der Arealplanbestimmungen wird dahingehend geändert, so dass mit der Genehmigung der vorliegenden Arealplananpassung die zweite Etappe zur Überbauung freigegeben werden kann.

6.2 Arealplan

Parallel zu dieser Arealplananpassung wurde der Quartierplan Caschners ausgearbeitet. Im Rahmen der diesbezüglich getätigten Detailpla-

nung hat sich ergeben, dass es sinnvoller ist, das gesamte Quartierplan-
gebiet mit zwei Erschliessungsstrassen zwischen der Sculmserstrasse
und der Via Tuleu zu erschliessen. Im Arealplan wurde seinerzeit jeweils
ein Anschlusspunkt von der Sculmserstrasse und von der Via Tuleu fest-
gelegt, was auf eine Erschliessungsstrasse hindeutet. Im Rahmen dieser
Arealplananpassung wird diesem Umstand Rechnung getragen, indem
jeweils zwei Anschlusspunkte von der Sculmserstrasse und von der Via
Tuleu festgelegt werden.

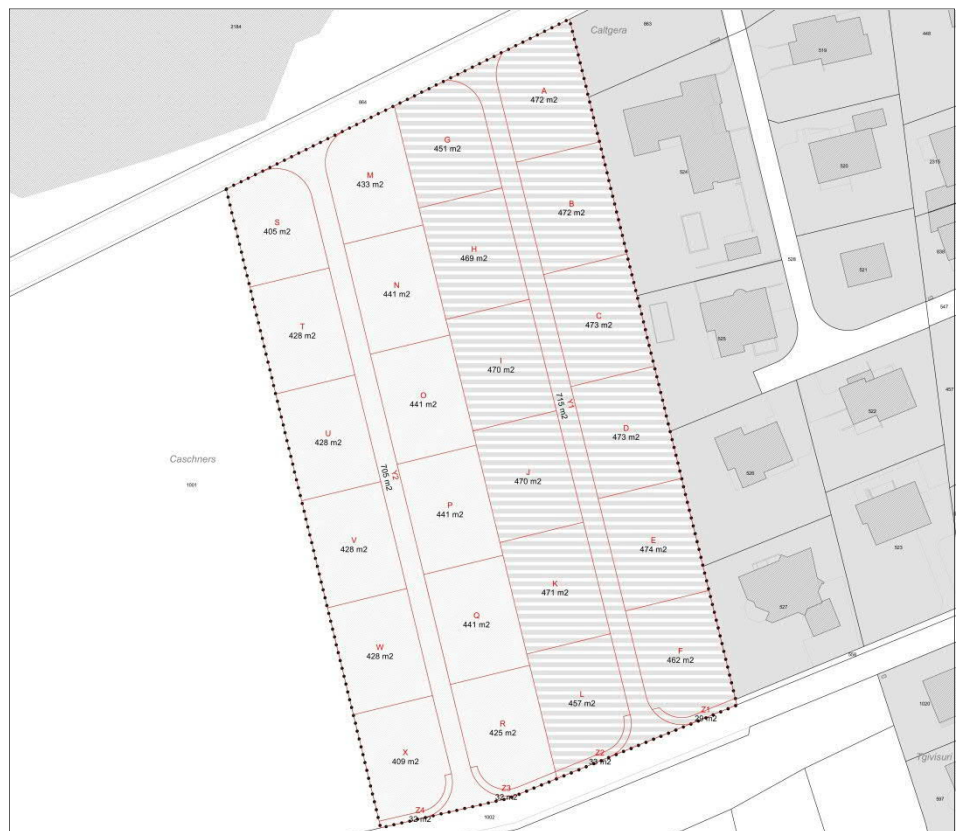


Abb. 2: Quartierplan „Caschners“ Erschliessungs- und Parzellierungskonzept, Stand nach öffentlicher Auflage, Mai 2013

7. Verfahrensablauf

7.1 Vorprüfung

Die Gemeinde verabschiedete die Vorlage am 31.01.2013 z.Hd. der kantonalen Vorprüfung, welche am 05.02.2013 eingeleitet wurde.

Der Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde mit Datum vom 28.02.2013 zugestellt.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden keine grundsätzlichen Vorbehalte zur Änderung des Arealplans angebracht. Der ausgewiesene, gesamtkommunale Bedarf wurde gutgeheissen. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden muss, dass 75% der Etappe I überbaut sind (realisierte Überbauungen) und dass mit sämtlichen Grundeigentümern Kaufrechtsverträge abgeschlossen werden müssen.

Der geforderte Nachweis bezgl. des Überbauungsstands der Etappe I wurde erbracht und Kopien der Kaufrechtsverträge mit sämtlichen Grundeigentümern liegen bei (vgl. Anhang/Beilagen).

7.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Arealplananpassung erfolgte vom 18.03.2013 bis am 16.04.2013. Es sind keine Eingaben während dieser Frist eingegangen.

7.3 Beschluss und Genehmigung

Die Vorlage wurde anschliessend am 22.04.2013 vom Gemeindevorstand beschlossen und der Regierung anschliessend zur Genehmigung eingereicht.

8. Anhang / Beilagen

- Übersicht über den Stand der Überbauung Etappe I
- Flächenzusammenstellung Etappierung der Überbaubarkeit
- Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) Dorf - Farsch, Tabelle und Plan 1:5000, UEB Gebiet Ruver 1:2'000, UEB Gebiet Ginellas 1:2'000 (Stand Mai 2013)
- Überbauungsstatistik Bonaduz, 2012 und 2013
- Gestaltungs- und Erschliessungsplan des Quartierplans Caschners (Stand nach öffentlicher Auflage, Mai 2013)
- Kopien der Kaufrechtsverträge Überbauungsetappe II