

Planungs- und Mitwirkungs- bericht nach Art. 47 RPV

Gesamtrevision Ortsplanung

Gemeindeversammlung

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

313-12
11. Dezember 2023



Impressum

Auftrag	Gesamtrevision Ortsplanung		
Auftraggeber	Gemeinde Bonaduz Hauptstrasse 25 7402 Bonaduz		
Auftragnehmer	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Büro für Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Michael Ruffner, Jasmin Sartorius, Moritz Eicher		
Titelbild	R+K, 25. Juni 2022		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	8
1.1 Anlass der Planung	8
1.2 Bestandteile der Ortsplanungsrevision	9
1.3 Organisation und Verfahren	10
1.3.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung	11
1.3.2 Vorprüfung	11
1.3.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	11
1.3.4 Gemeindeversammlung	12
1.3.5 Referendumsfrist	12
1.3.6 Beschwerdenaufgabe	12
2. Raumplanungsinstrumente und Rechtsgrundlagen	13
2.1 Raumplanungsinstrumente	13
3. Themenspezifische Grundlagen	19
3.1 Siedlungsentwicklung	19
3.2 Bauzonenkapazität und Bauzonenbedarf	20
3.2.1 Übersicht Überbauungsstand und Kapazitätsreserven WMZ	20
3.2.2 Arbeitszonen	25
3.3 Verkehr	29
3.4 Landwirtschaft	32
3.5 Natur und Landschaft	33
3.5.1 Landschaftsschutz	34
3.5.2 Naturschutz	35
3.6 Gewässerschutz, Gewässerraum und Grundwasser	37
3.7 Schutz von Wildlebensräumen	37
3.8 Archäologie	39
3.9 Ortsbild und Baukultur	42
3.10 Wald	44
4. Revision der Planungsmittel	45
4.1 Baugesetz	45
4.2 Zonenplan	51
4.2.1 Aufzonungen	52
4.2.2 Umzonungen	55
4.2.3 Einzonungen	57
4.2.4 Kultur-, Landschafts- und Naturschutz	60
4.2.5 Weitere Anpassungen	72
4.3 Genereller Gestaltungsplan	80

4.3.1	Natur- und Kulturschutz	80
4.3.2	Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen	82
4.3.3	Höhenbeschränkung	83
4.3.4	Produktions- und Dienstleistungsbereich	83
4.3.5	Erschliessung Industriegebiet Tuleu Sut (Waldabstand)	84
4.3.6	Hochbauverbot	85
4.4	Genereller Erschliessungsplan	86
4.4.1	Öffentliche Parkieranlagen	86
4.4.2	Erschliessungsstrasse Parzelle Nr. 1036	87
4.4.3	Vorläufige Erschliessungsstrasse Vicrusch (Hamilton)	88
4.4.4	Erschliessung Industriegebiet Tuleu Sut (Erschliessungsstrasse)	89
4.4.5	Bereich mit Konzeptpflicht (Erschliessung)	90
4.4.6	Ergänzungen Rad-, Fuss- und Wanderwege	91
4.4.7	Aufhebung der Winterwanderwege	93
4.4.8	Diverse Aktualisierungen	93
4.5	Weitere Änderungen	95
4.5.1	Anpassung Symbolisierungen	95
	Beilagen	96
	Anhang	97
	Anhang A: Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Bonaduz (rechtskräftiger ZP)	98
	Anhang B: Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Bonaduz (revidierter ZP)	102
	Anhang C: Vorprüfungsbericht und Behandlung der Vorprüfung	106
	Anhang D: Mitwirkungsanträge und Behandlung der Mitwirkung	127

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Instrumente der Raumplanung	13
Abb. 2: Ausschnitt Raumkonzept Graubünden	15
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Kantonalen Richtplan Graubünden	16
Abb. 4: Synthesepan des regionalen Raumkonzepts Imboden	17
Abb. 5: Vergleich bisherige Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung am 31. Dezember des jeweiligen Jahres (Quelle BFS ESPOP / STATPOP) und unterschiedliche Prognosen für zukünftige Entwicklung (KRL Bonaduz / Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2019 – 2050 vom November 2020)	23
Abb. 6: Prognostizierte Beschäftigtenentwicklung in VZÄ im Rahmen des RRIP-S Region Imboden, Stand kantonale Vorprüfung	27
Abb. 7: Auszug RRIP Teil Siedlung Region Imboden, Stand kantonale Vorprüfung (4. März 2022)	28
Abb. 8: Ausschnitt Sachplan Velo Kanton Graubünden (2022)	30
Abb. 9: Ausschnitt Zukunftsbild Gesamtverkehrskonzept Imboden (Beschluss 10. Februar 2021)	31
Abb. 10: Ausschnitt Bestehende Fruchtfolgeflächen.	32
Abb. 11: Ausschnitt aus dem Kantonalen Landschaftsschutzinventar.	34
Abb. 12: Ausschnitt aus dem Kantonalen Biotopinventar.	36
Abb. 13: Ausschnitt Wildruhezonen	38
Abb. 14: Ausschnitt IVS	43
Abb. 15: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Campogna West	52
Abb. 16: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Campogna West	52
Abb. 17: Lärmbelastung Eisenbahn Tag (Darstellung R+K)	54
Abb. 18: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Wohngebiete südlich der Bahn	54
Abb. 19: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Wohngebiete südlich der Bahn	54
Abb. 20: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Mehrzweckgebäude	55
Abb. 21: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit neu eingezonter Fläche pink umrandet: Mehrzweckgebäude	55
Abb. 22: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Tuleu Sut	56
Abb. 23: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Tuleu Sut	56
Abb. 24: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Nördlicher Siedlungsrand	57
Abb. 25: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Nördlicher Siedlungsrand	57
Abb. 26: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton	58
Abb. 27: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Einzonungsgebiet Vicrusch / Hamilton	58
Abb. 28: Potentielle FFF-Ersatzfläche für die Einzonung Vicrusch.	59
Abb. 29: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Archäologiezone Bot Panadisch	60
Abb. 30: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Archäologiezone Bot Panadisch	60
Abb. 31: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Gebiet bei der Kirche	60
Abb. 32: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Gebiet bei der Kirche	60
Abb. 33: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan	60
Abb. 34: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan	60
Abb. 35: Übersichtskarte kantonales Landschaftsinventar und kommunale Landschaftsschutzgebiete.	61
Abb. 36: Rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzone im südwestlichen Gemeindegebiet 70	

Abb. 37: Revidierte Grundwasser- und Quellschutzzone im südwestlichen Gemeindegebiet	70
Abb. 38: Rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzone Hinterrhein	71
Abb. 39: Übersicht der Parzellen mit Bauverpflichtung.	73
Abb. 40: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Ginellas	74
Abb. 41: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Ginellas	74
Abb. 42: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Ruver	74
Abb. 43: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Ruver	74
Abb. 44: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Caschners	74
Abb. 45: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Caschners	74
Abb. 46: Ausschnitt aus dem Ausführungsplan «Trailcenter Bonaduz»	75
Abb. 47: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, überlagernde Zone für Sport- und Freizeitnutzungen	75
Abb. 48: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Nordwestlich des Siedlungsgebiets	76
Abb. 49: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Nordwestlich des Siedlungsgebiets	76
Abb. 50: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, nördlich des Unterwerks	76
Abb. 51: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, nördlich des Unterwerks	76
Abb. 52: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Kompostierzone	77
Abb. 53: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Kompostierzone	77
Abb. 54: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Isla	77
Abb. 55: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Isla	77
Abb. 56: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan (nur Grundnutzung dargestellt): Ginellas und Tgivisuri	78
Abb. 57: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan (nur Grundnutzung dargestellt): Sut Curt	78
Abb. 58: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Tgivisuri	79
Abb. 59: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Tgivisuri	79
Abb. 60: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Nördlicher Siedlungsrand	82
Abb. 61: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Nördlicher Siedlungsrand	82
Abb. 62: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton	83
Abb. 63: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton	83
Abb. 64: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton	83
Abb. 65: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Einzonungsgebiet Vicrusch / Hamilton	83
Abb. 66: Raumbedarf Erschliessung Parzellen Nrn. 2181 und 2552 (Tuleu Sut)	84
Abb. 67: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Tuleu Sut	85
Abb. 68: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Tuleu Sut mit Waldabstandslinie	85
Abb. 69: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Hochbauverbot Tuleu Sut	86
Abb. 72: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Geplanter Parkplatz südöstlich des Bahnhofs (Darstellung R+K)	87
Abb. 73: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Geplanter Parkplatz bei den Schrebergärten (Darstellung R+K)	87
Abb. 74: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Mehrzweckgebäude	87
Abb. 75: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Mehrzweckgebäude	87
Abb. 76: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Parzellen Nrn. 1035 und 1036	88
Abb. 77: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Parzellen Nrn. 1035 und 1036	88
Abb. 78: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Vicrusch / Hamilton	88

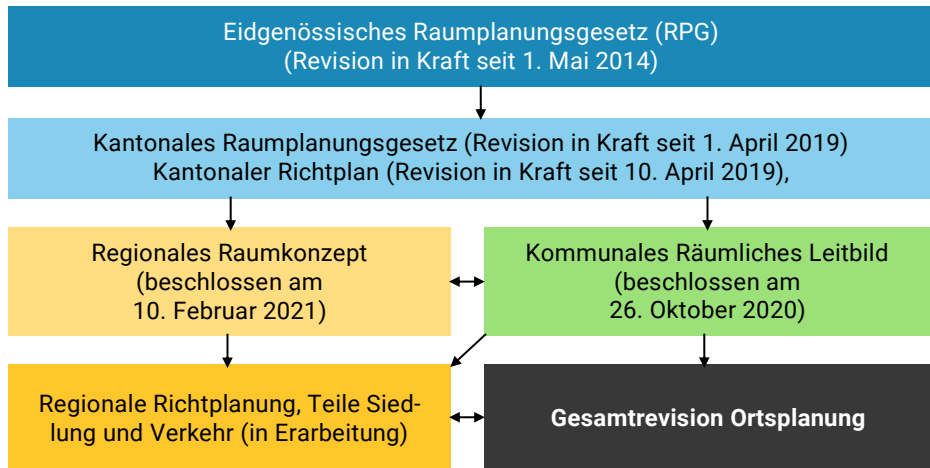
Abb. 79: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Vicrusch / Hamilton	88
Abb. 80: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Tuleu Sut	89
Abb. 81: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Tuleu Sut	89
Abb. 82: Parzellen mit Konzeptpflicht (Erschliessung) gemäss revidiertem GEP	90
Abb. 83: Parzellen mit Konzeptpflicht (Erschliessung) gemäss revidiertem GEP	90
Abb. 84: Parzellen mit Konzeptpflicht (Erschliessung) gemäss revidiertem GEP	90
Abb. 85: Wegführung Wanderweg Bahnhof Bonaduz – Hinterrhein – Reichenau	91
Abb. 86: Aus dem kantonalen Wanderweginventar in den GEP übernommene Wanderwege	91
Abb. 87: Schematische Routenführung Alltagsveloverkehrsrouten (Velopendlerroute) Rhäzüns – Chur, Stand: Machbarkeitsstudie.	92
Abb. 88: Schematische Wegführung Anschluss Hamilton an Alltagsveloverkehrsrouten (Velopendlerroute), Stand: Machbarkeitsstudie	92
Abb. 89: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Neuer Weg Lag – Waldspielplatz	93
Abb. 90: Winterwanderwege und Wanderwege gemäss GEP: Westlicher Siedlungsrand	93
Abb. 91: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Hochspannungsfreileitung	94
Abb. 92: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Hochspannungsfreileitung	94
Abb. 93: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Via Ginellas	94
Abb. 94: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Via Ginellas	94

1. Ausgangslage

1.1 Anlass der Planung

Stand Ortsplanung	Die heute geltende baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Bonaduz, bestehend aus dem Zonenplan, dem Generellem Gestaltungsplan, dem Generellem Erschliessungsplan und dem Baugesetz, stammt aus dem Jahr 2009. Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung liegt damit bereits mehr als 13 Jahre zurück. Seither wurde an den Bestandteilen der Grundordnung verschiedene Teilrevisionen und kleinere Änderungen vorgenommen.
Änderungen Raumplanungsgesetzgebung	Anlass zur Revision der Ortsplanung gibt primär die geänderte Raumplanungsgesetzgebung. Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) deutlich angenommen. Das RPG trat zusammen mit der ebenfalls revidierten Raumplanungsverordnung (RPV) im Mai 2014 in Kraft. Mit den neuen Vorgaben haben Bund, Kantone und Gemeinden eine Siedlungsentwicklung nach innen und eine haushälterische Nutzung des Bodens zu gewährleisten. Eine weitere Zersiedlung soll gebremst und die Landschaft geschont werden und es soll eine konsequente Mobilisierung der inneren Reserven umgesetzt werden (vgl. Art. 3 RPG).
Kantonale Vorgaben	Als Folge dieser Revision sind die Kantone und Gemeinden aufgefordert, ihre Planungsinstrumente den neuen Grundlagen und Gesetzgebungen anzupassen. Der Kanton Graubünden ist dieser Forderung mit der Revision des Kantonalen Richtplans (KRIP) und des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) 2019 bereits nachgekommen und hat in diesem Rahmen neue Anforderungen an die Regionen und an die Gemeinden gestellt. Die Regionen haben ein regionales Raumkonzept und einen regionalen Richtplan zu erarbeiten, welche die kantonalen Vorgaben konkretisieren. Die Gemeinden haben ihre Ortsplanung zu revidieren. Hierzu haben sie ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten und anschliessend die Vorgaben von Bund und Kanton in der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden und parzellenscharf umzusetzen. Die Umsetzung auf Stufe Gemeinde hat innerhalb von 5 Jahren nach Erlass des KRIP zu erfolgen (bis spätestens April 2023).

Die vorliegende Revision der Ortsplanung setzt die neuen übergeordneten Vorgaben und die definierten Massnahmen des KRL für die Gemeinde Bonaduz um. Das Regionale Raumkonzept Imboden wurde im Jahr 2021 beschlossen, das Kommunale Räumliche Leitbild der Gemeinde Bonaduz im Jahr 2020. Sie bilden wichtige Grundlagen für die Gesamtrevision der Ortsplanung.



Entwicklungsabsichten Mit der Revision der Ortsplanung werden die Weichen neu gestellt, damit die Gemeinde Bonaduz ihre Identität und Standortfunktion als lebenswerte, attraktive, wirtschaftskräftige, dynamische und aktive Gemeinde stärken und zukunftsfähig weiterentwickeln kann.

1.2 Bestandteile der Ortsplanungsrevision

Teilrevision der Ortsplanung Dorfkern Die Teilrevision der Ortsplanung Dorfkern wurde im Sommer 2022 an der Gemeindeversammlung mit einzelnen Änderungen angenommen. Diese Teilrevision wurde am 4. April 2023 von der Regierung genehmigt. Entsprechend werden die Inhalte dieser Planung übernommen und können aufgrund der Planbeständigkeit aktuell nicht angepasst werden. In der Gesamtrevision der Ortsplanung werden ausschliesslich diejenigen Inhalte bearbeitet, welche in der Teilrevision noch nicht behandelt wurden.

Gebiet Farsch Das Gebiet Farsch im Norden der Gemeinde Bonaduz wird im vorliegenden Planungsverfahren nicht behandelt. Aktuell laufen übergeordnete Planungen (z.B. Regionale Richtplanung), welche die Rahmenbedingungen dieses Gebiets massgebend beeinflussen. Daher werden keinerlei Inhalte in diesem Gebiet verändert. Auch die Geodaten dieses Gebietes werden nicht im laufenden Planungsverfahren behandelt und werden daher nicht verändert (Rechtsstatus unverändert).

Gefahrenzonen Die Gefahrenzonen entsprechen dem Plan der Gefahrenkommission von 2008, die seit dem Jahr 2009 in der Nutzungsplanung umgesetzt sind. Für die Gemeinde Bonaduz werden zurzeit die Gefahrengrundlagen überarbeitet, der Plan der Gefahrenkommission und die Erfassungsbereiche aktualisiert sowie die Gefahrenzonen neu festgelegt. Voraussichtlich muss nicht mit roten Gefahrenzonen im Siedlungsgebiet gerechnet werden. Der aktualisierte Plan der Gefahrenkommission liegt voraussichtlich im Sommer 2024 vor. Aufgrund des

Zeitplans der Ortsplanungsrevision werden die neuen Gefahrenzonen im Rahmen einer Folgerevision in der Nutzungsplanung umgesetzt.

- | | |
|---------------------------------------|--|
| Bestandteile der Ortsplanungsrevision | Die Gesamtrevision der Ortsplanung umfasst folgende Bestandteile: |
| Verbindliche Bestandteile | <ul style="list-style-type: none"> ■ Baugesetz (BauG), inklusive Änderung der Gemeindeverfassung in Ziffer 1 Anhang ■ Zonenplan (ZP) und Genereller Gestaltungsplan (GGP) (Ausschnitt Siedlung, Mst. 1:2'500) ■ Zonenplan (ZP) und Genereller Gestaltungsplan (GGP) (Ausschnitt Landschaft, Mst. 1:10'000) ■ Genereller Erschliessungsplan (GEP) (Ausschnitt Siedlung, Mst. 1:2'500) ■ Genereller Erschliessungsplan (GEP) (Ausschnitt Landschaft, Mst. 1:10'000) |
| Orientierender Bestandteil | <ul style="list-style-type: none"> ■ Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV (vorliegender Bericht) |

1.3 Organisation und Verfahren

Planungsablauf Das Verfahren der Gesamtrevision der Ortsplanung ist gemäss dem Raumplanungsgesetz (KRG) und der Raumplanungsverordnung des Kantons Graubünden (KRV) durchzuführen.

Zeitraum	Schritt
Juli – Dezember 2022	Entwurf Planungsvorlage, Einbezug der Begleitgruppe
Dezember 2022 – Juni 2023	Kantonale Vorprüfung (Art. 12 KRVO)
Juni – September 2023	Behandlung der kantonalen Vorprüfung
22. September – 21. Oktober 2023	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe und Bekanntgabe im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt (Art. 13 KRVO)
11. Oktober – 9. November 2023	Ergänzende Mitwirkung betreffend Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen, Aufhebung u. Änderung bisherigen Rechts (Art. 13 KRVO)
Oktober - November 2023	Behandlung der Einwendungen aus der Mitwirkungsaufgabe (Art. 13 KRVO)
6./20. November 2023	Beschluss Gemeindevorstand
	Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung (Art. 48 KRG)
	Referendumsfrist von 30 Tagen
	Öffentliche Beschwerdeaufgabe von 30 Tagen (Art. 101 KRG)
	Evtl. Behandlung Einsprachen
	Genehmigung durch die Regierung und Publikation (Art. 101 KRG)

Planungsgremien

Gemeindevorstand

Beschliesst Inhalte und Vorgehen der Kernzonenplanung

Kerngruppe

Elita Florin (Gemeindepräsidentin), Stefan Herger (Gemeindevorstandsmitglied, Ressortleiter Bau und Verkehr), Patrick Weissmann (Leiter Bauamt), Inge Maissen (Mitarbeiterin Bauamt), Duri Pally (juristischer Berater), Michael Ruffner (Raumplaner, Projektleitung), Jasmin Sartorius (Rauplanerin).

Bearbeitet die Planungsinhalte, stellt Anträge an den Gemeindevorstand.

Begleitgruppe

20 Interessenvertretende (Quartiere, Verkehr, Junge, Senioren, CVP, Parteilose, Kirchgemeinde, Futuro Bonaduz, Gewerbeverein, Hamilton, Bürgergemeinde).

Werden über Planungsschritte informiert, diskutieren die Zielsetzung und die Umsetzung; geben Rückmeldungen an Kerngruppe.

1.3.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde durch die Interessenvertretenden in der Begleitgruppe von Beginn an in die Arbeiten und Entscheidungsprozesse involviert. Die Inhalte der Begleitgruppensitzungen konnten jeweils in den einzelnen Interessensgruppen nach den Sitzungen vertieft diskutiert werden.

Die Bevölkerung wurde bei wichtigen Meilensteinen über die Medien (Lokalzeitung, Webseite) informiert.

1.3.2 Vorprüfung

Die vorliegende Ortsplanungsrevision wurde gestützt auf Art. 12 KRVO dem Amt für Raumentwicklung Graubünden im Dezember 2022 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der Vorprüfung sowie der Umgang mit den Vorprüfungsergebnissen sind im Anhang C aufgeführt.

1.3.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

In der Mitwirkungsaufgabe wurde die Planungsvorlage zusammen mit dem Planungsbericht während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Vor der Mitwirkungsaufgabe wurde ein öffentlicher Informationsanlass durchgeführt. Ausserdem wurden Sprechstunden angeboten, in denen Fragen oder Anmerkungen zur Planung individuell besprochen werden konnten. Während der Mitwirkungsaufgabe konnte jedermann beim Gemeinderat schriftlich Anträge zum Planungsentwurf einreichen. Nach Prüfung der Eingaben nahm der Gemeinderat bei den Mitwirkenden Stellung. Aufgrund der vertieften Abklärungen der Mitwirkungsanträge bei den kantonalen Amtsstellen hat sich gezeigt, dass eine Vielzahl der Stellungnahmen aufgrund der übergeordneten Rahmenbedingungen nicht umgesetzt werden können. Über die übrigen Anträge hat der Gemeindevorstand beraten und einige Änderungen am Planungsdossier vorgenommen. Eine zweite Mitwirkung war jedoch nicht erforderlich und hätte keinen zusätzlichen Nutzen geboten. Die Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe sind im Anhang D ersichtlich.

1.3.4 Gemeindeversammlung

pendent

1.3.5 Referendumsfrist

pendent

1.3.6 Beschwerdenauflage

pendent

2. Raumplanungsinstrumente und Rechtsgrundlagen

Die revidierte Ortsplanung berücksichtigt die nationalen sowie kantonalen Vorgaben und ist auf die Planungen der Region Imboden abgestimmt. Nachfolgend werden die für die Ortsplanungsrevision wesentlichen Grundlagen kurz erläutert und deren Berücksichtigung in der Ortsplanungsrevision dargelegt. Die Erläuterung der Grundlagen ist unterteilt in Raumplanungsinstrumente (Kapitel 2.1) und themenspezifische Grundlagen (Kapitel 3).

