

Kanton Graubünden

Gemeinde Bonaduz



Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Datum: 17. November 2010

Objekt: 19051

Status: Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Grundlagen	4
2.1	Ortsplanung	4
2.2	Weitere Grundlagen	4
3.	Organisation	4
4.	Planungsablauf	5
5.	Festlegungen Arealplan	5
5.1	Nutzung	5
5.2	Etappierung der Überbaubarkeit	5
5.3	Gestaltung	6
5.4	Erschliessung	7
6.	Arealplanvorschriften	7
7.	Verfahrensablauf	7
8.	Anhang / Beilagen	8

1. Ausgangslage

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 schied die Gemeinde in den Gebieten Ginellas, Ruver und Caschners neue, in drei Etappen unterteilte und mit Folgeplanungen (Arealplan- sowie Quartierplanpflicht) überlagerte Wohnbauzonen im Umfang von rund 7.7 ha aus und erliess in Baugesetz Art. 10 eine Bestimmung zur „Etappierung der Überbaubarkeit“ dieser neuen Wohnbauzonen.

Die Regierung genehmigte diese nutzungsplanerischen Festlegungen mit folgenden Vorbehalten und Hinweisen:

- Baugesetz Art. 10: Der massgebende Überbauungsstand wurde auf 75% (statt 66%) festgelegt.
- Im Arealplan müsse eine Vorgabe definiert werden, wonach die nächste Etappe erst in Anspruch genommen werden könne, wenn neben dem Überbauungsstand von 75% in der laufenden Etappe auch der Bedarf für Neueinzonungen mit Bezug auf die gesamten Wohnbauzonenreserven erfüllt sei.

Das insgesamt ca. 7.7 ha grosse Bezugsgebiet des Arealplanes setzt sich aus folgenden Teilflächen zusammen:

- Gebiet Ginellas 4,4 ha
- Gebiet Ruver 2,7 ha
- Gebiet Caschners 0,6 ha

Die neuen Wohnbauzonen im Arealplanperimeter werden gemäss rechtskräftigem Zonenplan und Baugesetz Art. 10 Abs. 1 in drei Etappen zur Überbauung freigegeben:

- Etappierung der Überbaubarkeit I 2,8 ha
- Etappierung der Überbaubarkeit II 2,4 ha
- Etappierung der Überbaubarkeit III 2,5 ha

2. Grundlagen

2.1 Ortsplanung

Die vorliegende Arealplanung basiert auf der rechtskräftigen Ortsplanung der Gemeinde Bonaduz vom 16. März 2009 (RB Nr. 724 vom 7. Juli 2009):

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2000 Dorf
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Dorf
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Dorfkern
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Dorf

2.2 Weitere Grundlagen

- Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) Dorf - Farsch, Stand November 2010
- Stellungnahme Amt für [REDACTED] betreffend Ausscheidung / Etappierung Wohnbauzonen vom 8. Oktober 2008
- Baulandverbrauch 1995 – 2008 in Wohnbauzonen (Plan + Bericht) vom 8. August 2008

3. Organisation

Auftraggeberin ist die politische Gemeinde Bonaduz, vertreten durch den Gemeindevorstand.

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

Die Arbeitsgruppe setzt sich wie folgt zusammen: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4. Planungsablauf

20.10.2009	Orientierungsversammlung Grundeigentümer
Nov. 2009	Einleitung Arealplanverfahren
26.11.2009	Sitzung Arbeitsgruppe: Konzeption Arealplan sowie Entwurf Quartierplanungen Ginellas, Ruver und Caschners
11.01.2010	Besprechung Arealplanentwurf im Gemeindevorstand
08.02.2010	Verabschiedung Arealplan durch Gemeindevorstand zur Vorprüfung
Feb. 2010	Kantonale Vorprüfung
30.04.2010	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe bis 29.05.2010 (30 Tage)
Juni 2010	Behandlung Mitwirkungseingaben, Abschluss Kaufrechtsverträge mit Grundeigentümern der Überbauungsetappe I
19.07.2010	Beschluss Arealplan durch Gemeindevorstand
17.11.2010	Einleitung Genehmigungsverfahren

5. Festlegungen Arealplan

5.1 Nutzung

Die Abgrenzungen der Wohnbauzonen (W2, W3) im Gebiet Ginellas werden gemäss geltendem Zonenplan beibehalten.

Im Süden des Gebietes Ginellas ist im Zusammenhang mit dem geplanten Freihaltebereich eine Nutzungsverlegung vorgesehen, die im Rahmen der Quartierplanung präzisiert wird.

5.2 Etappierung der Überbaubarkeit

Die jeweiligen Etappengrössen in allen drei Gebieten stimmen quantitativ mit dem rechtskräftigen Zonenplan überein, geringfügige Anpassungen der Etappierungsgrenzen sind im Zusammenhang mit der Optimierung der Flächenformen erfolgt.

Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Etappe mit priorisierter Überbaubarkeit richtet sich nach dem Zonenplan.