2.1 Raumplanungsinstrumente

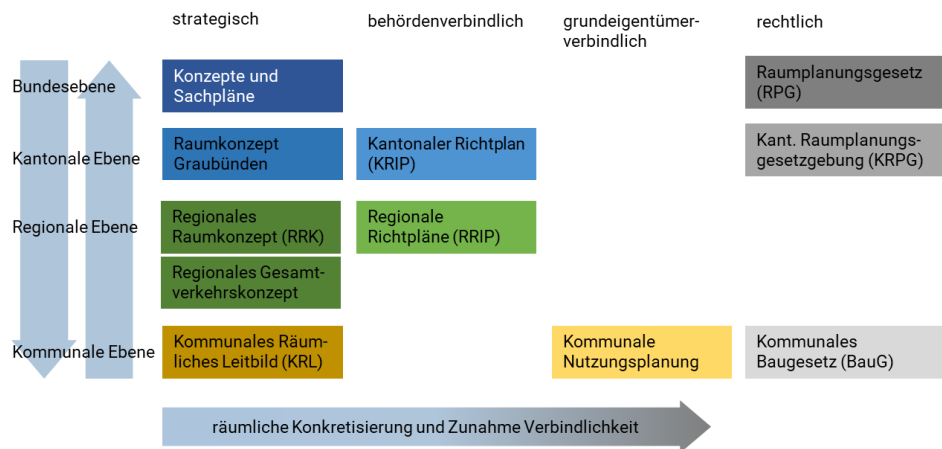


Abb. 1: Instrumente der Raumplanung
(eigene Darstellung R+K, 2022)

RPG und RPV

Die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und die zugehörige Raumplanungsverordnung (RPV) verlangen einen Stopp der Zersiedelung, eine qualitätsvolle Innenentwicklung und einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Durch die Überarbeitung ergeben sich auch für die kommunale Planung eine Reihe von Änderungen hinsichtlich der Vorgaben. Dazu gehören insbesondere folgende Themen:

- Festlegung der Bauzonen auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre (bedarfsgerechte Bauzonengrösse, vgl. Art. 15 RPG und Art. 47 RPV)
- Förderung und Sicherung der Baulandverfügbarkeit (Baulandmobilisierung, vgl. Art. 15a RPG und Art. 47 RPV)
- Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe, vgl. Art. 5 RPG)

Sachpläne und Konzepte des Bundes	Konzepte und Sachpläne sind wichtige Planungsinstrumente des Bundes. In den Sachplänen und Konzepten zeigt der Bund für spezifische Themen auf, wie er seine raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abstimmt und mit den Bestrebungen der Kantone harmonisiert. Zu den für die Ortsplanungsrevision wichtigsten Konzepten und Sachplänen gehören zum Beispiel das Landschaftskonzept Schweiz (LKS), der Sachplan Verkehr und der Sachplan Fruchtfolgeflächen.
Natur- und Heimatschutzgesetz von Bund und Kanton und abgeleitete Inventare	Mit dem Raumplanungsgesetz sind Bund, Kantone und Gemeinden verpflichtet, die Naturräume zu schonen und naturnahe Landschafts- und Erholungsräume zu erhalten (vgl. Art. 3 Abs. 2 RPG). Eine weitere massgebende, rechtliche Grundlage bildet das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und das kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz (KNHG) sowie die zugehörigen Verordnungen (NHV und KNHV). Daraus folgernd haben Bund, Kanton und die Gemeinde dafür zu sorgen, dass bei der Erfüllung ihrer Aufgaben schutzwürdige Landschaften, Lebensräume der einheimischen Tiere und Pflanzen (Biotope), wertvolle Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten, deren Umgebung sowie archäologische Fundstellen geschont und erhalten werden. Hierzu führen Bund und der Kanton Graubünden Inventare zu den schutzwürdigen Objekten von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Zusammen mit zugehörigen Rechtsbestimmungen bilden diese Inventare wichtige Grundlagen für die Ortsplanung, welche angemessen zu berücksichtigen sind (vgl. Art. 3 KNHG) ¹ .

¹ Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Ortsplanung wie auch im konkreten Einzelfall angemessen Rechnung zu tragen (siehe hierzu Bundesamt für Kultur (BAK) und Bundesamt für Strassen (ASTRA): Zur Bedeutung des Bundesgerichtsentscheides Rüti (BGE 135 II 209) für das ISOS und das IVS. Rechtsgutachten vom November 2012.). Im Weiteren siehe Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK): Rechtliche Grundlagen, <https://www.ivs.admin.ch/bundesinventar/rechtliche-grundlagen>, abgerufen am 2. August 2021.

Raumkonzept Graubünden

Das Raumkonzept Graubünden wurde von der Regierung im Dezember 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Richtplan besteht aus einem Richtplankonzept (Erläuterungen und Objektlisten) sowie einer Richtplankarte. Er gibt die übergeordnete kantonale Raumentwicklungsstrategie vor und dient als Orientierungsrahmen über alle Planungsebenen hinweg. Das Raumkonzept ist Bestandteil des kantonalen Richtplans.

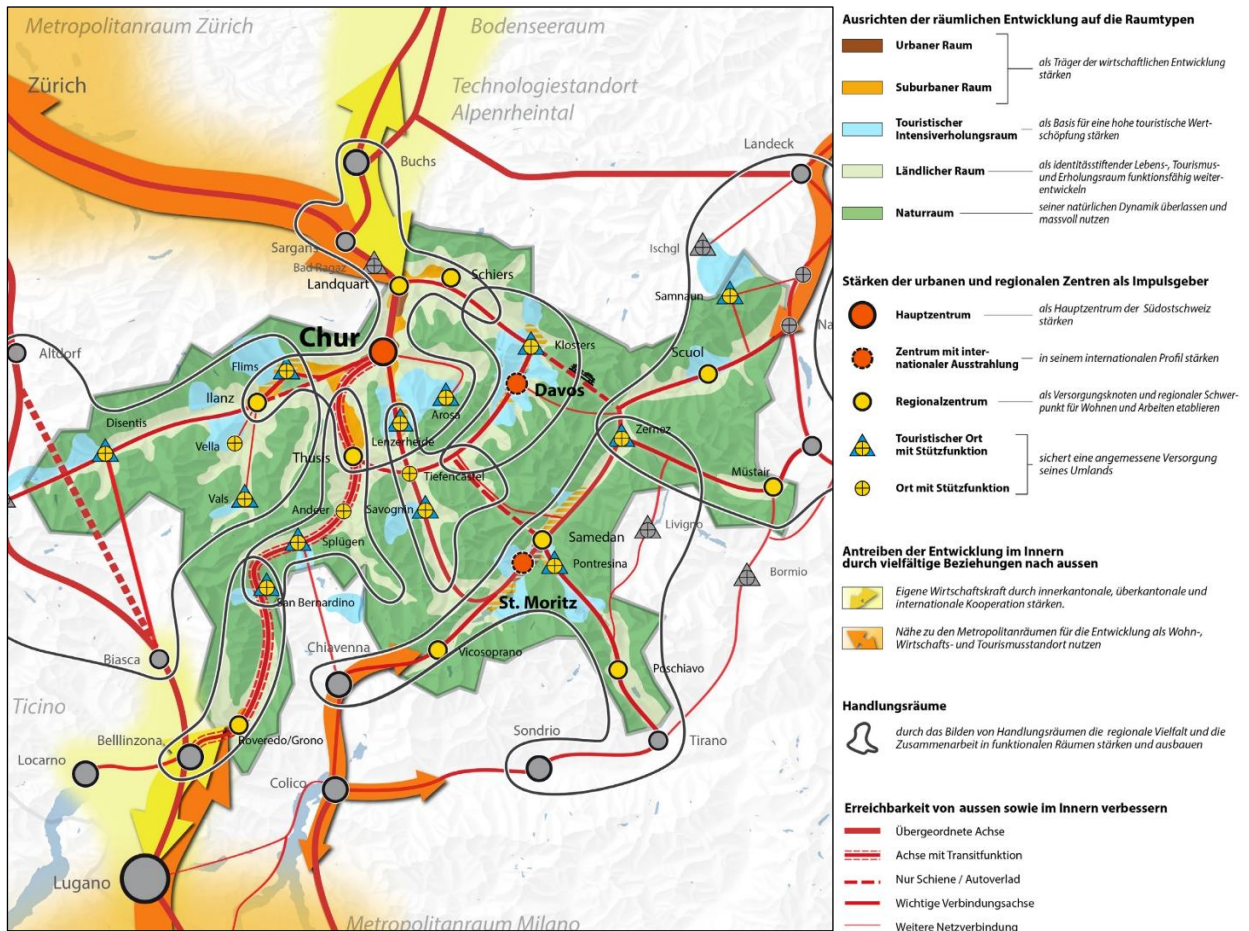


Abb. 2: Ausschnitt Raumkonzept Graubünden (von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 16.12.2014)

Die Gemeinde Bonaduz ist im kantonalen Raumkonzept dem suburbanen Raum sowie dem Handlungsraum Nordbünden zugeordnet. Gemeinden im suburbanen Raum sind primär auf Wohnen und Arbeiten auszurichten. Der suburbane Raum ist als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken, wobei die Siedlungsausdehnung stabilisiert werden soll.

KRG und KRVO Infolge des revidierten Bundesgesetzes (RPG) hat der Kanton Graubünden 2018 die kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG/KRVO) angepasst und auf die neuen Bundesvorgaben abgestimmt (in Kraft seit 01.04.2019). Schwerpunkte der Revision bildeten die kantonale Umsetzung des Mehrwertausgleichs und die Regelung zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Baugrundstücken (Massnahmen gegen die Baulandhortung). Neu erhalten die Gemeinden die Kompetenzen, Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen sowie Massnahmen zur Baulandmobilisierung grundeigentümerverbindlich einzuführen.

Kantonale Richtplanung Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz wird die Richtplanung als Instrument für die Steuerung der Siedlungsentwicklung gestärkt. Der Kantonale Richtplan wurde infolge des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kapitel 2) und Siedlung (Kapitel 5) angepasst (KRIP-S), von der Regierung am 20. März 2018 erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt.

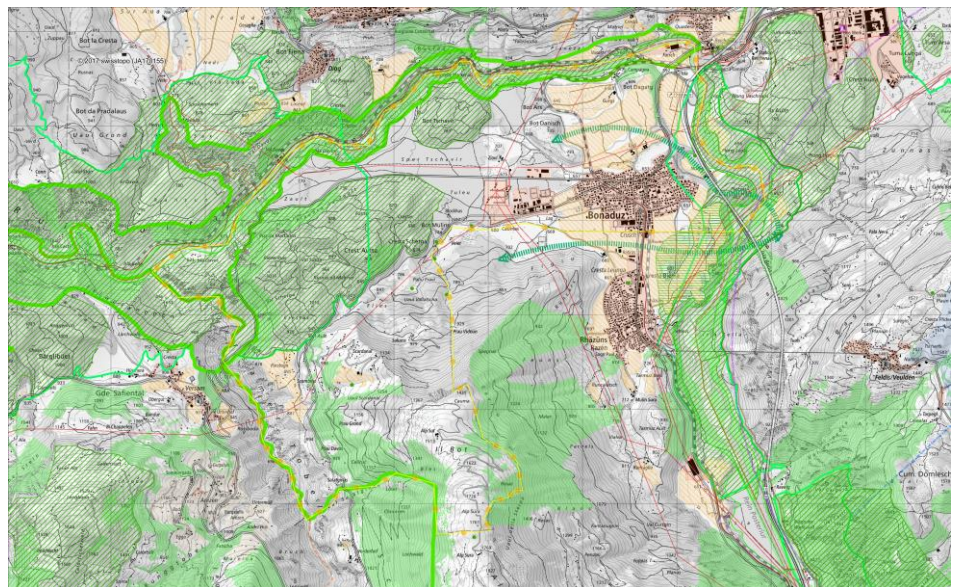


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Kantonalen Richtplan Graubünden
(Abbildung: Interaktive Karte Kantonaler Richtplan gemäss geo.gr.ch)

Regionales Raumkonzept

Auf Regionsstufe fordert der KRIP neu die Erarbeitung eines Raumkonzeptes. Das Regionale Raumkonzept definiert einerseits die Grundzüge der regionalen Entwicklung in den Bereichen Siedlung und Verkehr und soll andererseits die regionale Zusammenarbeit stärken sowie Synergien zwischen den Gemeinden fördern. Darauf aufbauend ist innerhalb von drei Jahren die regionale Richtplanung Teil Siedlung zu erstellen. Die Region Imboden hat ihr Raumkonzept im Februar 2021 verabschiedet.

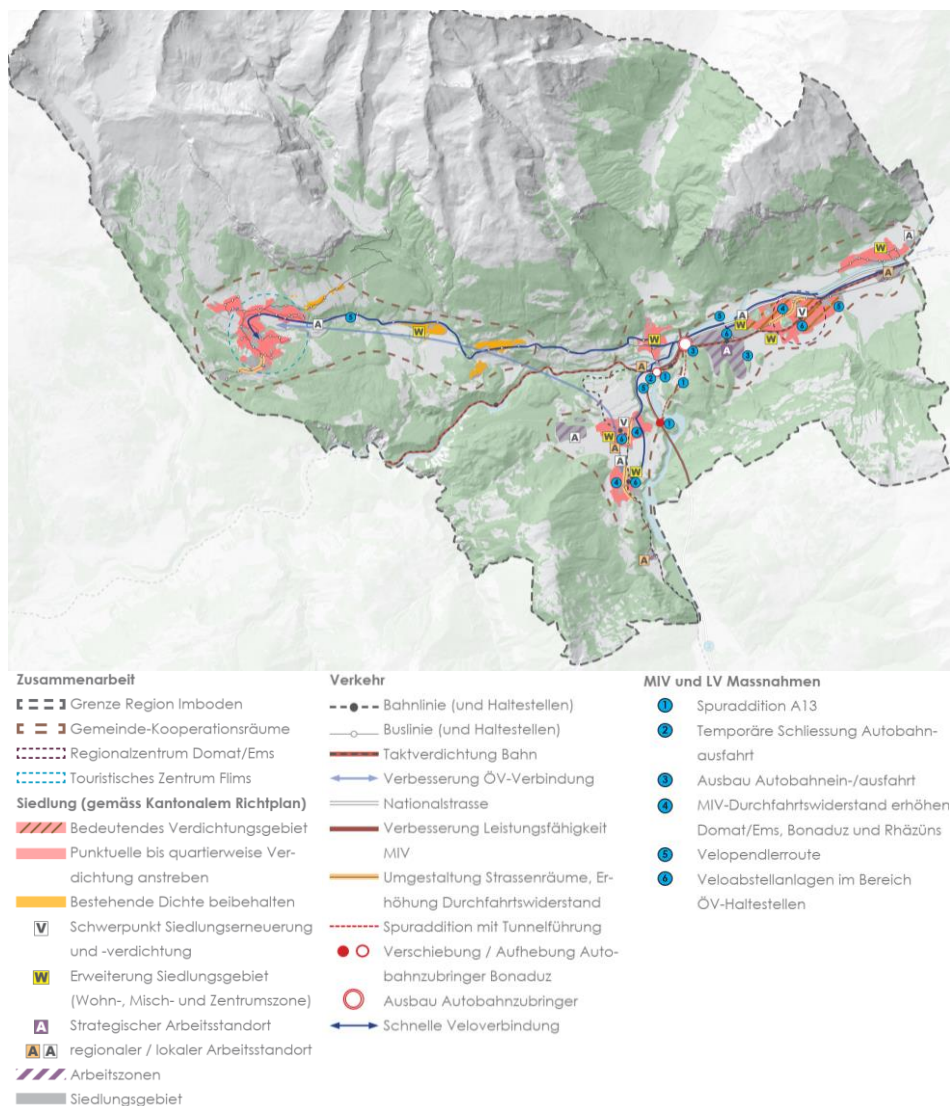


Abb. 4: Synthesepan des regionalen Raumkonzepts Imboden (Verabschiedet am 10.02.2021, Abbildung: R+K)

Regionale Richtplanung

In Graubünden ist die Richtplanung als Verbundaufgabe zwischen dem Kanton und den Regionen organisiert. Für wichtige Aufgaben beim Thema Siedlungsentwicklung, wie die örtliche Festlegung des Siedlungsgebiets oder der regionalen Arbeitsgebiete, sind die Regionen zuständig. Der Regionale Richtplan Siedlung der Region Imboden setzt das Regionale Raumkonzept um und wurde im Herbst 2022 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Diese Festlegungen betreffen das Gemeindegebiet von Bonaduz direkt:

- Überregionales Arbeitsplatzgebiet Farsch;
Siedlungsgebietserweiterung bis 2045
- Regionales Arbeitsplatzgebiet Hamilton;
Siedlungsgebietserweiterung bis 2045
- Wohngebiet Caschners; Siedlungsgebietserweiterung bis 2045

Ausserdem werden im Regionalen Richtplan Zielwerte für die regional abgestimmte Siedlungsentwicklung definiert und auf die Gemeinden aufgeteilt.

KRL Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds» (KRL). Das KRL bildet die Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung. Mit der Verabschiedung des KRL (2020) hat die Gemeinde Bonaduz die Leitlinien und Ziele der zukünftigen Entwicklung für die nächsten 20 bis 25 Jahre verbindlich festgelegt und damit verbundenen zentralen Handlungsfelder definiert. Mit der Revision der Ortsplanung werden die planerischen Voraussetzungen zur Erreichung dieser Ziele geschaffen.

Nutzungsplanung Innert fünf Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans sind die Gemeinden nun angehalten, ihre Nutzungsplanung basierend auf dem KRL anzupassen. Über die Nutzungsplanung werden die zulässigen Nutzungen sowie die Grundzüge der Gestaltung und Erschliessung des Gemeindegebietes parzellenscharf festgelegt. Die Grundordnung ist für jedermann verbindlich.

Agglomerationsprogramm Das Agglomerationsprogramm bildet parallel zu den bestehenden Raumplanungsinstrumenten ein die Planungsebenen übergreifendes Instrument, welches zum Ziel hat, die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung in Agglomerationen wirkungsvoll aufeinander abzustimmen. Im Rahmen des Agglomerationsprogramms beteiligt sich der Bund finanziell an Verkehrsprojekten, welche das Gesamtverkehrssystem in Agglomerationen positiv beeinflussen.

Die Gemeinde Bonaduz, welche zum Perimeter der Agglomeration Chur gehört, hat folgende Massnahmen im jüngsten Programm zur Mitfinanzierung beantragt:

- Bahnhofsentwicklung (Multimodale Drehscheibe)
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Hauptstrasse, Versamerstrasse und Dorfplatz (Aufwertung / Sicherheit Strassenraum)
- Hauptroute Veloverkehr: Neue Infrastruktur Bonaduzer Stutz und Belagsoptimierung / Wegverbreiterung zwischen Bonaduz und Reichenau
- Stichverbindung Hamilton – Alltagsverkehrsrouten

3. Themenspezifische Grundlagen

3.1 Siedlungsentwicklung

Ziele der Siedlungsentwicklung gemäss Bund	Die oberste Prämisse der Raumplanung ist, den Boden haushälterisch zu nutzen sowie die klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Dabei ist auf natürliche Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft zu achten. Die Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden Ortschaften hat ein sehr hohes Gewicht erhalten. Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Auf Bundesebene ist vorgeschrieben, dass die Bauzonen so festzulegen sind, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Hinzu kommt, dass Einzonungen nur möglich sind, wenn die inneren Nutzungsreserven konsequent mobilisiert werden. Dort wo die Bauzonen zu gross sind, müssen diese reduziert werden.
Kantonale Ziele	Die Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung ist gemäss dem kantonalen Richtplan eine hochwertige Entwicklung nach innen, welche die Eigenheiten der Orte berücksichtigt. Gute Siedlungsqualität zeichnet sich unter anderem durch eine hochwertige Gestaltung, ein gutes Zusammenspiel von Bebauung, öffentlichem Raum, Frei- und Grünräumen, sichere und durchgängige Fuss- und Radwegnetze sowie verkehrsberuhigte Strassen in Wohnquartieren aus. Zur Entwicklung nach innen gehört auch eine Mobilisierung von Kapazitätsreserven. Dazu gehören Mindestdichten bei Neuüberbauungen, der Abbau von Überbauungshemmnissen und gegebenenfalls Bauverpflichtungen. So wird im urbanen und suburbanen Raum bei Ein-, Um- oder Aufzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen grundsätzlich eine AZ von mindestens 0.8 vorgeschrieben. Im Einzugsbereich der ÖV-Güteklasse A oder B wird gar eine AZ von mind. 1.0 vorgegeben. Im suburbanen Raum muss für Einzonungen zudem mindestens eine ÖV-Güteklasse D erreicht werden.
Arbeitsgebiete	Für Arbeitsgebiete ist der Bedarf aus überkommunaler bzw. aus kantonaler und regionaler Sicht herzuleiten und bei bestehenden Reserven in Arbeitszonen müssen Mobilisierungsmassnahmen ergriffen werden. Zudem haben Arbeitsgebiete eine der Nutzungsintensität angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr aufzuweisen. Der Kanton hat hierzu eine grobe Abschätzung des Bedarfs für die Regionen vorgenommen. Diese Abschätzung ist durch die Regionen in ihren Richtplänen zu konkretisieren und räumlich zu verorten. Dies ist Bestandteil der derzeit laufenden regionalen Richtplanung.
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	Bei Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ist eine auf den Bedarf ausgerichtete Dimensionierung erforderlich.

3.2 Bauzonenkapazität und Bauzonenbedarf

3.2.1 Übersicht Überbauungsstand und Kapazitätsreserven WMZ

Für die Dimensionierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen) ist grundsätzlich die Bevölkerungsentwicklung massgebend. Ist der Flächenbedarf aufgrund des prognostizierten Wachstums grösser als die Kapazitätsreserven, so liegt eine Bauzonenknappheit vor. In jedem Fall sind jedoch in erster Priorität Massnahmen zur Innenentwicklung zu prüfen, bevor Einzonungen in Betracht gezogen werden können.

Kantonale Vorgaben	Im Rahmen der Kantonalen Richtplanung wurden sogenannte Gemeinde-Datenblätter zur groben Einschätzung der Bauzonenkapazität in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen erstellt. Diese dienen der Klassierung der Gemeinden innerhalb des kantonalen Richtplans. Das für die Gemeinde Bonaduz prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2030 übersteigt das Bevölkerungspotential der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Bonaduz gilt demnach als Gemeinde mit mutmasslich knapp dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (sogenannte «A-Gemeinde»).
Ermittlung Bauzonenbedarf	Die Parameter aus dieser Berechnung können allerdings nicht zur Ermittlung des eigentlichen Bauzonenbedarfs herangezogen werden, es handelte sich dabei nur um eine erste kantonale Abschätzung. Die Gemeinden wurden angewiesen, die Gemeinde-Datenblätter zu überprüfen und zu präzisieren. Zudem wurde die Bevölkerungsperspektive mittlerweile aktualisiert und für die Mobilisierbarkeit der Kapazitätsreserven sind höhere Werte anzunehmen. Der tatsächliche Bauzonenbedarf muss im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung erneut ermittelt werden. Die Berechnungsmethodik beruht auf der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs ² bzw. auf der aktualisierten Übersicht Bauzonenkapazität (ausführliches Datenblatt siehe Anhang A).

² Amt für Raumentwicklung Graubünden, Technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

Die resultierenden, von den Gemeinden überprüften Datenblätter heissen «Übersicht Bauzonenkapazität» und werden anhand des vom Kanton zur Verfügung gestellten Online Tools erstellt. Eine Grundlage dafür ist die Übersicht des Überbauungsstands, der im Juni 2022 zuletzt aktualisiert wurde. Demnach liegt in der Gemeinde der folgende Überbauungsstand in den rechtsgültigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vor:

Nutzungszone	Bauzone	Überbauungsstand		
		Total [m ²]	Überbaut [m ²]*	Nicht überbaut [m ²]**
Kernzone		102'730	99'572	3'158
Wohnzone 2		176'970	164'942	12'028
Wohnzone 2, Etappierung der Überbaubarkeit I		24'189	23'618	571
Wohnzone 2, Etappierung der Überbaubarkeit II		23'523	20'570	2'953
Wohnzone 2, Etappierung der Überbaubarkeit III		18'075	613	17'462
Wohnzone 3		101'459	98'427	3'032
Wohnzone 3, Etappierung der Überbaubarkeit I		3'937	3'937	0
Wohnzone 3, Etappierung der Überbaubarkeit III		7'649	152	7'498
Wohn- Mischzone 3		33'006	31'852	1'154
Total WMZ		491'538	443'683	47'856

*überbaut + Brachen/Nebenbauten, **nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Mobilisierbare
Kapazitätsreserven

Gemäss den kantonalen Richtwerten wird davon ausgegangen, dass rund 70 % dieser unbebauten Flächen im Zonenplanhorizont (nächste 15 Jahre) mobilisiert werden können. Bei teilweise überbauten Parzellen, deren Ausbaugrad tiefer als 50 % ist, wird von einer Mobilisierbarkeit von 40 % ausgegangen.³ Um das Bevölkerungspotential der Kapazitätsreserven abschätzen zu können, wird ein Geschossflächenbedarf pro Person angenommen. Der kantonale Richtwert liegt hier bei 60 m² Geschossfläche pro Person.

	BGF Total	Mobilisierbarkeit	BGF Mobilisierbar	GF-Bedarf pro Person	EW Kapazitätsreserven
	[m ²]	[%]	[m ²]	[m ²]	
Theoretische Kapazitätsreserven					
nicht überbaute WMZ	21'092	100	21'092	60	352
überbaute WMZ mit Ausbaugrad < 50%	18'007	100	18'007	60	300
Total	39'099		39'099		652
Mobilisierbare Kapazitätsreserven bis 2037					
nicht überbaute WMZ	21'092	70	14'764	60	246
überbaute WMZ mit Ausbaugrad < 50%	18'007	40	7'203	60	120
Total	39'099		21'937		366

³ Amt für Raumentwicklung Graubünden, Technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

Grundlagen zur
Bevölkerungsentwicklung

Die zukünftige Entwicklung der Bevölkerungszahl ist mit sehr grossen Unsicherheiten verbunden und es lassen sich lediglich Prognosen erstellen. Für die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Bonaduz bestehen folgende unterschiedliche Annahmen:

- Auf Basis der periodisch publizierten Modelle des Bundesamtes für Statistik erstellt der Kanton Graubünden Prognosen auf Gemeindeebene. Für die Gemeinde Bonaduz wird gemäss der Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2019 – 2050⁴ eine Bevölkerungszunahme mit den nachfolgend dargestellten Werten prognostiziert:

Jahr Szenario	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
tief	3'433	3'633	3'773	3'847	3'864	3'856	3'833
mittel	3'441	3'706	3'962	4'193	4'396	4'598	4'805
hoch	3'443	3'727	4'015	4'293	4'554	4'824	5'109

- Für die «Feinverteilung» der kantonalen Bevölkerungsprognose auf regionaler Stufe ist die Region (Regionaler Richtplan) zuständig. Gemäss der Prognose aus dem Regionalen Richtplans ist in den nächsten 25 Jahren in Bonaduz ein Bevölkerungswachstum von rund 900 EW anzunehmen. Auf 15 Jahre (Zonenplanhorizont) gerechnet sind dies rund 550 Einwohnende.
- Gemäss dem Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) aus dem Jahr 2020 wird in Bonaduz ein moderates Wachstum der Bevölkerung von rund 1 % pro Jahr angestrebt. Bis ins Jahr 2040 wird damit von einem Bevölkerungswachstum von rund 750 Personen (lineares Wachstum) oder rund 850 Personen (exponentielles Wachstum) gegenüber 2020 ausgegangen.

⁴ Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2019 – 2050 (Gemeindestand 1.1.2019), ARE GR / Wüest Partner AG, November 2020

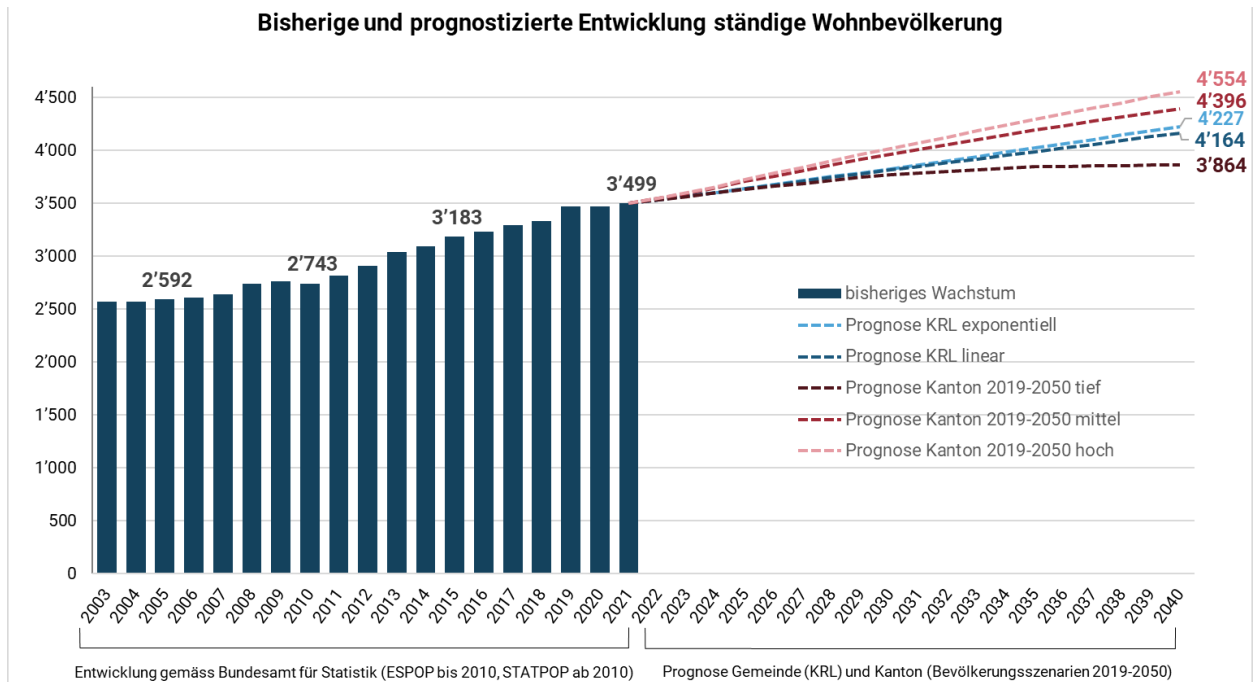


Abb. 5: Vergleich bisherige Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung am 31. Dezember des jeweiligen Jahres (Quelle BFS ESPOP / STATPOP) und unterschiedliche Prognosen für zukünftige Entwicklung (KRL Bonaduz / Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2019 – 2050 vom November 2020)

Das gemäss dem KRL angestrebte jährliche Wachstum von 1 % aus dem KRL ist damit mit demjenigen aus dem Regionalen Richtplan vergleichbar und liegt in einem ähnlichen Bereich, wie das mittlere Szenario der Bevölkerungsprognose gemäss BFS.

Fazit WMZ-Bedarf

Der Vergleich mit den Kapazitätsreserven der bestehenden WMZ-Zonen (ca. 360 Einwohnende) zeigt, dass die Bevölkerungsprognose gemäss dem KRL leicht über diesen Kapazitätsreserven liegt. Allerdings ist dieser Vergleich mit der notwendigen Vorsicht vorzunehmen:

- Die Gegenüberstellung der unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen zeigt, dass diese mit sehr grossen Unsicherheiten verbunden sind.
- Der Druck auf die bestehenden Bauzonen ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Damit ist anzunehmen, dass die Mobilisierungsrate des Baulandes höher sein wird als im kantonalen Modell angenommen. Ausserdem werden mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung Mobilisierungsinstrumente für unbebaute Parzellen und Teilparzellen eingeführt.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass im Dorfkern in den nächsten Jahren mit einer starken Entwicklung gerechnet werden kann, da grössere Entwicklungen in den vergangenen Jahren aufgrund der laufenden Teilrevision der Ortsplanung im Dorfkern nicht möglich waren.
- Mit der Freigabe der nächsten Etappe des Quartierplans Ginellas kann von einer raschen Mobilisierung der Bauparzellen in diesem Quartier gerechnet

werden. Dies war bereits in den letzten Etappen der Fall. Entsprechend liegen die realen Kapazitätsreserven voraussichtlich über denjenigen, die mit dem kantonalen Berechnungsmodell ermittelt wurden.

- In der Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung können maximal 5'840 m² anrechenbare Geschossfläche für Wohnnutzungen erstellt werden. Damit wird eine hohe Bevölkerungskapazität geschaffen, die im Berechnungsmodell des Kantons nicht berücksichtigt wird, da diese Zone nicht zu den Wohn-, Misch-, und Zentrumszonen zählt.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung werden verschiedene Massnahmen zur effizienteren Nutzung der bestehenden Bauzonen vorgenommen. Damit wird die Kapazität in den bestehenden WMZ-Zonen erhöht. WMZ-Einzonungen, die sich auf die Gesamtkapazität der WMZ der Gemeinde auswirken, werden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision nicht vorgenommen.

Die Übersicht der Bauzonenkapazität gemäss dem Berechnungsmodell des Kantons sind in Anhang A (rechtskräftiger Zonenplan) und Anhang B (revidierter Zonenplan) aufgeführt. Bei der Bevölkerungsabschätzung wird dabei von den Prognosewerten des KRL ausgegangen.

3.2.2 Arbeitszonen

Übersicht bestehende Arbeitszonen Gemäss der aktuellen «Übersicht Bauzonenkapazität» zum rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Bonaduz (Überbauungsstand Stand Juni 2022) besteht folgender Überbauungsstand in den Arbeitszonen von Bonaduz:

Nutzungszone	Überbauungsstand			
	Total [m ²]	Überbaut [m ²]*	Nicht überbaut [m ² **]	Überbaut [%]
Gewerbemischzone	8'158	3'855	4'304	47
Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung	27'304	23'861	3'443	87
Industrie- und Gewerbezone	91'414	82'900	8'514	91
Industrie-Gewerbezone Farsch	30'142	30'142	0	100
Zone für Energieverteilanlagen	11'7744	68'825	48'919	58
Subtotal Arbeit	27'4762	209'583	65'180	76

*überbaut + Brachen/Nebenbauten, **nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Einschränkungen Gemäss dem Überbauungsstand sind rund 76% der Arbeitszonen in der Gemeinde Bonaduz bebaut, respektive 24% (6,5 ha) sind noch als unbebaute Arbeitszonenreserve erfasst. Diese Reserven verteilen sich auf vier unterschiedliche Zonentypen und Standorte. Allerdings ist dieses vermeintlich grosse Potenzial an Arbeitszonen zu relativieren:

- Die **Gewerbemischzone** umfasst einen Standort im Bereich Cotglera Gronda am nordwestlichen Siedlungsrand. Das Gebiet wird überwiegend für öffentliche Zwecke genutzt (Mehrzweckgebäude, Zivilschutzanlage etc.) und kann von der Öffentlichkeit gemietet werden. Da auch in Zukunft das Areal Platz für öffentliche Nutzungen bieten soll, wird das Areal mitsamt der Reserve im Rahmen der vorliegenden Revision in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont (siehe Kapitel 4.2.2). Es handelt sich somit um keine Arbeitszonenreserve im eigentlichen Sinn (Ansiedlung neuer Unternehmen).
- Die nicht überbaute **Fläche in der Arbeitsplatzzone Vicrusch mit Fakultativer Folgeplanung** ist um rund 1'200 m² zu reduzieren. Der östliche Teil der Parzellen Nrn. 990 und 334 wird für die Erschliessungsstrasse genutzt.
- Die Reserve in der **Industrie- und Gewerbezone** von 0,85 ha umfasst eine Teilfläche im Gebiet Tuleu Sut. Rund 0.8 ha unbebaute Industrie- und Gewerbezone befindet sich im Besitz der Gemeinde Bonaduz. Dieses Gebiet soll künftig für öffentliche Zwecke (Sport und Kultur) genutzt werden. Das Areal wird im Rahmen der vorliegenden Revision in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont (siehe Kapitel 4.2.2). Es handelt sich somit

um keine Arbeitszonenreserve im eigentlichen Sinn (Ansiedlung neuer Unternehmen).

- Die Reserve in der **Zone für Energieverteilanlagen** betrifft eine Fläche südlich des Unterwerks Bonaduz der Axpo. Dabei handelt es sich jedoch um keine Arbeitszone im eigentlichen Sinne. Mit dem beabsichtigten revidierten Baugesetz der Gemeinde Bonaduz ist diese Zone primär für Energieverteilungsanlagen bestimmt. Ergänzend sind auch Photovoltaikanlagen zulässig. Überdies bestehen massgebliche Nutzungseinschränkungen für diese Fläche. Ein Grossteil der Fläche ist im Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung enthalten. Diese Fläche ist grundeigentümerverbindlich geschützt. Zudem bestehen aufgrund der bestehenden Hochspannungsleitungen und der entsprechenden Vorgaben in der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung des Bundes (NIS-V) massgebliche Nutzungseinschränkungen.

Tatsächlich massgebliche Reserven	Die tatsächlich massgeblichen Reserven beschränken sich somit vorwiegend auf die ca. 0,34 Hektaren in der Arbeitsplatzzone Vicrusch.
Bedarfsermittlung auf regionaler Ebene	Auch in Arbeitsgebiete sind in erster Linie bestehende Reserven zu nutzen und Mobilisierungsmassnahmen zu ergreifen, bevor neu eingezont wird. Für Arbeitsgebiete ist der Bedarf auf die regionale und kantonale Ebene abzustimmen. Damit ist im Gegensatz nicht der Bedarf der einzelnen Gemeinde massgebend, sondern die gesamtregionale Betrachtung.
Kantonale Grundlage: Grobe Bedarfsabschätzung	Als Grundlage für die am 4. Oktober 2022 vom Bund genehmigt Anpassung des KRIP-S, wurde der Bericht «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» erstellt. Dieser zeigt die Aufgaben von Kanton, Regionen und Gemeinden im Umgang mit den bestehenden Arbeitszonen sowie beabsichtigten Erweiterungen von Arbeitszonen auf. Demnach definiert der Kanton die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für Neueinzonungen. Weiter hat er eine erste grobe Bedarfsabschätzung erstellt, inwiefern das gemäss KRIP prognostizierte Wachstum der Beschäftigung (Vollzeitäquivalente) in den Regionen zu einem zusätzlichen Bedarf an Arbeitszonen führt. Demnach wird für die Region Imboden ein zusätzlicher Bedarf von 7,3 ha für den Horizont Richt- und Nutzungsplanung ausgewiesen. Die Beschäftigtenzahlen hängen allerdings stark von wirtschaftlichen Entwicklungen sowie von Entscheidungen einzelner Firmen ab. Ebenso wurden die regionalen Gegebenheiten noch nicht ausreichend berücksichtigt. Deshalb handelt es sich bei der kantonalen Bedarfsabschätzung erst um grobe Richtwerte, welcher durch die Regionen zu konkretisieren sowie mit qualitativen Überlegungen zu präzisieren und zu verorten sind.

Regionale Richtplanung
Imboden

Derzeit wird der RRIP Teil Siedlung der Region Imboden überarbeitet (Stand Vorprüfung). Im Rahmen dieser Überarbeitung wird auch die kantonale Bedarfsabschätzung konkretisiert. Demnach wird von einem jährlichen Beschäftigtenwachstum von 1,0 % pro Jahr ausgegangen. Damit resultieren folgende prognostizierten Entwicklungen:

Gemeinde	Raumtyp	2018	2045	2018-2045 (gerundet)
Flims	suburban mit überlagertem Intensiverholungsraum	1'419	1'802	380
Trin	suburban	276	351	80
Tamins	suburban	174	221	50
Bonaduz	suburban	1'272	1'615	340
Rhâzüns	suburban	297	377	80
Felsberg	suburban	366	465	100
Domat/Ems	urban / suburban	2'947	3'743	800
Total (gerundet)		ca. 6'800	ca. 8'600	ca. 1'800

Abb. 6: Prognostizierte Beschäftigtenentwicklung in VZÄ im Rahmen des RRIP-S Region Imboden, Stand kantonale Vorprüfung

Unter der Berücksichtigung der kantonalen Berechnungsparameter (Anteil VZÄ in Arbeitszonen und strategisches Arbeitsgebiet, Flächenbedarf pro VZÄ) wird bis in das Jahr 2045 ein zusätzlicher Arbeitszonenbedarf von rund 10.8 ha für die Region ermittelt. Dabei wurden die bestehenden massgeblichen Reserven in der Region, welche der Kanton in seiner Grundlagenarbeit identifiziert hatte, bereits berücksichtigt.

In qualitativer Hinsicht sieht der RRIP-S (Stand Vorprüfung) zudem vor, dass die bestehende Vielfalt des Wirtschaftsstandorts Region Imboden erhalten und weiter gestärkt werden soll. Damit sich die Region Imboden auch künftig als attraktiver Wirtschaftsstandort profilieren kann, soll durch die Bereitstellung von schnell verfügbaren Arbeitszonen einerseits die Weiterentwicklung der bestehenden Unternehmen (Betriebserweiterungen, zusätzliche Standorte etc.) und andererseits die Neuansiedlung von Unternehmen ermöglicht werden. Abgestützt auf die vom Kanton definierten, qualitativen Kriterien erfolgt die Verteilung des ermittelten Bedarfs auf die einzelnen Standorte und Gemeinden. Für die Gemeinde Bonaduz werden folgende Erweiterungsgebiete definiert und in der Richtplankarte festgelegt:

- Bonaduz Farsch: 6.2 ha
- Bonaduz Hamilton: 0.9 ha

Das Gebiet Farsch ist aus der der vorliegenden Gesamtrevision ausgenommen.

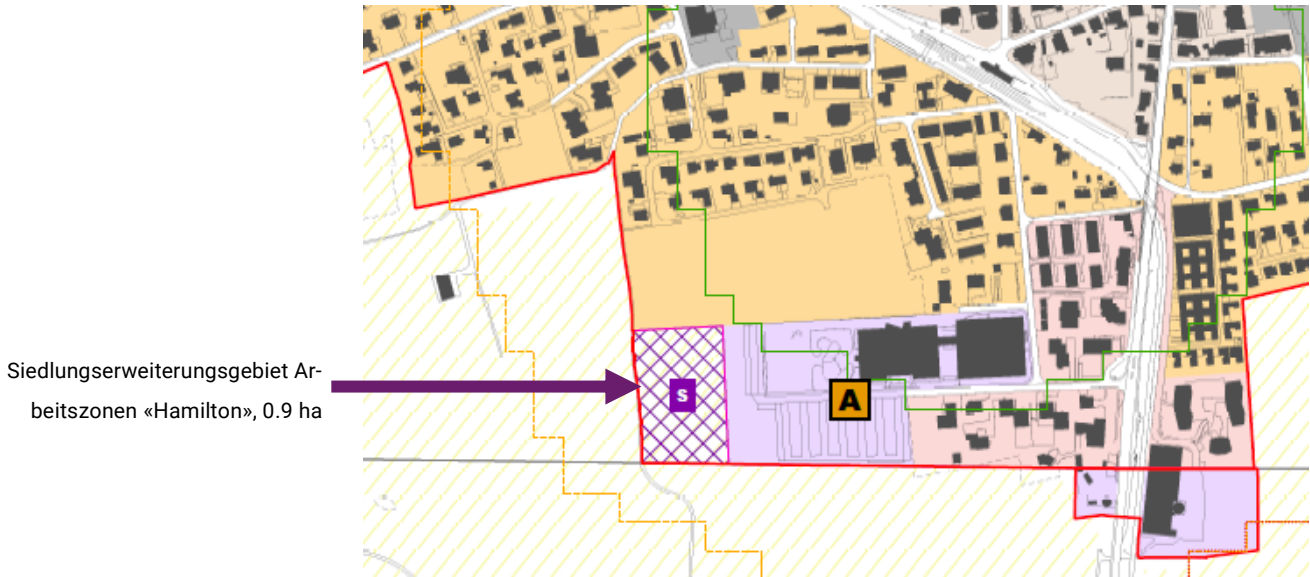


Abb. 7: Auszug RRIP Teil Siedlung Region Imboden, Stand kantonale Vorprüfung (4. März 2022)

Erweiterungsgebiet «Hamilton»

Beim Gebiet «Hamilton» handelt es sich um eine Erweiterung der bestehenden Arbeitszonen im Sinne einer Betriebserweiterung des bereits ansässigen Unternehmens Hamilton AG. Das heutige Profil gemäss regionalem Richtplan (Gewerbe / Dienstleistungsnutzungen der Hamilton AG mit hoher Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte) soll damit weiter sichergestellt und erhalten werden.