Der Umfang der einzelnen Etappierungsflächen ist aus der detaillierten Flächenzusammenstellung sowie aus der Arealplanlegende ersichtlich.

5.3 Gestaltung

Am südlichen Rand des Gebietes Ginellas wird ein Freihaltebereich mit Erschliessungsfunktion und Grünpuffer festgesetzt, welcher als Übergangsraum zwischen Wohn- und Gewerbezone dienen soll. Ausmass und Gestaltung des Freihaltebereiches werden im entsprechenden Quartierplanverfahren konkretisiert.

Im Gebiet Caschners ist im Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Dorf entlang der kantonalen Verbindungsstrasse Via Tuleu eine erhaltenswerte Hecke festgesetzt. Am 10. März 2010 hat die Bürgergemeinde Bonaduz ein Gesuch für die Verlegung der in der neuen Wohnbauzone liegenden Heckenfläche beim [REDACTED] eingereicht. Dieses Gesuch ist gemäss Stellungnahme des [REDACTED] vom 30. Juli 2010 grundsätzlich bewilligungsfähig, bedarf jedoch vorgängig eine Änderung der kommunalen Nutzungsplanung (Anpassung Genereller Gestaltungsplan). Die Gemeinde beabsichtigt, den Generellen Gestaltungsplan im Rahmen der Aufarbeitung der weiteren Ortsplanungspendenzen im Bereich Natur / Landschaft anzupassen.

Weitergehende gestalterische Festlegungen können im Rahmen der entsprechenden parallel laufenden Quartierplanverfahren bestimmt werden. Die Perimeter der drei mit einer Quartierplanpflicht belegten Gebiete Ginellas, Ruver und Caschners sind im Arealplan informationshalber gemäss Zonenplan dargestellt. Der Gemeindevorstand Bonaduz hat am 2. November 2009 die Einleitungsbeschlüsse für die drei Quartierplanungen gefasst und am 6. November 2009 publiziert. Nachdem diese in Rechtskraft getreten sind, wurden nun gleichzeitig mit dem Arealplanverfahren die Quartierplanentwürfe erarbeitet. Der Quartierplan Ruver II liegt derzeit öffentlich auf, die Auflage der Quartierplanung Ginellas steht bevor.

5.4 Erschliessung

In den Gebieten Ginellas, Ruver und Caschners werden Anschlusspunkte und Bereiche für die Quartiererschliessung festgesetzt.

In Bezug auf den geltenden Generellen Erschliessungsplan Verkehr sind im Bereich für mögliche Erschliessungstichstrassen ins Gebiet Ginellas westlich der Mischzone Vicrusch denkbare Erschliessungsvarianten geprüft worden. Um alle Entwicklungsoptionen der Firma [REDACTED] offen zuhalten, ist schliesslich ein Bereich für mögliche Erschliessungstichstrassen am Rand des Baugebietes Ginellas definiert worden.

6. Arealplanvorschriften

Die Arealplanvorschriften beschränken sich auf das Notwendige und beinhalten hauptsächlich Bestimmungen zur Etappierung der Überbaubarkeit sowie Regelungen über die Gewährleistung der Verfügbarkeit der zur Überbauung freigegebenen Grundstücke.

Ergänzende Vorschriften sind in den allgemeinen Bestimmungen, in den weiteren Bestimmungen mit Regelungen zu Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätzen sowie in den Schlussbestimmungen festgelegt.

7. Verfahrensablauf

Anlässlich der Orientierungsversammlung vom 20. Oktober 2009 informierte der Gemeindevorstand die Grundeigentümer der Gebiete Ginellas, Ruver und Caschners über die anlaufenden Folgeplanverfahren (Areal- und Quartierplanungen).

Am 3. November 2009 orientierte die Gemeinde Bonaduz das Amt für [REDACTED] Graubünden über die beschlossene Einleitung der Folgeplanverfahren.

Nach der Erarbeitung des Arealplanentwurfs in den Monaten November 2009 bis Januar 2010 verabschiedete der Gemeindevorstand am 8. Februar 2010 den Arealplan zur kantonalen Vorprüfung.

Im Februar 2010 führte das Amt für [REDACTED] Graubünden die Vorprüfung durch.

An der Sitzung vom 26. April 2010 beschloss der Gemeindevorstand die Einleitung der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO).

Nachdem während der öffentlichen Auflage keine grundsätzlichen Einwände eingebracht worden sind, hat der Gemeindevorstand Bonaduz den Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners am 19. Juli 2010 beschlossen.

Nach Abschluss der Kaufrechtsverträge mit den Grundeigentümern der Überbauungsetappe I konnte die Gemeinde am 17. November 2010 das Genehmigungsverfahren einleiten.

8. Anhang / Beilagen

- Flächenzusammenstellung Etappierung der Überbaubarkeit
- Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) Dorf - Farsch, Tabelle und Plan 1:5000, Stand November 2010
- Gestaltungs- und Erschliessungspläne der Quartierplanungen Ginellas und Ruver II
- Kopien der Kaufrechtsverträge Überbauungsetappe I

Chur, 17. November 2010 / [REDACTED]