Fazit

Anhand des regional ermittelten Arbeitszonenbedarfs werden der Gemeinde massgebliche Erweiterungsflächen im Umfang von 7.1 ha zugewiesen. Hierbei sind die bestehenden Reserven bereits berücksichtigt. Hinzu kommt, dass diese bestehenden Reserven in der Gemeinde Bonaduz nur sehr beschränkt als eigentliche Reserven dienen, bzw. Flächen rückgezont werden oder die zulässige Nutzung eingeschränkt ist. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision soll lediglich die Einzonung im Bereich der Hamilton AG erfolgen, um eine Betriebserweiterung des ansässigen Unternehmens zu ermöglichen. Ausserdem werden Massnahmen getroffen, um den haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen und Parkierungsflächen zu reduzieren.

3.3 Verkehr

Sachplan Verkehr	<p>Der Sachplan Verkehr setzt sich zusammen aus dem Teil Programm und aus vier Teilen zu den Infrastrukturen Strasse, Schiene, Luft- und Schifffahrt. Im Sachplan Verkehr wird der Rahmen für die langfristige Entwicklung des schweizerischen Gesamtverkehrssystems vorgegeben. Er orientiert sich dabei an den zwölf Handlungsräumen des Raumkonzepts Schweiz, für welche der jeweilige Handlungsbedarf sowie Stossrichtungen definiert werden. Die Inhalte des Sachplans Verkehr geben den behördenverbindlichen Rahmen vor für folgende Instrumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ strategischen Entwicklungsprogramme (STEP) für die Bahninfrastruktur und die Nationalstrasse ■ Agglomerationsprogramme ■ kantonale Richtplanung ■ kommunale Nutzungsplanung <p>Der Kanton Graubünden gehört zum Handlungsraum «Ostalpen». Für diesen Handlungsraum werden vor allem die A13 und die Albula-Berninalinie als wichtige internationale und nationale Nord-Süd-Achse hervorgehoben. Als Handlungsbedarf werden unter anderem die Kapazitätsengpässe auf Strasse und Schiene durch die Überlagerung von Pendler-, Einkaufs- und Freizeitverkehr ausgewiesen.</p>
Verkehrsperspektiven	<p>In den «Verkehrsperspektiven 2050» versucht der Bund anhand von Szenarien die verkehrliche Entwicklung abzuschätzen. Die Verkehrsperspektiven bieten damit eine wichtige Grundlage für verkehrspolitische und raumplanerische Entscheide. Gemäss «Verkehrsperspektiven 2050» wird der Verkehr aufgrund des anhaltenden Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums auch in Zukunft weiter zunehmen. Im Personenverkehr wird davon ausgegangen, dass künftig weniger Arbeits- und Einkaufswege (aufgrund Homeoffice und Onlineshopping), dafür aber mehr Freizeitwege zurückgelegt werden.</p>
KRIP, Teil Verkehr	<p>Im kantonalen Richtplan, Teil Verkehr (KRIP-V) werden strategische Schwerpunkte und Verantwortungsbereiche festgesetzt. Wichtige Objekte wie übergeordnete Infrastrukturen und Ausbauprojekte sind zudem in der Richtplan-karte ausgewiesen. Der KRIP-V wird zurzeit vom Kanton Graubünden überarbeitet.</p>

Sachplan Velo

Der Sachplan Velo, welcher 2019 von der Kantonsregierung genehmigt wurde, bildet die planerische Grundlage für die nachhaltige Förderung des Velos im Kanton Graubünden. Er umfasst den kantonalen Velonetzplan, den textlichen Sachplan, Projektierungsrichtlinien und Objektblätter.

Der kantonale Velonetzplan stellt das Alltags- und das Freizeitverkehrsnetz dar. Die Velo- und Mountainbikerouten von SchweizMobil wurde in das Freizeitverkehrsnetz des Sachplans integriert. Fehlende oder nicht den Projektierungsrichtlinien entsprechende Abschnitte sind als Schwachstellen ausgewiesen. Der Sachplan Velo wird periodisch geprüft und aktualisiert.

- Lineare Schwachstellen
 - ▶ behoben oder nicht zu beheben
 - ▶ nicht behoben
- Punktueller Schwachstellen
 - behoben oder nicht zu beheben
 - nicht behoben
- Freizeitnetz - Ergänzungsnetz Mountainbike (Stand Juli 2022)
 - Ergänzungsnetz Mountainbike
- Freizeitnetz - Grundnetz Mountainbike (Stand Juli 2022)
 - Grundnetz Mountainbike
- Freizeitnetz - Grundnetz Velo (Stand Juli 2022)
 - Grundnetz Velo
- Alltagsnetz (Stand Juli 2022)
 - Grundnetz
 - Ergänzungsnetz
 - Netzschliessung

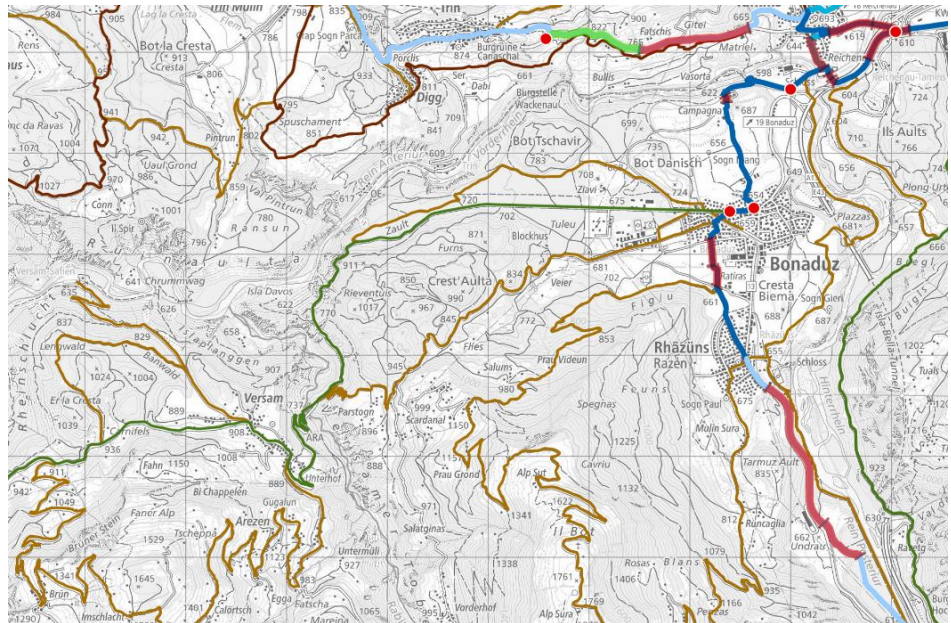


Abb. 8: Ausschnitt Sachplan Velo Kanton Graubünden (2022)

Gesamtverkehrskonzept
Region

Parallel zum regionalen Raumkonzept hat die Region Imboden auch ein regionales Gesamtverkehrskonzept (GVK) erarbeitet. Im Rahmen des GVK wurde die verkehrliche Situation in der Region Imboden analysiert und der Handlungsbedarf aufgezeigt. Insbesondere wurden Gefahrenstellen oder Netzlücken eruiert und mögliche Massnahmen abgeleitet.

Das GVK hat zum Ziel, die Verkehrssysteme mit der künftigen Siedlungsentwicklung abzustimmen. Neben einem leistungsfähigen ÖV-, MIV- und Langsamverkehrsnetz soll der Modal Split des Gesamtverkehrs zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Veloverkehrs verbessert werden. Weiter sieht das GVK vor, den ortsfremden MIV auf leistungsfähige Verbindungen zu bündeln bzw. zu verlagern und so die sensiblen Ortszentren vom Verkehr entlastet und verkehrsberuhigt zu gestalten.

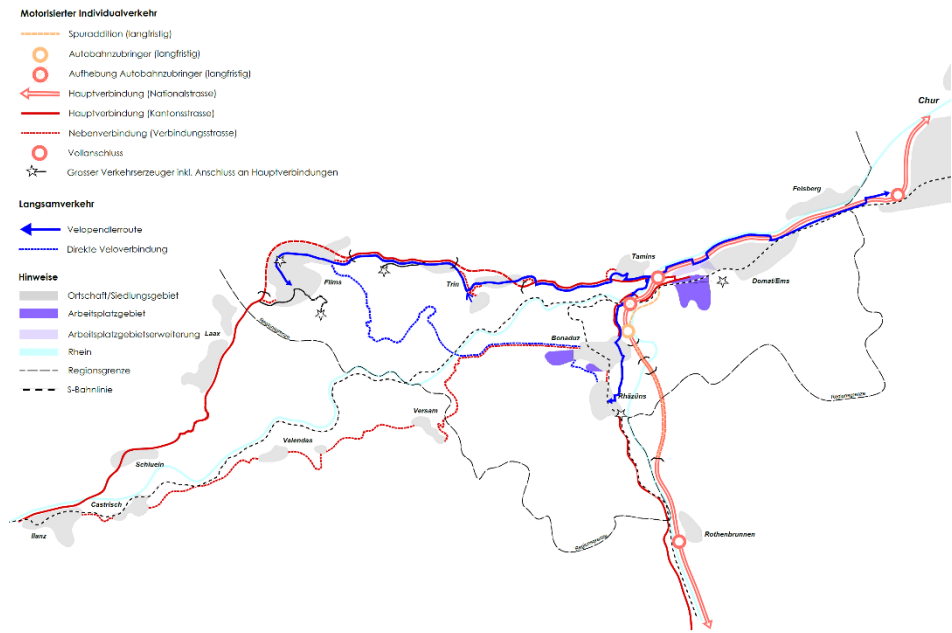


Abb. 9: Ausschnitt Zukunftsbild Gesamtverkehrskonzept Imboden (Beschluss 10. Februar 2021)

Das GVK der Region Imboden wurde am 10. Februar 2021 verabschiedet. Es bildet eine wichtige Grundlage für das Agglomerationsprogramm sowie für den regionalen Richtplan (Teil Verkehr).

RRIP, Teil Verkehr

Auf Ebene der Region wird das Thema Verkehr in der regionalen Richtplanung abgehandelt. Die Region Imboden befindet sich momentan in der Erarbeitung des regionalen Richtplans, Teil Verkehr (RRIP-V).

Umsetzung in der Ortsplanung

Sowohl die strategischen Inhalte als auch die Richtplanobjekte sind im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision berücksichtigt. Die Inhalte des Generellen Erschliessungsplans sind mit den Verkehrsinhalten der übergeordneten Instrumente abgeglichen.

3.4 Landwirtschaft

Im Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) und in der Raumplanningverordnung (RPV) wird festgelegt, dass genügend Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft zu erhalten sind. Dazu gehören insbesondere die Fruchtfolgeflächen (FFF), die das beste Ackerbaugebiet der Schweiz umfassen. Damit soll die langfristige Ernährungsbasis, die Erhaltung von Landschafts- und Erholungsräumen sowie ein ökologischer Ausgleich gesichert werden. Wie diese Vorgaben mit raumplanerischen Massnahmen umzusetzen sind, wird im behördenverbindlichen Sachplan FFF aufgezeigt. Hier werden zudem kantonale Kontingente an FFF definiert, die im Minimum erhalten werden müssen. Es wird auch die raumplanerische Umsetzung konkretisiert und der Mindestumfang an FFF pro Kanton festgelegt. Demnach muss der Kanton GR 6'300 ha FFF sichern.

Kantonaler Richtplan

Die Erfassung und Kontrolle der Fruchtfolgeflächen ist Sache der Kantone. Die Verortung dieser Flächen sind in der kantonalen Richtplanningen verortet. Ausserdem wird der Umgang mit den Landwirtschaftsgebieten konkretisiert: Werden für Bauvorhaben Landwirtschaftsflächen benötigt, müssen eine Interessensabwägung erfolgen und ein öffentliches Interesse vorliegen. Der Verbuchung und Verwaltung wird mit Fördermassnahmen entgegengewirkt, welche die Bewirtschaftung begünstigen. Ausserdem hat sich die Landwirtschaft nach den einzelnen Raumtypen auszurichten. Die Gemeinde Bonaduz ist dem suburbanen Raum zugewiesen. In diesem Raum dient die Landwirtschaft hauptsächlich der Produktion und Sicherung der langfristigen Ernährungsbasis (FFF). Ausserdem dient sie der Gestaltung und Erhaltung des Naherholungsraums sowie dem ökologischen Ausgleich.

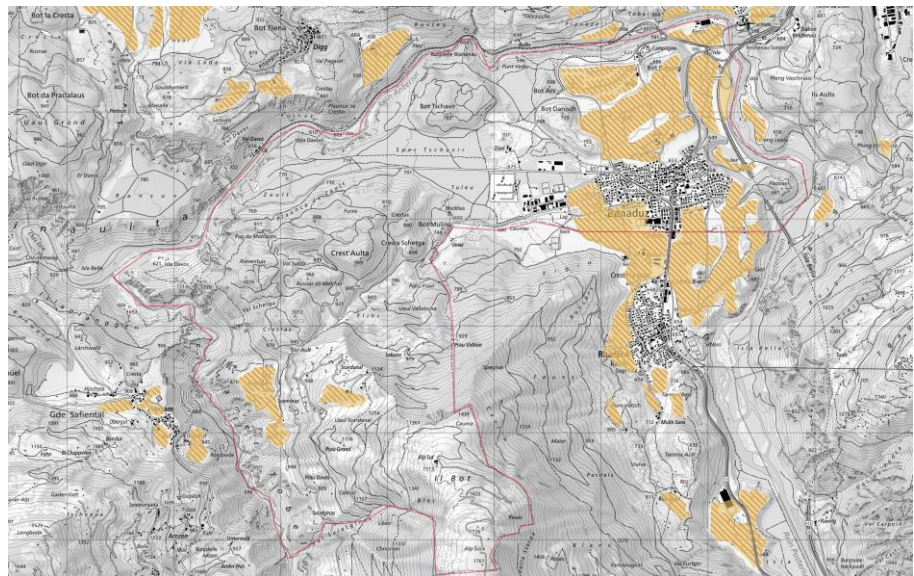


Abb. 10: Ausschnitt Bestehende Fruchtfolgeflächen.

(www.geogr.ch, Zugriff am 16.12.2022)

Kommunale Nutzungspläne und weitere raumwirksame Tätigkeiten

Mit der Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan in der kommunalen Nutzungsplanung sowie bei der Ausführung weiterer raumwirksamer Tätigkeiten werden die Landwirtschaftsflächen für den Erhalt der langfristigen Ernährungsbasis auf Gemeindeebene sichergestellt.

Mit der vorliegenden Ortsplanung werden für die Einzonung im Gebiet Vicrusch (Hamilton) Fruchtfolgeflächen tangiert. Es ist eine Kompensation der betroffenen Flächen angezeigt.

3.5 Natur und Landschaft

Vorgaben aus dem NHG und RPG

Gemäss Art. 3 NHG sind das heimatliche Landschaftsbild und Naturdenkmäler zu schonen und wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert zu erhalten. Gemäss Artikel 18 NHG müssen zudem genügend grosse Lebensräume (Biotop) erhalten werden, um dem Aussterben von einheimischen Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze und Trockenrasen sowie allenfalls weitere bedeutende Lebensräume. Eine Beeinträchtigung von schutzwürdigen Biotopen setzt eine Interessensabwägung und ein angemessener Ersatz voraus. In den zugehörigen Verordnungen (bspw. Auenverordnung, Trockenwiesenverordnung, Amphibienlaichgebiete-Verordnung etc.) wird dieser Schutz konkretisiert.

Inventare als Grundlage

Gestützt auf das NHG und das Kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz (KNHG) führen Bund und Kanton Inventare von schutzwürdigen Objekten. **Diese Inventare sind die massgebenden Grundlagen für die Festlegung von Schutzbezeichnungen in der Ortsplanung.** Für den Naturschutz ist das Biotop- und Landschaftsinventar das zentrale Inventar des Kantons Graubünden. Es enthält Objekte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung und ist behördenverbindlich. Aufgabe der Gemeinde ist es, die Inventare in der Ortsplanung angemessen zu berücksichtigen und grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf umzusetzen.

Bestehende Schutzzonen

Im Gemeindegebiet von Bonaduz sind bereits verschiedene Schutzzonen grundeigentümerverbindlich festgelegt. Diese gilt es an die revidierten, übergeordneten Grundlagen (kantonales NHG, KRIP und Inventare) anzupassen.

3.5.1 Landschaftsschutz

Kantonales Inventar	Das kantonale Natur- und Landschaftsschutzinventar umfasst bedeutsame Landschaftsschutzgebiete aus den Bundesinventaren sowie regional bedeutende Schutzgebiete aus den regionalen Richtplänen. Diese Gebiete müssen im Rahmen der Ortsplanungsrevision als Landschaftsschutzzonen umgesetzt werden.
Landschaftsschutzgebiete in Bonaduz	<p>Gemäss dem kantonalen Landschaftsschutzinventar befinden sich in Bonaduz die folgenden Landschaftsschutzgebiete:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ruinaulta (nationale Bedeutung; BLN): Schlucht des Vorderrheins mit bis zu 300m hohen Erosionsanrissen im Schuttkegel des Flimser Bergsturzes, Erika- Föhrenwälder mit interessanter Trockenflora, Fichtenwald. 2. Vorderrhein zwischen Trin und Reichenau (regionale Bedeutung): Flusslandschaft mit wertvollen Uferbereichen. 3. Bot Danisch - Bot Tschavir - Crest Aulta (regionale Bedeutung): Östlichste Ausläufer des Flimserbergsturzes. Markante Hügel mit Föhrentrockenwald und ausgedehntem Weidegebiet mit zahlreichen Magerwiesen. 4. Auenlandschaft am Unterlauf des Hinterrheins (nationale Bedeutung; BLN): mäandrierende Flusslandschaft mit auf den Flussinseln ausgedehnter Auenvegetation, Weiden- und Erlen-Auenwälder, Föhrenwald, in trockenwarmem Klima lebende Insektenfauna.

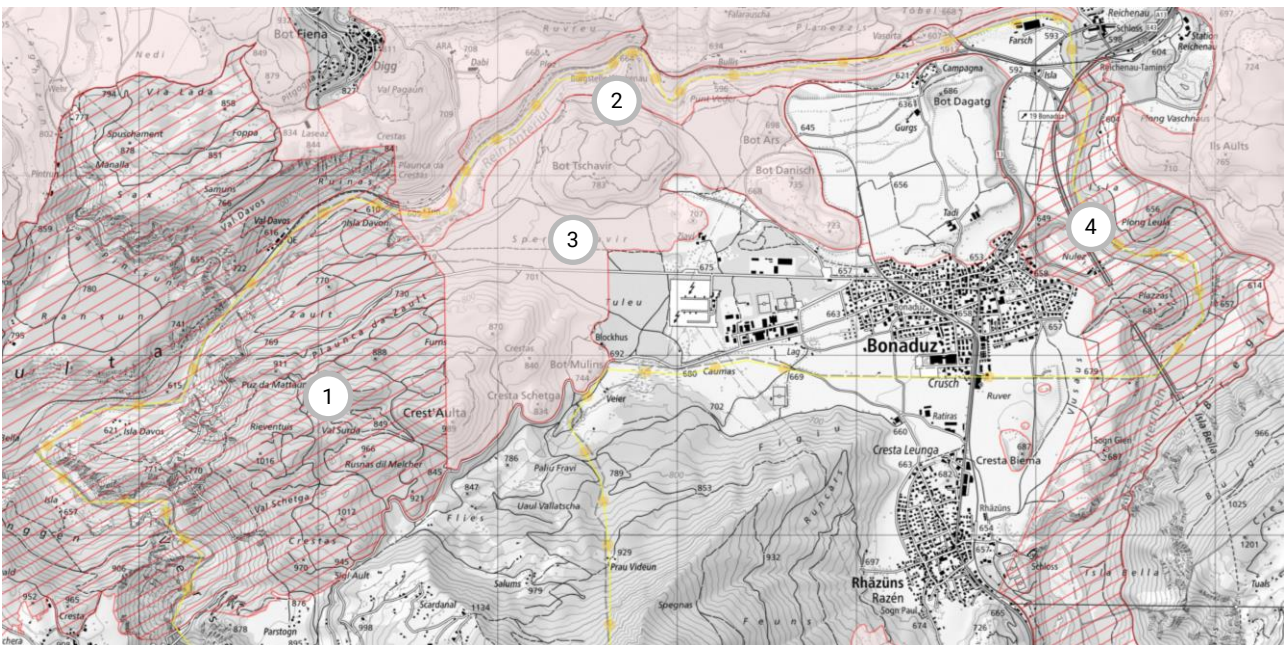


Abb. 11: Ausschnitt aus dem Kantonalen Landschaftsschutzinventar. (www.geogr.ch, Zugriff am 06.09.2022)

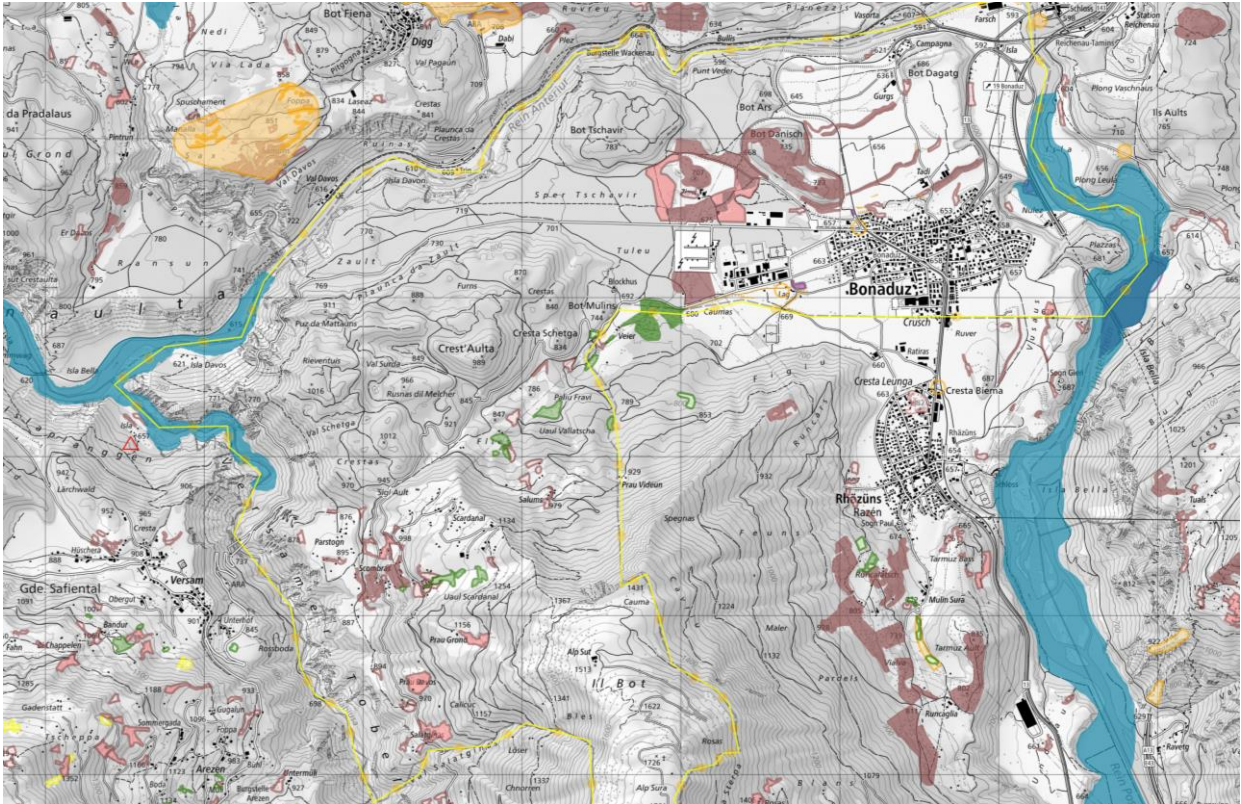
Keine Moorlandschaften und Geotope Auf dem Gebiet der Gemeinde Bonaduz befinden sich keine Moorlandschaften, Geotopgebiete oder Geotopobjekte (punkt- und linienförmige Objekte) gemäss dem Kantonalen Landschaftsinventar

Umsetzung in der Ortsplanung Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Landschaftsschutzzone im Gebiet «Plaun da Fumiclas Sura» angepasst. Genaue Ausführungen dazu finden sich im Kapitel 4.2.4.

3.5.2 Naturschutz

Kantonales Inventar Im kantonalen Biotopinventar aus dem Jahr 2021 werden die bedeutsamen Lebensräume (=Biotope) von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung bezeichnet. Neben besonders schutzwürdigen Biotopen gemäss eidgenössischer Gesetzgebung (Auen, Moore, Amphibienlaichgebiete und Trockenwiesen-/Weiden) umfasst das kantonale Biotopinventar auch weitere bedeutende Naturschutzflächen und punkt- und linienförmige Naturobjekte⁵ («übrige Biotope»). Nachfolgend werden die Inhalte aus diesem Inventar aufgezeigt. In Bonaduz sind keine Wiesen mit Rote-Liste-Arten, Hochmoore (nationaler oder regionaler Bedeutung) und keine «übrige Biotope» (nationaler oder regionaler Bedeutung) vorhanden.

⁵ **Weitere bedeutende Naturschutzflächen** bzw. flächenhafte Naturobjekte sind z.B.: Kleinbiotope, Feldgehölze, Ruderalflächen, Felsheiden, Gewässer, Amphibienbiotope und Geotope
Punktförmige Naturobjekte sind z. B.: markante (Einzel-)Bäume, Baumgruppen, kleine Geotope (z. B. Erosionsformen, markante Felsblöcke, Findlinge, Felstürme, Höhlen, Bach- und Gletschermühlen, Wasserfälle), Kleinstbiotope, kleine Amphibien- und Reptilienbiotope.
Linienförmige Naturobjekte sind z. B.: Hecken, Bachläufe, Trockensteinmauern, Moränen, Alleen.



<p>Amphibienlaichgebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> Bereich A national Bereich A regional Bereich A lokal Bereich B <p>Auen</p> <ul style="list-style-type: none"> Aue national Aue regional Aue lokal 	<p>Trockenwiesen und -weiden</p> <ul style="list-style-type: none"> Trockenwiese und -weide national Trockenwiese und -weide regional Trockenwiese und -weide lokal <p>Flachmoore</p> <ul style="list-style-type: none"> Flachmoor national Flachmoor regional Flachmoor lokal 	<p>Geotope flächenhaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Geotop regional Geotop lokal <p>Geotope punkthaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Geotop regional Geotop lokal 	<p>Naturobjekte flächenhaft</p> <ul style="list-style-type: none"> regional lokal <p>Naturobjekte linienhaft</p> <ul style="list-style-type: none"> regional lokal
--	--	---	--

Abb. 12: Ausschnitt aus dem Kantonalen Biotopinventar. www.geogr.ch, Zugriff am 06.09.2022.

Umsetzung in der Ortsplanung
gemäss dem KRIP

Gemäss dem Kantonalen Richtplan werden Naturschutzgebiete mit nationaler und regionaler Bedeutung sowie punkt- und linienförmige Naturobjekte sämtlicher Bedeutungen, wie zum Beispiel Einzelbäume und Hecken, in der Ortsplanung berücksichtigt. In der Regel werden Naturschutzzonen ausgeschieden. Biotope von lokaler Bedeutung können nach einer Interessensabwägung ebenfalls geschützt werden. Die Umsetzung auf lokaler Ebene erfolgt mit folgenden raumplanerischen Festlegungen:

- **Naturschutzzonen** werden im Zonenplan bezeichnet, falls grössere, flächige Biotope vorliegen. Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 33 KRG.
- **Natur- und Kulturobjekte** werden im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet, falls punkt- oder linienförmige Biotope vorliegen. Es gelten die Bestimmungen gemäss Art. 44 KRG.
- **Trockenstandortzonen** werden dort ausgeschieden, wo Trockenstandorte bzw. Trockenwiesen und -weiden vorliegen. Im Vergleich zur

Naturschutzzone gibt die Trockenstandortzone zusätzlichen Spielraum für standortgebundene, land- oder forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen.

Umsetzung in der Ortsplanung

Im Baugesetz der Gemeinde Bonaduz werden die rechtskräftigen Bestimmungen zur Naturschutzzone, der Landschaftsschutzzone und der Trockenstandortzone beibehalten. Diese entsprechen denjenigen aus dem Musterbaugesetz. Auf Grundlage des kantonalen Biotopinventars wird der Zonenplan sowie der Generelle Gestaltungsplan überprüft und, wo zweckmässig, angepasst.

3.6 Gewässerschutz, Gewässerraum und Grundwasser

Bundesrechtliche Vorgaben

Das Gewässerschutzgesetz des Bundes (GSchG) und die zugehörige Verordnung (GSchV) wurden im Jahr 2011 nach einer umfassenden Revision in Kraft gesetzt. Aufgrund dieser Gesetzgebung haben die Gemeinden den Schutz der Gewässer in ihrer Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen. Insbesondere ist der Raumbedarf der oberirdischen Gewässer mittels Ausscheidung einer Gewässerraumzone zu sichern. Im Weiteren sind Grundwasser- und Quellschutz zonen auf Grundlage der kantonalen Gewässerschutzkarte festzulegen.

Umsetzung in der Ortsplanung

Die Quell- und Grundwasserschutz zonen in Bonaduz werden in einem separaten Verfahren revidiert. Die Schutz zonen wurden neu festgelegt, jedoch noch nicht genehmigt. Zum aktuellen Zeitpunkt sind jedoch keine grösseren Änderungen zu erwarten, sodass die revidierten Quell- und Grundwasserschutz zonen in der vorliegenden Ortsplanungsrevision bereits aufgenommen werden können. Die Dokumente zur Ausscheidung detaillierter Quellschutz zonen sind in der Beilage A angefügt, diese wurden per 12.09.2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

3.7 Schutz von Wildlebensräumen

Ein Spezialfall von natürlichen Lebensräumen sind im Kanton Graubünden die **Wildlebensräume**. Aufgabe der Gemeinden ist es, **Wildruhe zonen und Wildtierkorridore** in der Ortsplanung umzusetzen. In der Gemeinde Bonaduz sind keine Wildruhe zonen vorhanden. Allerdings gibt es einen regionalen Wildkorridor auf dem Gemeindegebiet von Bonaduz.

Wildtierkorridore sind Bestandteile der Bewegungsachsen von Wildtieren, welche durch natürliche oder menschliche Einflüsse seitlich begrenzt sind. Sie dienen damit als **Verbindung zwischen den eigentlichen Hauptlebensräumen** des Wilds (beispielsweise zum Wechsel von Talseiten). Diese Korridore sollen möglichst uneingeschränkt funktionieren bzw. erhalten und verbessert

werden. Der Kanton nimmt hierzu die massgebenden Wildtierkorridore im KRIP auf und prüft bei Bauprojekten, dass diese nicht zu einer Beeinträchtigung eines Wildtierkorridor führen (vgl. Kapitel 3.8.3 KRIP).

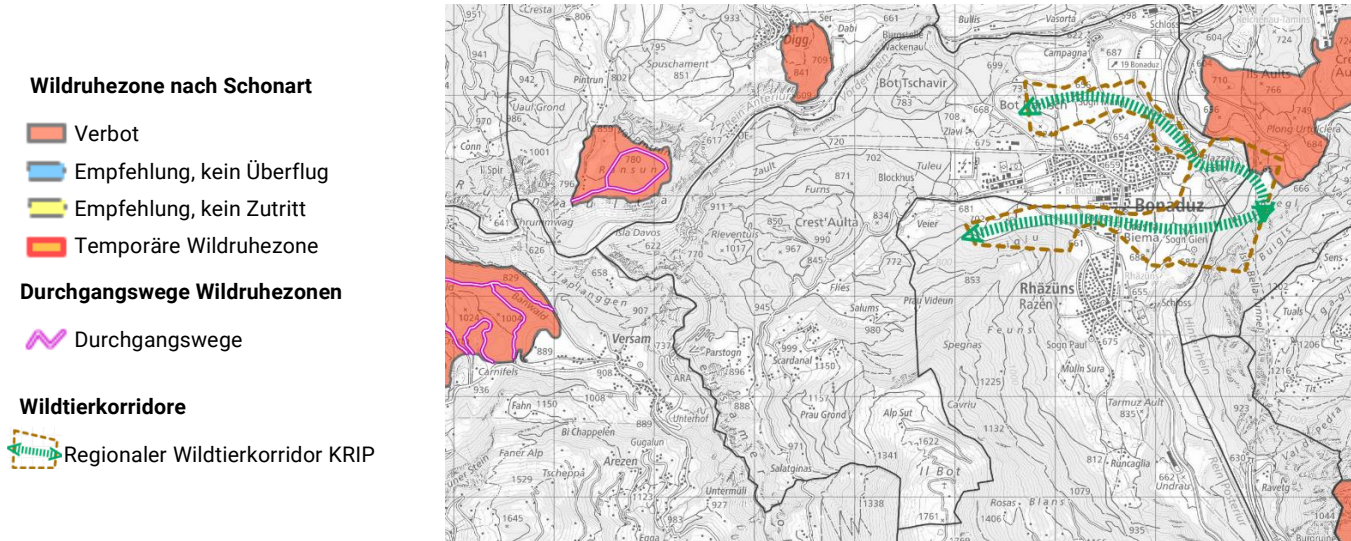






Abb. 13: Ausschnitt Wildruhezonen
 (<https://edit.geo.gr.ch>, abgerufen am 3. November 2022)


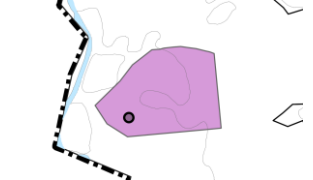

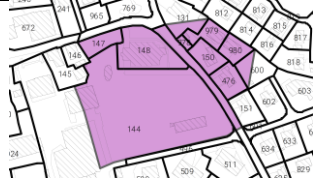


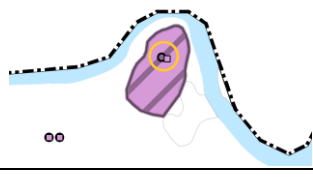
Umsetzung in der Ortsplanung

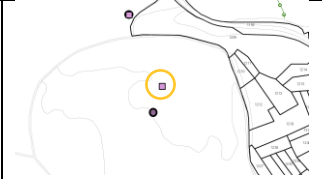
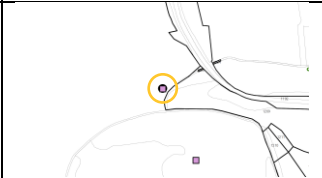
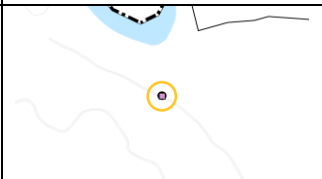
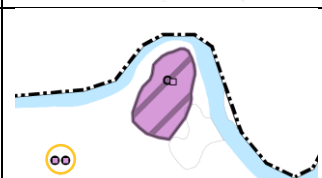
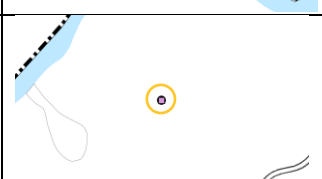
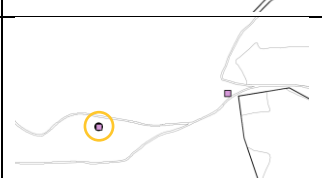
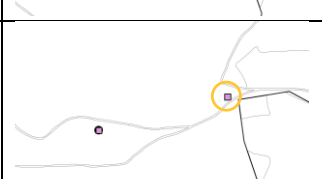

In der Ortsplanung ist eine Umsetzung mittels der überlagernden «Zone Wildtierkorridor» vorzunehmen.

3.8 Archäologie

Rechtliche Vorgaben	<p>Gestützt auf Art. 3 des Kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (KNHG) sorgen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung dafür, dass archäologische Fundstellen geschont und wo möglich erhalten werden. Archäologische Fundstellen sind durch bauliche Eingriffe gefährdet. Bei Bauvorhaben, die eine solche Fundstelle betreffen, ist grundsätzlich der archäologische Dienst beizuziehen, welcher die Bauarbeiten dokumentiert und begleitet. Falls Eigentumsparteien bei Bauprojekten unerwartet auf archäologische Funde stossen, kann dies zu Unterbrüchen und Verzögerungen in den Projekten führen. Mit der Bezeichnung solcher Gebiete in der Nutzungsplanung können hingegen die notwendigen Schritte frühzeitig eingeleitet und koordiniert werden. Mit der Ausscheidung von Archäologiezonen unterliegen Gebiete, in denen Archäologische Funde auftauchen, also nicht einem stärkeren Schutz. Stattdessen können ein planmässiges Vorgehen bei Bauvorhaben oder bei Unterhaltarbeiten aufgegleist werden.</p>
Kantonales Inventar archäologischer Fundstellen	<p>Der Archäologische Dienst ist die zuständige kantonale Fachstelle des Kantons Graubünden und führt ein Inventar mit den archäologischen Fundstellen. Im Gebiet der Gemeinde Bonaduz sind derzeit rund 40 archäologische Fundstellen bekannt. Gemäss Auskunft des archäologischen Dienstes sind davon sechs Fundstellen als Archäologiezonen gemäss Art. 36 Abs. 1 KRG in der Nutzungsplanung umzusetzen. Ausserdem sind zehn Punktobjekte als geschützte bzw. erhaltenswerte Kulturobjekte aufzunehmen. Einige davon sind bereits in der Nutzungsplanung geschützt.</p>
Umsetzung in der Ortsplanung	<p>Die archäologischen Fundstellen werden gemäss Inventar und Einschätzung der kantonalen Fachstelle als Archäologiezonen in der Nutzungsplanung umgesetzt. Die Zonenabgrenzung orientiert sich an den Flächen des Inventars. Wo dies zweckmässig erscheint, wird eine Abstimmung auf die weiteren Festlegungen im Zonenplan (z.B. Zonengrenzen) und die vorhandene Parzellierung vorgenommen.</p>
Umsetzung Flächenobjekte	<p>In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächenobjekte aus dem kantonalen Archäologieinventar aufgeführt, die in der Ortsplanung zu schützen sind. In den Abbildungen werden diese Signaturen verwendet:</p>

Zonenplan <i>(bereits geschützte Flächen und Objekte)</i>	Kantonales Inventar
 Archäologiezone  Geschütztes / schützenswertes Kulturobjekt	 Archäologische Fundstelle (Fläche)  Archäologische Fundstelle (Punktobjekt)

Flächenobjekte				
Bezeichnung und Suchbegriff	Zonenart	Kommentar (gemäss Objektbeschreibung kantonaales Inventar)	Vergleich Inventar und GGP	Umsetzung in der Ortsplanung
Valbeuna 25992	Archäologiezone	Gräberfeld mit über 700 Bestattungen aus der Zeit zwischen dem 4. und dem 7. Jh. n. Chr. Dazu Überreste von Siedlungsschichten des 1. Jh. n. Chr. Zusammenhang mit Gräber Bot Panadisch denkbar.		Noch nicht im Zonenplan aufgeführt, wird neu als Archäologiezone festgelegt.
Burgruine Sculms 25993	Archäologiezone	Burg auf schroffem Geländesporn über der Rabiusaschlucht.		Noch nicht im Zonenplan aufgeführt, wird neu als Archäologiezone festgelegt.
Sera Curt 25989	Archäologiezone	Fünfzehn beigabenlose Bestattungen; Rechteckige Grube mit Anzeichen grosser Hitzeeinwirkung; Zusammenhang mit Gräberfeld Valbeuna denkbar.		Noch nicht im Zonenplan aufgeführt, wird neu als Archäologiezone festgelegt. Geringfügige Abweichungen der Inventarfläche gegenüber der Parzellengrenzen (Ungenauigkeitsbereich der Inventaraufnahme) werden an die Parzellengrenzen angepasst.
Davos Baselgia / Campogna 68501	Archäologiezone	Katholische Pfarrkirche (erstmalig als Kapelle erwähnt 1445) und Grabfunde in deren Umfeld.		Noch nicht im Zonenplan aufgeführt, wird neu als Archäologiezone festgelegt.
Burg Wackenau 26087	Archäologiezone	Burgruine mit einem bergseitigem, markanten Halsgraben. Daran schliesst eine Mauer an. Restliches Areal wohl ummauert, allerdings nur noch geringe Reste dieses Berings erhalten. Im NW des Innenraumes Reste eines Turmes(?).		Bereits vollständig im Zonenplan aufgeführt, keine Änderung im Zonenplan notwendig.
Bot Panadisch 65066	Archäologiezone	Höhensiedlung auf Kiesplateau mit einzelnen Gräbern; spätlatène- bis frühkaiserzeitlich.		Bereits teilweise im Zonenplan aufgeführt. Bestehende Archäologiezone wird im Süden ergänzt (Abgrenzung gemäss inventarisierter Fläche).
Punktformige Objekte				
Bezeichnung und Suchbegriff	Fundstellenart	Beschrieb (gemäss Objektbeschreibung kantonaales Inventar)	Vergleich Inventar und GGP	Umsetzung in der Ortsplanung
Wackenau 291	Burg / Kastell	Burgruine mit Schildmauer und geringen Resten eines Turmes (?). Mittelalter.		Bereits im Generellen Gestaltungsplan aufgeführt, keine Änderung im GGP notwendig.

<p>Bonaduzer Wald / Bot Danisch 17439</p>	<p>Kalk- / Ziegelbrennofen</p>	<p>Kalkbrennofen unbekannter Zeitstellung, wohl Mittelalter/Neuzeit auf dem Bot Danisch.</p>		<p>Bereits im Generellen Gestaltungsplan aufgeführt, die Lage des Objektes wird an diejenige gemäss dem Inventar angepasst.</p>
<p>Bonaduzer Wald / Bot Ars 17440</p>	<p>Kalk- / Ziegelbrennofen</p>	<p>Kalkbrennofen unbekannter Zeitstellung, wohl Mittelalter/Neuzeit auf dem Bot Ars.</p>		<p>Bereits im Generellen Gestaltungsplan aufgeführt, keine Änderung im GGP notwendig.</p>
<p>Bonaduzer Wald / Tuleu da Gurgs 17441</p>	<p>Kalk- / Ziegelbrennofen</p>	<p>Kalkbrennofen unbekannter Zeitstellung, wohl Mittelalter/Neuzeit in der Flur Tuleu da Gurgs.</p>		<p>Bereits im Generellen Gestaltungsplan aufgeführt, keine Änderung im GGP notwendig.</p>
<p>Bonaduzer Wald / Plaun dils Stiars 17442</p>	<p>Kalk- / Ziegelbrennofen</p>	<p>Kalkbrennofen unbekannter Zeitstellung, wohl Mittelalter/Neuzeit in der Flur dils Stiars.</p>		<p>Beide bereits im Generellen Gestaltungsplan aufgeführt, keine Änderung im GGP notwendig.</p>
<p>Bonaduzer Wald / Zault / Bot Crestugl 17443</p>	<p>Kalk- / Ziegelbrennofen</p>	<p>Kalkbrennofen unbekannter Zeitstellung, wohl Mittelalter/Neuzeit westlich Bot Crestugl.</p>		<p>Bereits im Generellen Gestaltungsplan aufgeführt, keine Änderung im GGP notwendig.</p>
<p>Bonaduzer Wald / Sper Tschavir I 17444</p>	<p>Kalk- / Ziegelbrennofen</p>	<p>Kalkbrennofen unbekannter Zeitstellung, wohl Mittelalter/Neuzeit in der Flur Sper Tschavir.</p>		<p>Bereits im Generellen Gestaltungsplan aufgeführt, keine Änderung im GGP notwendig.</p>
<p>Bonaduzer Wald / Sper Tschavir II 17445</p>	<p>Kalk- / Ziegelbrennofen</p>	<p>Kalkbrennofen unbekannter Zeitstellung, wohl Mittelalter/Neuzeit in der Sper Tschavir.</p>		<p>Noch nicht geschützt, wird neu im GGP aufgenommen.</p>
<p>Bot Panadisch 17460</p>	<p>Refugium / Höhengiedlung</p>	<p>Höhensiedlung auf Kiesplateau, spätlatène- bis frühkaiserzeitliche Besiedlung.</p>		<p>Bereits im Generellen Gestaltungsplan aufgeführt, die Lage des Objektes wird an diejenige gemäss dem Inventar angepasst.</p>

3.9 Ortsbild und Baukultur

ISOS-Eintrag Auf dem Gemeindegebiet Bonaduz ist kein ISOS-Eintrag vorhanden.

IVS Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) erfasst historische Verkehrswerte der Schweiz, welche als Zeitzeugen zu erhalten und zu pflegen sind. Das IVS unterscheidet dabei zwischen:

- Objekten des Bundesinventars
Diese Objekte stehen unter besonderem Schutz
- Objekte im historischen Kontext mit nationaler Bedeutung
Nicht Teil des Bundesinventars und stehen nicht unter besonderem Schutz
- Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung
- Ebenfalls wird den Klassen der Grad der Substanz zugeordnet

Das IVS bildet wie das ISOS ein nationales Inventar ab. Aufgrund des Bundesgerichtsentscheid Rüti ZH vom April 2009 (BGE 135 II 209) wurde die grosse Bedeutung und die Pflicht zur Berücksichtigung bestätigt. Das IVS ist somit als Bestandteil der Ortsplanung zu verwenden. Je nach Objekten und Bedeutungsstufen resp. Substanz sind unterschiedliche Massnahmen (z.B. Aufnahme in Generellen Erschliessungsplan) in der Ortsplanung anzuwenden.

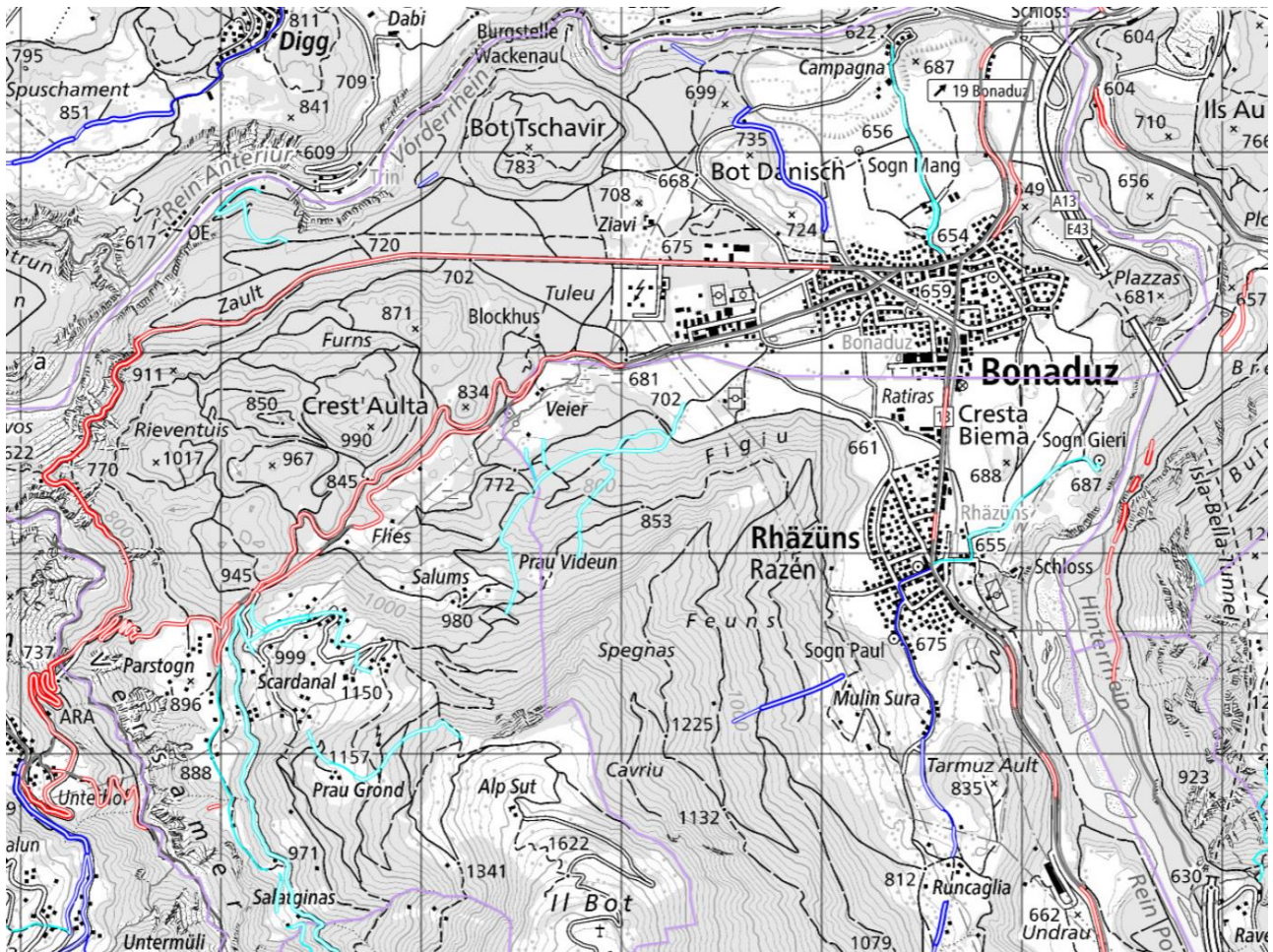


Abb. 14: Ausschnitt IVS

www.map.geo.admin.ch, Bundesamt für Strassen

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung

- ▬▬ Historischer Verlauf mit viel Substanz
- ▬ Historischer Verlauf mit Substanz

Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung

- ▬▬ Historischer Verlauf mit viel Substanz
- ▬ Historischer Verlauf mit Substanz
- ▬ Historischer Verlauf

Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung

- ▬▬ Historischer Verlauf mit viel Substanz
- ▬ Historischer Verlauf mit Substanz
- ▬ Historischer Verlauf

Innerhalb der Gemeinde Bonaduz sind unterschiedliche IVS-Wege kartiert. Viele Wege bestehen heute immer noch als Fuss- oder Wanderweg oder Erschliessungsstrasse. Bei konkreten Bauvorhaben im Bereich der IVS-Wege sind detaillierte Abklärungen zu treffen. Weitere Festlegungen im Rahmen der Ortsplanungen erscheinen in der Gemeinde Bonaduz nicht notwendig.

3.10 Wald

Waldgesetzgebung von
Bund und Kanton

Wald übernimmt diverse wichtige Aufgaben – sowohl für die Holzwirtschaft, für den Schutz vor Naturgefahren, für Erholungsnutzungen oder als natürlicher Lebensraum. Das Waldgebiet ist keine Nutzungszone im Sinne des Planungsrechts. Die Definition, Abgrenzung und Bestimmungen ergeben sich direkt aus der übergeordneten Gesetzgebung. Gemäss Waldgesetzgebung des Bundes ist der Wald in seiner Fläche und in seiner räumlichen Verteilung zu erhalten. Das kantonale Waldgesetz regelt die Anforderungen an die forstliche Planung und Bewirtschaftung.

Eine Nutzung des Waldes, welche über die forstwirtschaftliche Nutzung hinaus geht, wird durch die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons weitgehend verboten bzw. stark eingeschränkt. Zudem haben Bauten und Anlagen zum Waldrand einen minimalen Abstand einzuhalten. Gemäss Art. 26 Abs. 1 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (RABzKWaG) beträgt der Minimalabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Wald 10 m (für den Hochwald als Normalfall, beim Niederwald als Ausnahmefall gelten 5 m).

Umsetzung in der Ortsplanung

Der Wald ist in der Ortsplanung (Zonenplan) darzustellen. Aufgrund der Wachstumsdynamik des Waldes verändert sich dessen Abgrenzung über die Jahre. Wo Bauzonen an Wald grenzen, ist der Waldrand zu vermessen und als statische Waldgrenze zu fixieren. Dies ist in Bonaduz bereits erfolgt und es ergeben sich diesbezüglich keine Pendenzen für die Ortsplanungsrevision. Die Waldumrisse abseits der Bauzonen sind jedoch den aktuellen Geodaten anzupassen. Diese Geodaten werden vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) des Kantons Graubünden laufend aktualisiert.

4. Revision der Planungsmittel

Nachfolgend werden die Änderungen der im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung überarbeiteten Planungsmittel beschrieben:

- Baugesetz: Kapitel 4.1
- Zonenplan: Kapitel 4.2
- Genereller Gestaltungsplan: Kapitel 4.3
- Genereller Erschliessungsplan: Kapitel 4.4

Bei der Übersicht der Änderungen der Pläne wird jeweils ein **Planausschnitt des rechtskräftigen Plans** mit dem **Plan mit Änderungen** gegenübergestellt. In den Ausschnitten des **rechtskräftigen Plans** sind die Inhalte der **Teilrevision Ortsplanung zum Dorfkern noch nicht nachgeführt**, da sich diese Planung im **Genehmigungsverfahren** befindet. Die Inhalte wurden jedoch in der vorliegenden Planungsvorlage übernommen, werden im Folgenden aber nicht weiter erläutert.

Die Farbgebung und Symbolisierung der revidierten Pläne weichen teilweise von den rechtskräftigen Inhalten ab. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Pläne mit Ausnahme einzelner Inhalte an das Geodatenmodell des Kantons angepasst wurden.

4.1 Baugesetz

- A. Allgemeines** Das geltende Baugesetz aus dem Jahr 2009 hat bereits im Rahmen der «Teilrevision Ortsplanung Dorfkern» vom 22. Juni 2022 wesentliche Änderungen erfahren. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird das BauG umfassend überarbeitet. Zum einen werden die Vorgaben des übergeordneten Rechts und der Richtplanung umgesetzt. Im Weiteren wird auf erkannte Mängel (z.B. Verkehrssicherheit) und aktuelle Bedürfnisse aus der Praxis (z.B. Nebenräume und Velounterstände, Wohnhygiene, Notweg- und Notankerrecht, Erneuerung privater Erschliessungsanlagen) reagiert. Jene Teile - welche im Rahmen der Teilrevision Dorfkern am 22. Juni 2022 beschlossen wurden – werden (abgesehen von der Nummerierung) selbstverständlich unverändert übernommen.

Das neue Baugesetz orientiert sich am Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR) und folgt im Wesentlichen derselben Systematik wie die vor kurzem beschlossenen Baugesetze von Klosters und Samedan, welche wiederum auf der im Entwurf vorliegenden koordinierten Baugesetzgebung der Gemeinden Pontresina, St. Moritz und Silvaplana beruht.

B. Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

Abs. 1 - 2: Keine Bemerkungen

Abs. 3: Mit dieser Regelung wird klargestellt, dass die von Berufsorganisationen aufgestellten Normen (SIA-Normen, VSS-Normen etc.) als Richtlinien gelten. Dies bedeutet, dass die Baubehörde zwar an diese Richtlinien nicht gebunden ist, davon in der Regel jedoch nur abweicht, wenn plausible Gründe dafür gegeben sind.

Art. 2-4

Keine Bemerkungen

Art. 5 Baukommission

Die Baukommission wird neu vom Vorstand und nicht mehr von der Urnengemeinde gewählt. Die Überlegungen sind Folgende: (1) Die politische Komponente im Baubewilligungsverfahren wird durch den Gemeindevorstand als Baubehörde sichergestellt. (2) Die Baukommission prüft Baugesuche nicht politisch, sondern fachtechnisch.

Mit der Wahl durch den Vorstand kann die Fachkompetenz besser sichergestellt werden. Es entfällt die Wohnsitzpflicht in Bonaduz. Dies führt zu einer grösseren Auswahl an potenziellen (fachkundigen) Kandidaten, weil (a) nötigenfalls auch Personen aus Nachbargemeinden gewählt werden können und (b) auch Fachleute wählbar sind, welche sich – aus welchen Gründen auch immer – nicht einer politischen Wahl stellen wollen.

Art. 6-11

Keine Bemerkungen

Art. 12 Baulandmobilisierung

Abs. 2: Für die unüberbauten Parzellen in Ginellas und Ruver bestehen bereits heute Mobilisierungsmassnahmen, und zwar teilweise vertraglich und teilweise gesetzlich geregelt (Art. 10 Abs. 7 BauG-2009; Art. 8 APV). Diese Mobilisierungsmassnahmen werden – für die noch unüberbauten Parzellen in diesen Gebieten – in eine Bauverpflichtung gemäss KRG überführt. Damit kann der Arealplan-Ginellas-Ruver-Caschners ersatzlos aufgehoben werden.

Auch weitere bisher unbebaute Parzellen ab einer Grösse von mindestens 400 m² sowie Teilparzellen mit einer minimalen überbaubaren Fläche von 1'000 m² werden ebenfalls mobilisiert.

Art. 13 Mehrwertabgabe

Rechtsgleiche Umsetzung für Ein-, Um- und Aufzonungen entsprechend den Vorgaben im Bundesgerichtsurteil 1C_233/2021.

Art. 14 – 22

Keine Bemerkungen

Art. 23 Abstände zur Landwirtschaftszone und zu anderen Nichtbauzonen

Das Bundesgericht hat ausgeführt, dass gegenüber Zonengrenzen zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen ein genügender Abstand von Hochbauten zu gewährleisten ist (BGE 1C_668/2017, Urteil vom 18. Oktober 2018). Entsprechend werden Abstände zur Landwirtschaftszone und zu anderen Nichtbauzonen eingeführt.

Art. 25 Wohnzone

Abs. 2: In der Wohnzone 2 wird für Reiheneinfamilienhäuser mit mindestens drei zusammengebauten Einheiten – unter erhöhten, strengen qualitativen Anforderungen – die AZ von 0.5 auf 0.6 und die Gebäudelänge auf 32 m erhöht. Damit wird bei geeigneter Parzellengrösse und -form dem Gebot der Verdichtung unter Wahrung strenger qualitativer Vorgaben differenziert Rechnung getragen, und zwar ohne eine den Nachbarn beeinträchtigende zusätzliche Gebäudehöhe.

Art. 26 – 28

Keine Bemerkungen

Art. 29 Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung

Mit der zusätzlichen Einzonung werden ergänzend die Art der zulässigen Betriebe (Absatz 2) und die Realisierung einer hohen Dichte (Absatz 3) geregelt.

Art. 30 – 40

Keine Bemerkungen

Art. 41 Geschützte Bauten und partiell zu erhaltende Bauten

Mit der neuen Einteilung werden zwei sachlogisch klar unterscheidbare Kategorien gebildet, nämlich (1) geschützte Bauten, welche integral zu erhalten sind, und (2) partiell zu erhaltende Bauten, welche partiell - primär betreffend die äussere Erscheinung - zu erhalten sind.

Art. 42 - 43

Keine Bemerkungen

Art. 44 Bereich mit Konzeptpflicht (Erschliessung)

Grössere unüberbaute Flächen wurden – zwecks Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung – bislang üblicherweise mit einer Quartierplanpflicht belegt. Mit der vorliegenden Regelung wird die zweckmässige Erschliessung zweistufig sichergestellt. (1) Die Grundeigentümer können die zweckmässige Erschliessung des ganzen Gebiets selber organisieren, sie müssen dies jedoch im ersten Baubewilligungsverfahren mittels eines (verbindlichen) Erschliessungskonzepts nachweisen. (2) Falls sich die betroffenen Eigentümer nicht einigen können (oder ihr Erschliessungskonzept nicht zweckmässig ist), wird eine Erschliessungsquartierplanung durchgeführt.

Art. 45 - 49

Keine Bemerkungen

Art. 50 - 52 Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP

Für unterschiedliche im GEP eingezeichnete Erschliessungsanlagen werden unterschiedliche Wirkungen definiert:

Art. 50 Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung: Bestehende Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung können - sofern die Gemeinde über entsprechende Rechte verfügt - von jedermann genutzt werden. Der Rechtserwerb erfolgt rechtsgeschäftlich oder auf dem Enteignungsweg.

Art. 51 Fuss-, Wander- und Radwege: Diesbezüglich sind zwei Sachverhalte zu unterscheiden. Für bestehende Wege wird der Gemeinde - soweit sie noch nicht über die erforderlichen Rechte verfügt - gestützt auf Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG das Enteignungsrecht erteilt (Absatz 1). Der Rechtserwerb für geplante Wege erfolgt rechtsgeschäftlich oder auf dem Enteignungsweg (Absatz 2 i.V.m. Art. 50 Abs. 2).

Art. 52 Öffentliche Leitungen: Hier legt das BauG fest, dass für die im GEP festgelegten Leitungen direkt kraft öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung entsprechende Duldungspflichten bzw. Nutzungsrechte begründet werden, also ohne dass hierfür eine entsprechende Dienstbarkeit rechtsgeschäftlich oder auf dem Enteignungsweg erworben werden müsste. Das BauG regelt im Weiteren die Modalitäten betreffend Leitungsverlegung und hält fest, dass für die Festlegung allfälliger Entschädigungen (aus materieller Enteignung) die Enteignungskommission zuständig ist.

Art. 53

Keine Bemerkungen

Art. 54 Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise und Art. 55 Arealplan Dorfplatz

Im bisherigen Baugesetz ist – wie in fast allen Bündner Baugesetzen – vorgesehen, dass im Rahmen von Quartier- und Arealplänen die Gebäudelänge nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden kann (Art. 11 Abs. 4 BauG-2009). Das Bundesgericht hat in 1C_398/2021 vom 8. November 2022 die diesbezügliche Bündner Praxis stark eingeschränkt, indem «wesentliche Abweichungen» von der Grundordnung zufolge Verletzung der Planungspflicht in Art. 2 Abs. 1 RPG nicht (mehr) zulässig sind; was als unzulässige «wesentliche Abweichung» gilt, wird vom Bundesgericht allerdings nicht quantifiziert.

In Berücksichtigung dieser neuen Rechtsprechung wird zwecks Schaffung von Rechtssicherheit in Art. 54 Abs. 1 lit. b BauG das zulässige Abweichen von der Gebäudelänge im Rahmen von Folgeplanungen neu mit 25% quantifiziert.

Der im GGP und in Art. 55 Abs. 2 vorgesehenen Arealplanung Dorfplatz liegt betreffend Verkaufslokal mit min. 750 m² Fläche auf den Parzellen 672 und 529 eine Projektstudie zugrunde, welche ein rund 70 Meter langes Gebäude vorsieht. Mit der eingangs erwähnten neuen bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann dieses 70 Meter lange Verkaufslokal - da 45 Meter über der Regelbauweise von 25 Meter liegend - weder gestützt auf das heute geltende Recht noch gestützt auf die vorerwähnte 25%-Klausel realisiert werden. Hierfür ist eine ausdrückliche Festsetzung auf Stufe Grundordnung erforderlich, welche mit Art. 54 Abs. 1 lit. c BauG neu geschaffen wird, indem damit auf Stufe Baugesetz für das Verkaufslokal auf den Parzellen 529/672 ausdrücklich eine maximal zulässige Gebäudelänge von 70 Meter vorgesehen wird.

Art. 56 - 63

Keine Bemerkungen

Art. 64 Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht

In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass einzelne Parzellen nur unter dauernder oder temporärer Mitbenützung von Erschliessungsanlagen benachbarter Parzellen oder Gewährung temporärer Ankerrechte überbaut bzw. sinnvoll überbaut werden können.

Wenn der betroffene Nachbar in solchen Fällen nicht Hand zu einer vernünftigen Lösung bietet, ist die Gemeinde heute gezwungen, die Überbaubarkeit (Baureife) mittels Quartierplan- und Landumlegungsverfahren herzustellen. Die Durchführung dieser aufwendigen Verfahren für die Erschliessung einzelner Parzellen ist verfahrensrechtlich - da unverhältnismässig aufwendig - unbefriedigend. Aus diesem Grund soll der Gemeinde mit Art. 64 BauG ein Instrumentarium zur Verfügung gestellt werden, mit welchem die fehlende Baureife einzelner Parzellen mit vernünftigem Aufwand mittels Verfügung geregelt werden kann.

Die Voraussetzungen für ein Anordnen der aus öffentlichen (raumplanerischen) Interessen wichtigen gemeinsamen Nutzung von Verkehrsanlagen und Leitungen (Abs. 1 - 2) sind dabei wesentlich geringer als die Voraussetzungen für ein Notweg- und Notankerrecht (Absatz 3 - 5).

Art. 65 - 79

Keine Bemerkungen

Art. 80 Verkehrssicherheit

Namentlich betreffend private Grundstückzufahrten wurde bis vor kurzem der Frage der Verkehrssicherheit keine genügende Aufmerksamkeit geschenkt. Mit den immer höher werdenden Bebauungsdichten und der hohen Mobilität - vor allem auch von Kindern, welche mit Fahrrädern, Trottinets und dergleichen unterwegs sind - muss zwecks Vermeidung entsprechender Unfälle die

Verkehrssicherheit künftig stärker berücksichtigt werden. Absatz 3 enthält eine differenzierte Regelung für neue, bestehende und sanierungsbedürftige private Ausfahrten.

Art. 81 - 89

Keine Bemerkungen

Art. 90 Besitzstand innerhalb der Bauzonen

Das bisherige Baugesetz hat ein Hofstattrecht nach Zerstörung durch höhere Gewalt vorgesehen (Art. 12 BauG-2009). Neu wird ein beschränktes Hofstattrecht auch für den Fall des freiwilligen Abbruchs- und Wiederaufbaus vorgesehen.

Art. 91 - 92

Keine Bemerkungen

Art. 93 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

Die Gemeinde macht von der Möglichkeit Gebrauch, die gemäss kantonalem Recht nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben generell dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren zu unterstellen (Art. 86 Abs. 3 KRG).

Art. 94-99

Keine Bemerkungen

Art. 100

Um die Coop-Filiale am Dorfplatz ausbauen zu können, ist eine Erweiterung des Ladenlokals bis zur Parzelle Nr. 529 gewünscht. Dafür müsste die Stallscheune auf der Parzelle Nr. 529 ersetzt werden. Aufgrund des grossen öffentlichen Interesses am Ausbau der Ladenfläche und dem Erhalt / Erweiterung des alltäglichen Versorgungsangebots wird die Stallscheune im Generellen Gestaltungsplan nicht als partiell zu erhaltende Baute festgelegt. Die Stallscheune erfüllt sämtliche Beurteilungskriterien in der Inventarliste der Kantonalen Denkmalpflege. Ihr kommt damit eine hohe architektonische Bedeutung sowie eine hohe Bedeutsamkeit für das Ortsbild zu. Der Verzicht auf den partiellen Schutz kann nur aufgrund des grossen öffentlichen Interesses an der Entwicklung als Geschäftslokal für die örtliche Versorgung begründet werden. Sollte auf der Parzelle Nr. 529 eine andere Nutzung vorgesehen werden, wird die Stallscheune auf Basis von Art. 100 Abs. 5 BauG im Generellen Gestaltungsplan als partiell zu erhaltende Baute festgelegt.

4.2 Zonenplan

Bei den Anpassungen der Bauzonen wird zwischen drei Änderungstypen unterschieden:

- **Aufzonungen (Kapitel 4.2.1):** Bestehende Bauzone wird einer anderen Zone zugewiesen, in der die gleiche Nutzungsart jedoch ein höheres Nutzungsmass zulässig ist. Zum Beispiel Aufzonung einer Parzelle aus der Wohnzone 2 in die Wohnzone 3.
- **Umzonungen (Kapitel 4.2.2):** Bestehende Bauzone wird einem anderen Zonentyp zugewiesen, in dem eine andere Nutzungsart zulässig ist. Zum Beispiel Umzonung einer Parzelle aus einer Gewerbemischzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- **Einzonungen (Kapitel 4.2.3):** Zuweisung einer Nichtbauzone in die Bauzone. Zum Beispiel Einzonung einer Parzelle aus der Landwirtschaftszone in die Arbeitsplatzzone.

Gemäss Art. 5 RPG sind planungsbedingte Vorteile durch eine Mehrwertabgabe auszugleichen. Diese Vorteile entstehen bei Auf-, Um- und Einzonungen und werden durch das Amt für Immobilienbewertung (AIB) beurteilt und geschätzt. Die Eigentümerschaft der von der Mehrwertabgabe betroffenen Massnahmen werden darüber informiert.

In den Kapiteln 4.2.4 ff werden ausserdem weitere Zonenplananpassungen aufgeführt, die keinem der obigen Änderungstypen zugewiesen werden können (Anpassung der Naturschutzzonen, Archäologieschutzzonen etc.).

4.2.1 Aufzonungen

Aufzonungen aufgrund KRL

Im Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) der Gemeinde Bonaduz wurden «Wohngebiete mit punktuellen Weiterentwicklungen» festgelegt. Dabei handelt es sich um Gebiete, in denen aufgrund der vorhandenen Baustruktur (Gebäudealter, unbebaute Flächen etc.) punktuelle Weiterentwicklungen zu erwarten sind. Diese Handlungsanweisung ist für diese Gebiete festgesetzt: «Die Gemeinde prüft bei zusammenhängenden Flächen Anpassungen der Nutzungsplanung wie z.B. Um- oder Aufzonungen sowie Anreize im Sinne der Baukultur und der Nachhaltigkeit für grössere Bauvorhaben.» Auf dieser Grundlage wurden in zwei Gebieten Aufzonungen vorgenommen (Campogna West und Wohngebiete südlich der Bahn).

Aufzoning Campogna West

Das Gebiet Campogna West ist gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Wohnzone 2 (W2) zugewiesen. Im Norden und Westen grenzt es an die Kernzone. Im Osten und Südosten befinden sich Wohngebiete der W2. Dank dem direkten Anschluss an die Hauptstrasse und der Nähe zum Bahnhof sowie zum Dorfplatz und der Schule, ist Campogna West gut an den Verkehr angeschlossen und die Distanzen zu den örtlichen Versorgungseinrichtungen sind sehr kurz. Mit diesen Qualitäten eignet sich das Gebiet für eine Aufzoning in die Wohnzone 3 (W3). Im Gebiet befinden sich ausserdem einige unbebaute Parzellen sowie Liegenschaften mit Erweiterungs- oder Erneuerungspotenzial.

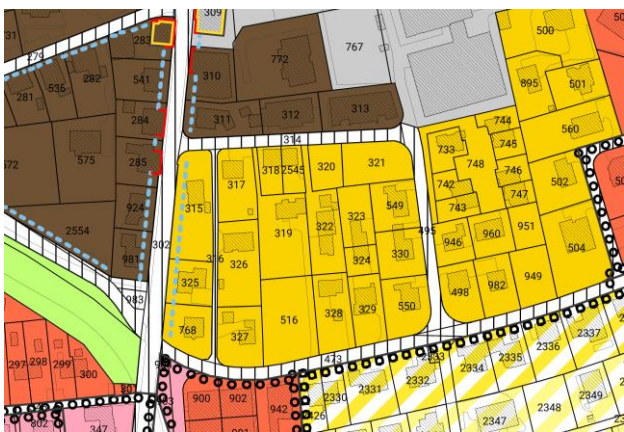


Abb. 15: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Campogna West (Darstellung R+K)

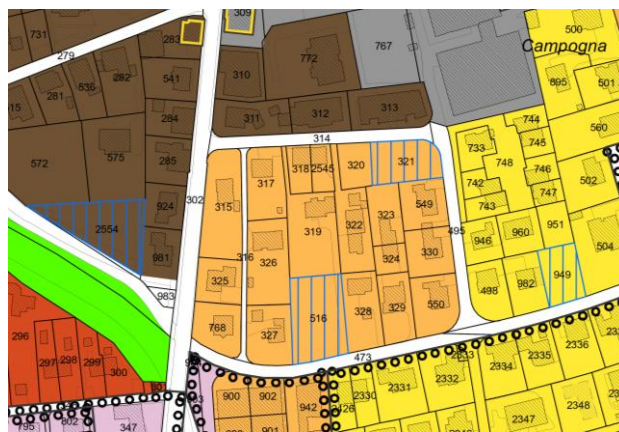


Abb. 16: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Campogna West (Darstellung R+K)

**Aufzoning Wohngebiete
südlich der Bahn**

Südlich der Bahngleise, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof befinden sich Wohngebiete, die im KRL als Gebiete mit punktuellen Weiterentwicklungen ausgewiesen sind. Diese sind im rechtskräftigen Zonenplan der Wohnzone 3 (W3) zugewiesen und grenzen im Norden an die Bahnhofszone, im Süden an weitere Gebiete der W3 und der Wohnmischzone an. Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und der Vielzahl an deutlich unternutzten Parzellen wird dieses Gebiet in die Wohnzone 3 Bahnhof umgezont. Dabei handelt es sich um eine neue Zone, in der dieselben maximale Fassaden- und Gesamthöhe sowie dieselbe Gebäudelänge wie in der W3 gelten. Gegenüber der W3 wird jedoch die zulässige Ausnutzungsziffer erhöht.

Mit der Erhöhung der Ausnutzungsziffer können potenziell mehr Wohnungen direkt angrenzend an die Bahngleise geschaffen werden. Aus diesem Grund wurden die aufzuzonenden Gebiete bezüglich Lärmbelastung untersucht. Für die neu geplante Wohnzone 3 Bahnhof gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Da sämtliche Grundstücke bereits erschlossenes Bauland sind, sind die Immissionsgrenzwerte massgebend, welche bei 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht liegen. Die Bahnseitigen Emissionen werden dem Lärmbelastungskataster der Eisenbahn entnommen, in welchem die zulässigen Emissionen der Bahn definiert sind. Demnach liegen die Emissionen bei der betroffenen Bahnlinie am Tag bei 66.6 dB(A) und in der Nacht bei 55 dB(A). Da die Emissionen in der Nacht mehr als 10 dB(A) tiefer sind als am Tag und somit bezüglich Grenzwert weniger problematisch sind, wird nachfolgend nur die Lärmbelastung am Tag aufgezeigt. Anhand der Emissionen der Bahnlinie wurde mit der Software CadnaA, Version 2023 MR2, ein Lärmberechnungsmodell erstellt, um die zu erwartende Lärmbelastung in den Gebieten der neuen Wohnzone 3 Bahnhof zu berechnen. Demnach können die massgebenden Grenzwerte am Tag bei den südöstlichen Gebieten bereits auf der Parzellengrenze und im nördlichsten Gebiet ab einem Abstand von 1 Meter ab der Parzellengrenze eingehalten werden. Da ein Grenzabstand von 4 Metern einzuhalten ist, können die Grenzwerte demnach überall, wo gebaut werden könnte, eingehalten werden. In der Nacht können die Grenzwerte überall bereits ab der Parzellengrenze eingehalten werden.



Abb. 17: Lärmbelastung Eisenbahn Tag (Darstellung R+K)

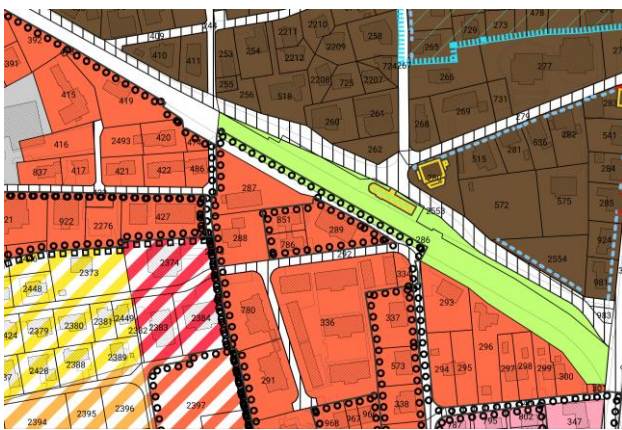


Abb. 18: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Wohngebiete südlich der Bahn (Darstellung R+K)

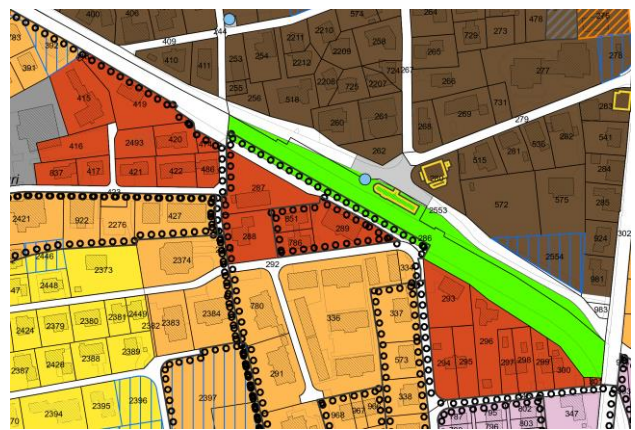


Abb. 19: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Wohngebiete südlich der Bahn (Darstellung R+K)

Quartier Vignel /
Verdichtung in W2-Zonen

Auch das Quartier Vignel befindet sich gemäss KRL im Gebiet mit punktuellen Weiterentwicklungen. Dieses Gebiet befindet sich in der Wohnzone 2. Gemäss KRL sind am nördlichen Siedlungsrand keine Veränderungen zu erwarten. Eine Aufzonung des Gebiets an der Versamerstrasse würde sich durch erhöhten Schattenwurf negativ auf die nördlich angrenzenden Parzellen auswirken. Auf eine Aufzonung dieses Gebiets wird daher verzichtet. Um einen Anreiz für qualitätsvolle Verdichtungen in W2-Zonen zu schaffen, wird stattdessen ein Bonus für die Realisierung von Reiheneinfamilienhäusern eingeführt (siehe Kapitel 4.1). Mit diesem Bautyp kann eine Innenentwicklung gefördert werden, die sich gut in den Charakter eines bestehenden Einfamilienhausgebietes einfügt.

4.2.2 Umzonungen

Umzonung Areal Mehrzweckgebäude

Am nordwestlichen Siedlungsrand liegt das Mehrzweckgebäude der Gemeinde Bonaduz. Das Gebiet ist im rechtskräftigen Zonenplan der Gewerbemischzone 3 (GMZ3) zugewiesen. Das Gebäude befindet sich im Besitz der politischen Gemeinde Bonaduz und wird als Beherbergungsort für Vereine und Institutionen aller Art genutzt. Ausserdem befinden sich hier die Zivilschutzanlagen der Gemeinde. Im Norden des Areals liegt ein Kiesplatz, der als Parkierungsfläche für das Areal genutzt wird. Dieser befindet sich teilweise in der Grundnutzung «übriges Gemeindegebiet».

Das Gebiet wird heute für öffentliche Zwecke genutzt und kann von der Öffentlichkeit gemietet werden. Auch in Zukunft soll das Areal Platz für öffentliche Nutzungen bieten. Daher wird das Gebiet in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung befindet sich die Gewerbemischzone in der Empfindlichkeitsstufe (ES) III, während die ZöBA in der Gemeinde Bonaduz grundsätzlich die ES II aufweist. Dass auch in Zukunft für den Bereich der bisherigen Gewerbemischzone die ES-Stufe III massgebend ist, wird die neue Zonenfestlegung ZöBA III eingeführt. Bis auf die Empfindlichkeitsstufe gelten grundsätzlich die gleichen Zonenbestimmungen. Darstellerisch wird die ZöBA III durch die Punktierung von der ZöBA II abgehoben.

Die **Parkierungsfläche** nördlich des Mehrzweckgebäudes (übriges Gemeindegebiet) wird ebenfalls in die **ZöBA** zugewiesen (**Einzonung von 625 m²**).

Mit der Umzonung gibt es im gesamten Gemeindegebiet keine Parzellen in der GMZ 3 mehr. Auf diesen Zonentyp wird in den Planungsinstrumenten verzichtet.

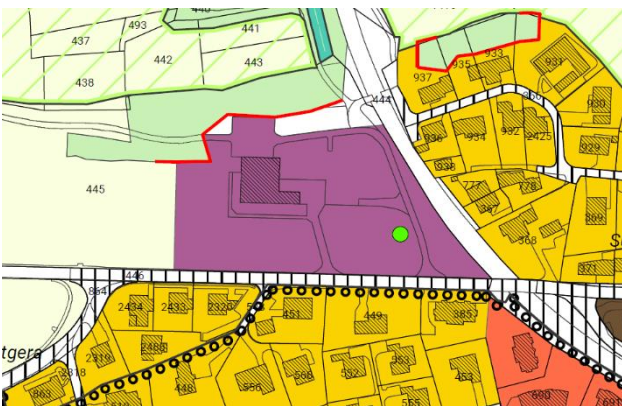


Abb. 20: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Mehrzweckgebäude (Darstellung R+K)

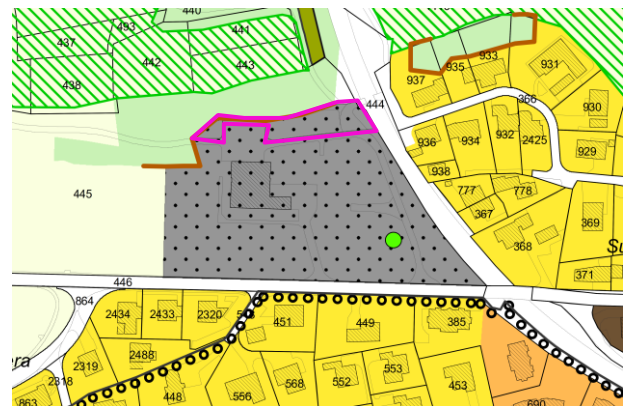


Abb. 21: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit neu eingezonter Fläche pink umrandet: Mehrzweckgebäude (Darstellung R+K)

Umzonung Parzelle Nr. 2552

Im Norden des Sport- und Industriegebiets «Tuleu Sut» ist die Gemeinde im Besitz einer unbebauten Parzelle, die im rechtskräftigen Zonenplan der Industrie- und Gewerbezone zugewiesen ist (Parzelle Nr. 2552). Östlich davon befindet sich der Tennisplatz. Diese Parzelle gehört der Bürgergemeinde Bonaduz. Weiter östlich davon befinden sich zwei Fussballplätze, die im Gemeindebesitz sind.

Auf der Parzelle Nr. 2552 sind künftig keine Industrie- und Gewerbenutzungen vorgesehen. Stattdessen soll die Parzelle langfristig für öffentliche Nutzungen, vorrangig für Sport- und Kulturzwecke, genutzt werden. Folglich wird die **Parzelle Nr. 2552** von der Industrie- und Gewerbezone in die **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont (8'024 m²)**.

Der Generelle Gestaltungsplan sowie der Generelle Erschliessungsplan im Bereich der Parzellen Nrn. 2182 und 2552 und südlich wurden ebenfalls angepasst, damit die Erschliessung des nördlichen Gebietes planerisch abgesichert werden kann. Die Änderungen sind in den Kapiteln 4.3 und 4.4 beschrieben.



Abb. 22: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan:
Tuleu Sut
(Darstellung R+K)



Abb. 23: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan:
Tuleu Sut
(Darstellung R+K)

Neue Waldrandlinien

Die Waldflächen in der Grundnutzung des Zonenplans wurden anhand der aktuellen Waldrandlinien angepasst. Die Bauzonen waren davon nicht betroffen, da im Grenzbereich zwischen Wald und der Bauzonen bereits statische Waldgrenzen bestanden.

4.2.3 Einzonungen

Einzonung der Gärten beim nördlichen Siedlungsrand

Die Parzelle Nr. 732 befinden sich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Die nördliche Teilfläche dieser Parzelle ist gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Landwirtschaftszone zugewiesen. Diese Zonengrenze wurde mit Zustimmung der Gemeinde festgelegt und durch die Regierung festgesetzt. Eine Beschwerde bezüglich dieser Zonenabgrenzung wurde im Jahr 1988 von der Regierung gutgeheissen. Demnach sollte die Bauzonengrenze gemäss dem alten Zonenplan entlang der oberen Hangkante gezogen werden. Eine Korrektur wurde jedoch nie vorgenommen. Von der Grundeigentümerschaft wurde deswegen im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision ein Antrag zur Korrektur der Zonengrenze der beiden Parzellen beantragt. Bei einer solchen Anpassung der Zonengrenze handelt es sich formell um eine Einzonung. Einzonungen sind auf der heute geltenden Rechtsgrundlage mehrwertabgabepflichtig. Der Garten der Parzelle Nr. 732 wird der W2-Zone zugewiesen.

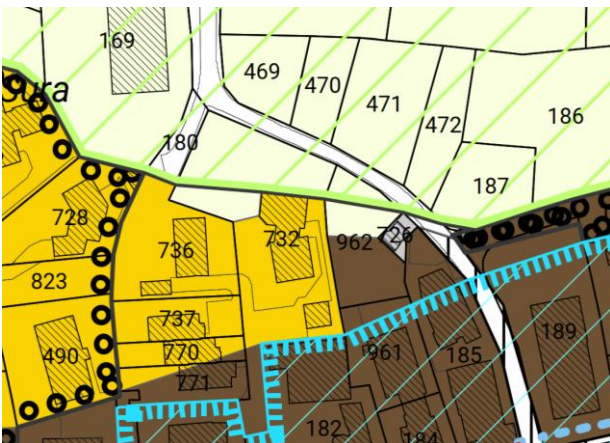


Abb. 24: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan:
Nördlicher Siedlungsrand
(Darstellung R+K)

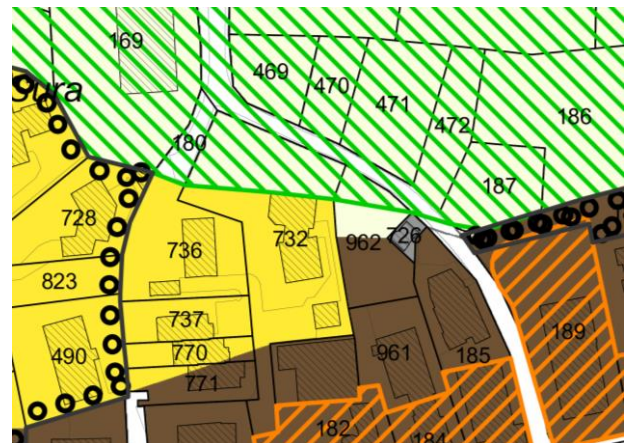


Abb. 25: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan:
Nördlicher Siedlungsrand
(Darstellung R+K)

Einzonung Vicrusch (Hamilton) Am südlichen Siedlungsrand von Bonaduz befindet sich der Hauptstandort der Hamilton Bonaduz AG. Hier sind sehr viele Arbeitsplätze angesiedelt. Die Firma ist ein äusserst wichtiger Arbeitgeber in der gesamten Region und für den Kanton.

Die sich im Besitz der Hamilton befindende Bauzone ist grösstenteils überbaut. Damit der Standort des Unternehmens in Bonaduz langfristig gesichert und weiterentwickelt werden kann, wird die bestehende Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung nach Westen vergrössert. Es handelt sich um eine Betriebserweiterung von kantonaler Bedeutung. Diese Erweiterung ist im regionalen Richtplan vorgesehen (Stand: Vorprüfung). Für die Erweiterung des Siedlungsgebiets im Bereich Vicrusch sind rund 2.7 ha vorgesehen, die für das Arbeitsgebiet mit regionaler Bedeutung genutzt werden sollen. Mit den Inhalten im regionalen Richtplan ist die regionale Abstimmung der vorgesehenen Einzonung gewährleistet.

Die Parzellen 2415, 2416, 2417, 2418, 1113, 1114, 1115, 1116, 2567, 2568, 1118 und 1121 werden in die **Arbeitsplatzzone Vicrusch** zugewiesen (**Einzonung von 9'317 m²**).

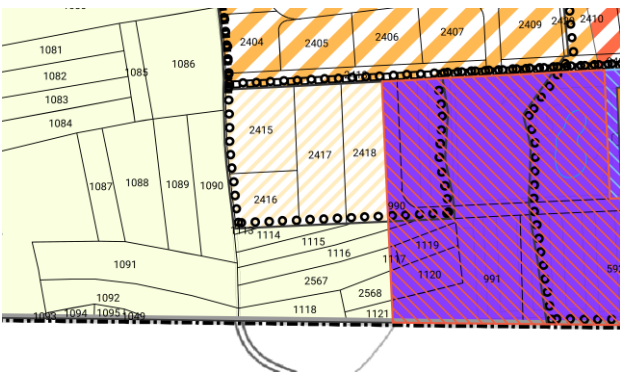


Abb. 26: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton (Darstellung R+K)

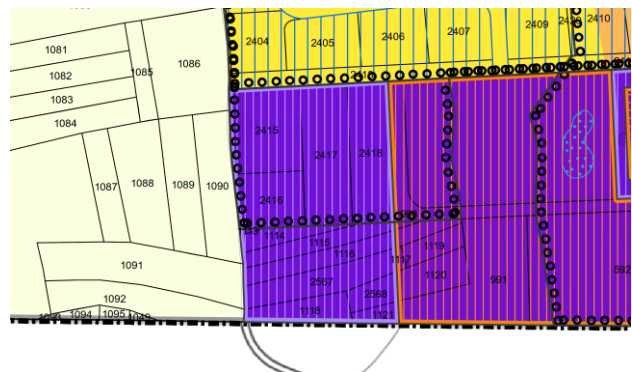


Abb. 27: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Einzonungsgebiet Vicrusch / Hamilton (Darstellung R+K)

Das Einzonungsgebiet ist vollständig mit Fruchtfolgeflächen überlagert. Da der bestehende Firmenstandort von Fruchtfolgeflächen umgeben ist, gibt es keinen alternativen Standort, der für die Weiterentwicklung der Unternehmung in Bonaduz in Frage kommt und nicht von FFF tangiert ist. Einen dritten Firmenstandort ist für die Hamilton als einen der grössten Arbeitsgeber des Kantons nicht zweckmässig. Entsprechend werden die Fruchtfolgeflächen beansprucht und sind zu kompensieren. In der nachfolgenden Abbildung wird ein Bereich aufgezeigt, in dem eine Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen geprüft wird (rot umrandete Fläche):



Abb. 28: Potentielle FFF-Ersatzfläche für die Einzonung Vicrusch. (www.geogr.ch, Zugriff am 04.09.2023)

Das Pendeln per Velo zwischen den beiden Hamilton-Standorte in Bonaduz und Domat Ems werden künftig dank der Velopendleroute sehr attraktiv werden. Diese Route ist Bestandteil des Aggloprogramms der vierten Generation, das bereits genehmigt wurde und die Planungen zur Umsetzung im Gange sind. Im Rahmen des betrieblichen Mobilitätsmanagements sind dafür E-Bikes und entsprechende Abstellanlagen vorgesehen. Diese Route wird künftig auch den Weg von zu Hause zum Arbeitsplatz und zurück per Velo für viele Mitarbeitende attraktiv machen. Auch dank des neuen ÖV-Konzepts mit der neuen Busverbindung wird das Pendeln mit dem öffentlichen Verkehr zur Haltestelle direkt bei der Hamilton stärken.

Sollten künftig weitere Flächen benötigt werden, sind diese primär auf den bestehenden Parkierungsflächen zu realisieren, bevor weitere Einzonungen getätigt werden. Eine Parkplatzbewirtschaftung ist im Rahmen des betrieblichen Mobilitätsmanagement zu prüfen. Für das Einzonungsgebiet ist eine fakultative Arealplanung vorgesehen. Darin kann eine komplette Neuorganisation von Wohnen und Arbeiten erfolgen und eine Campuserwicklung geprüft werden.

4.2.4 Kultur-, Landschafts- und Naturschutz

Anpassung der Archäologiezone

Die Archäologiezonen werden gemäss Inventar und Einschätzung der kantonalen Fachstelle in der Nutzungsplanung umgesetzt. Dies umfasst die Erweiterung der bestehenden Archäologiezone im Bereich Valbeuna / Sera Curt sowie die Neufestlegung der Archäologiezonen Burgruine Sculms und Campogna. Die bestehende Archäologiezone Burg Wackenau bleibt unverändert bestehen. Auch bei den Punktobjekten besteht kein Anpassungsbedarf. Zur besseren Lesbarkeit wird zudem die Symbolisierung angepasst.

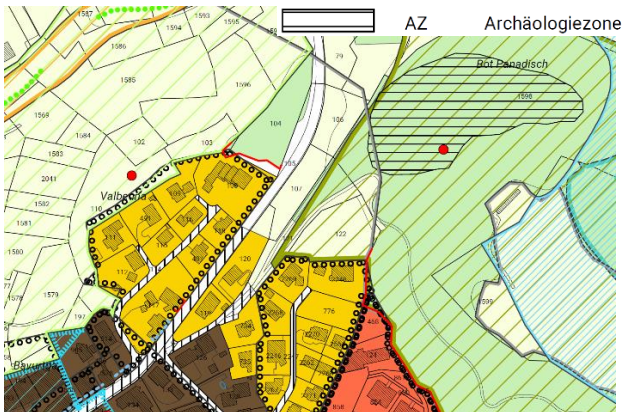


Abb. 29: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Archäologiezone Bot Panadisch (Darstellung R+K)

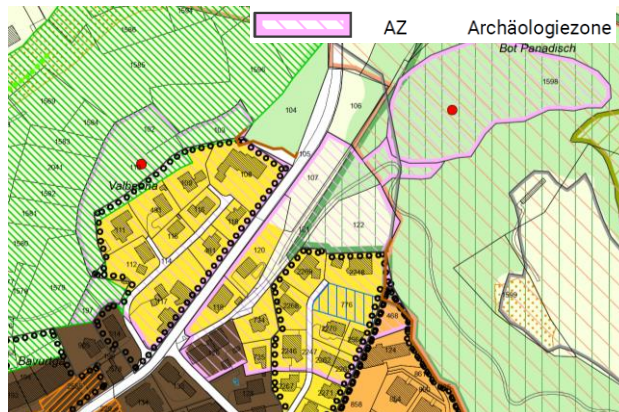


Abb. 30: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Archäologiezone Bot Panadisch (Darstellung R+K)

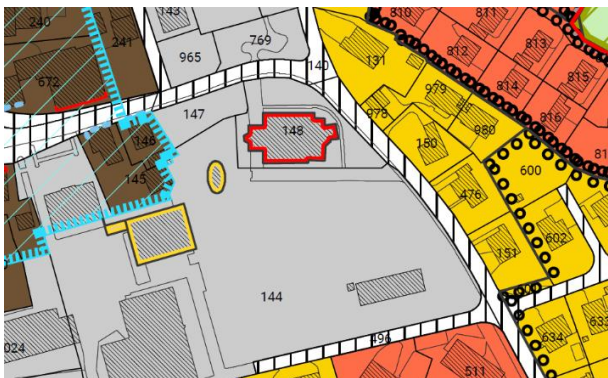


Abb. 31: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Gebiet bei der Kirche (Darstellung R+K)

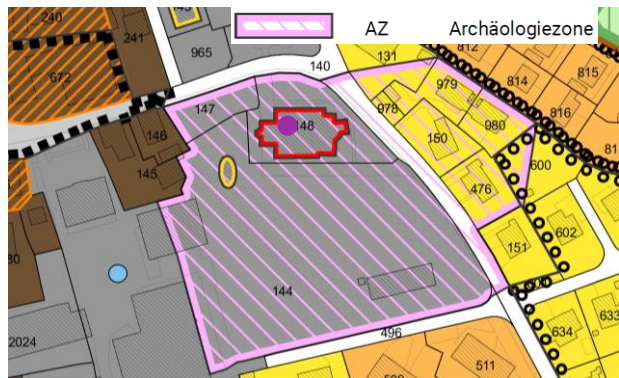


Abb. 32: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Gebiet bei der Kirche (Darstellung R+K)

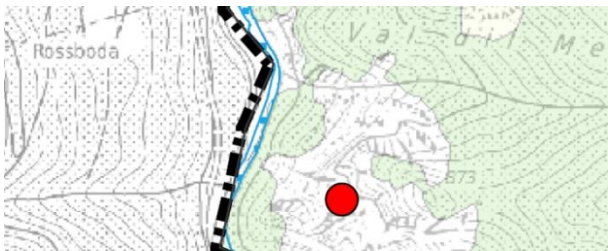


Abb. 33: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (Darstellung R+K)

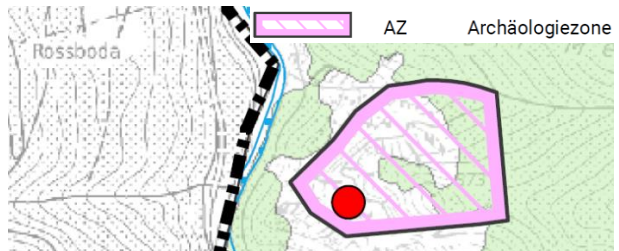


Abb. 34: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan (Darstellung R+K)

Anpassungen Landschaftsschutzzonen

In vielen Bereichen sind die Flächen aus dem Landschaftsinventar mit regionaler und nationaler Bedeutung bereits als Landschaftsschutzzone grundentümerverschrieben geschützt. Eine Ausnahme bildet der Wald im Nordwesten des Gemeindegebietes, nahe der Gemeindegrenze (rot markierte Flächen in der nachfolgenden Abbildung). Diese Waldflächen unterliegen aufgrund der Waldschutzgesetzgebung einem gewissen Schutz. Damit sind grosse Eingriffe in das Landschaftsbild kaum möglich. Das Gebiet dient als beliebtes Naherholungsgebiet. Die Wege müssen daher unterhalten werden. Eine Einschränkung der Nutzung als Naherholungsgebiet aufgrund einer Landschaftsschutzzone ist nicht wünschenswert. Aufgrund der nationalen Bedeutung des BLN-Gebietes wird das BLN-Objekt 1902 «Ruinaulta» dennoch in die Landschaftsschutzzone aufgenommen. Auf eine Unterschutzstellung des Gebietes mit regionaler Bedeutung aus dem Landschaftsschutzinventar als Landschaftsschutzzone wird jedoch basierend auf obige Gründe verzichtet. Der BLN-Perimeter des Objektes Nr. 1903 wird im Gebiet «Isla» nicht ausgedehnt. Dieses ist stark von den bestehenden Infrastrukturen (A13 und Zu-/Ausfahrt) geprägt. Entsprechend wurde ursprünglich die Landschaftsschutzzone entlang des Ufers des Hinterrheins abgegrenzt. Die Schutzziele des BLN-Gebietes «Auenlandschaft Hinterrhein» betreffen die Fluss- und Auenlebensräume. Unter Punkt 3.6 der Schutzziele im Objektblatt wird explizit der Schutz der «Unberührtheit und besondere Schönheit der Auenlandschaft in den von Infrastrukturbauten und Anlagen freien Abschnitten» verlangt. Aufgrund der bestehenden Infrastrukturbauten scheint diese Abgrenzung nach wie vor sinnvoll und eine Ausweitung der Landschaftsschutzzone wäre nicht zielführend.

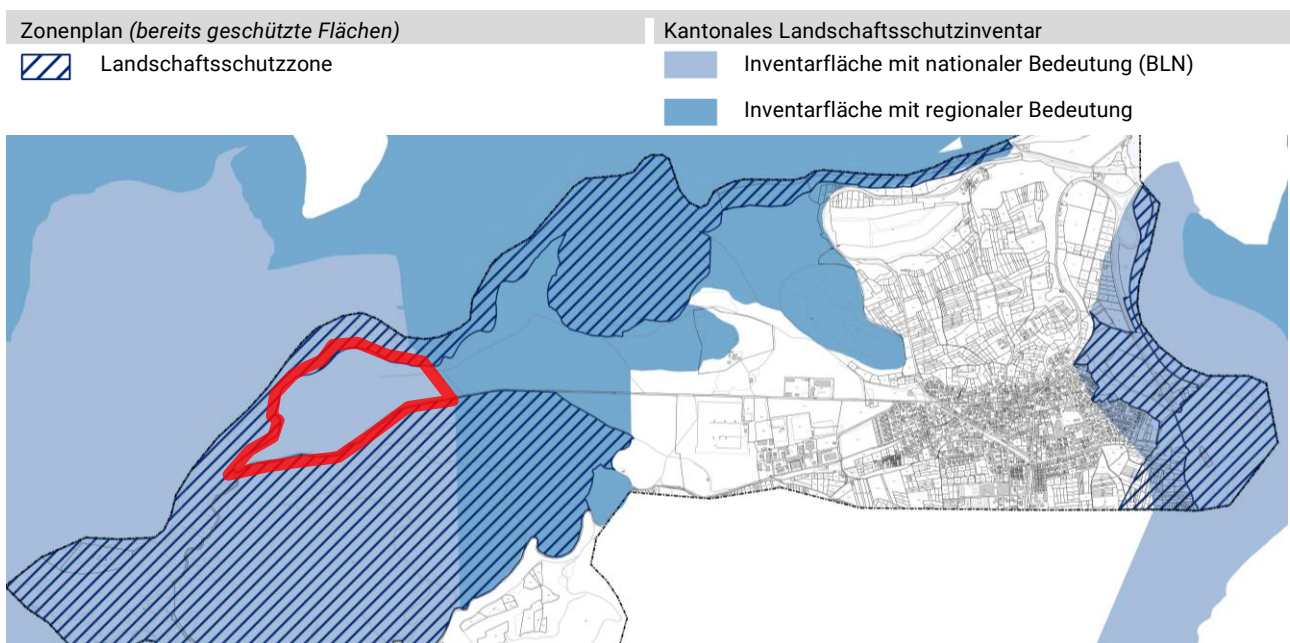








Abb. 35: Übersichtskarte kantonales Landschaftsinventar und kommunale Landschaftsschutzgebiete.
(Darstellung R+K).

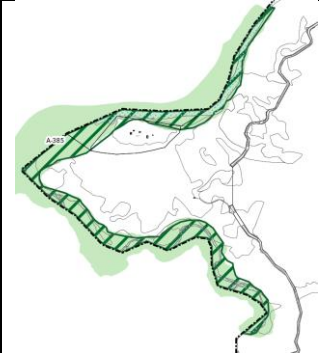
Änderungen der Naturschutz- und Trockenstandortzonen gemäss Inventar

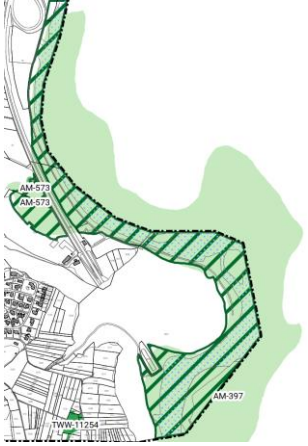
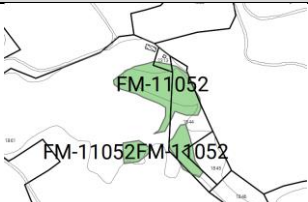
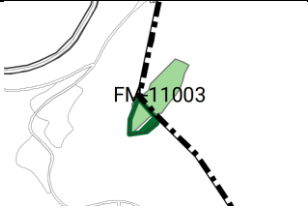
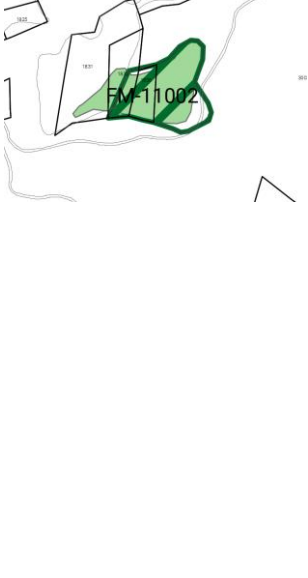
Die Naturschutz- und Trockenstandortzonen wurden mit dem Kantonalen Biotopinventar verglichen. In der nachfolgenden Tabelle sind die national und regional bedeutenden Gebiete aus dem Kantonalen Biotopinventar sowie deren Berücksichtigung in der Ortsplanung aufgeführt. Bei der Umsetzung in der Nutzungsplanung werden diese Grundsätze angewendet:


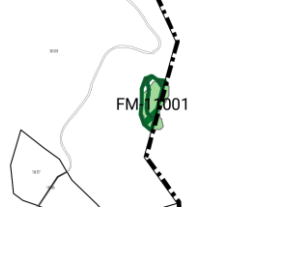
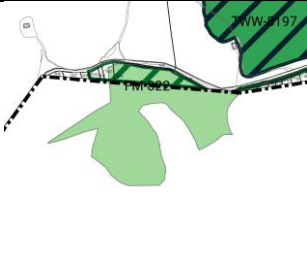

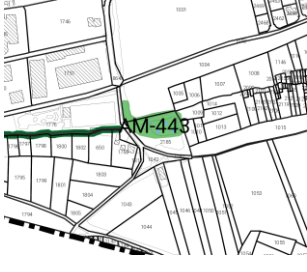

- Bei geringfügigen Abweichungen der Inventarflächen gegenüber der rechtskräftigen Naturschutzzone wird die Naturschutzzone an die Inventarfläche angepasst, sofern dadurch keine Flächenreduktion der Naturschutzzone erfolgt.
- Wenn möglich werden möglichst pragmatische Abgrenzungen der Naturschutzzone angestrebt (Anpassung an Parzellengrenze oder Bodenbedeckung)


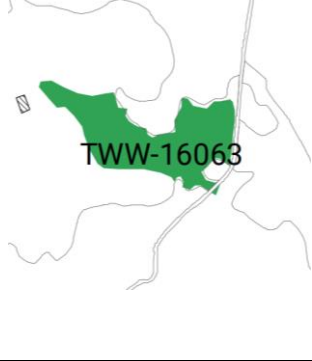
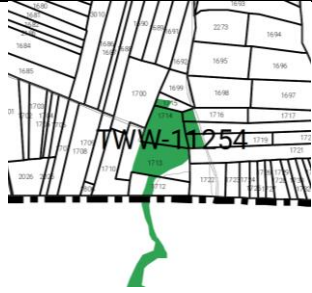
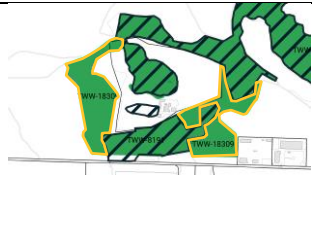


In den Abbildungen in der nachfolgenden Tabelle werden diese Signaturen verwendet:


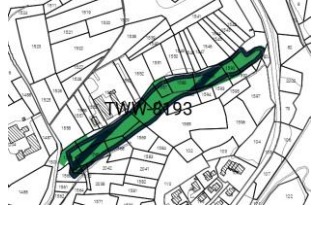

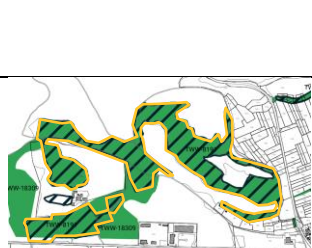


Zonenplan (bereits geschützte Flächen)	Kantonales Biotopinventar (Gebiete regionaler und nationaler Bedeutung)
 Naturschutzzone	 Aue
 Trockenstandortzone	 Flachmoor
	 Amphibienlaichgebiet
	 Trockenweise

Biotop und Objekt-nummer Inventar	Bedeutung	Beschreibung (gemäss Objektbeschreibung kantonales Inventar)	Vergleich Inventar und geschützte Fläche	Umsetzung in der Ortsplanung
Auengebiete				
Ruinaulta A-385	national	Grauerlenaue mit Kiesbettfluren entlang unverbautem Unterlauf der Rabiusa		Die Inventarfläche ist bereits eigentümergebunden geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmt jedoch nicht exakt überein. Die Abgrenzung der Naturschutzzone wird derjenigen des Inventars angepasst .

<p>Rhözünser Rheinauen A-27</p>	<p>national</p>	<p>Weitgehend natürliche, geomorphologisch und biologisch sehr reichhaltige Flussaue am Hinterrhein von seltener Grösse mit Pufferzone</p>		<p>Die Inventarfläche ist bereits eigentümergebunden geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmt jedoch nicht exakt überein. Die Abgrenzung der Naturschutzzone wird derjenigen des Inventars angepasst (Amphibienlaichgebiet AM-573 sowie Auengebiet A-27, die sich teilweise räumlich überschneiden). Ausnahmen bilden dabei die Abschnitte der Inventarfläche, die sich auf der Strasse A13 befinden. Dort wird die Abgrenzung der rechtskräftigen Naturschutzzone übernommen, welche die A13 ausspart.</p>
<p>Flachmoore</p>				
<p>Flies FM-11052</p>	<p>regional</p>	<p>Davallseggenried, Rispenseggenried und Pfeiffengraswiese</p>		<p>Die Inventarflächen sind nicht eigentümergebunden geschützt und neu der Naturschutzzone zugewiesen.</p>
<p>Fontauna Nera, Bonaduz und Rhözüns FM-11003</p>	<p>regional</p>	<p>Kopfbinsen- und Davallseggenried, Pfeiffengraswiese</p>		<p>Die Inventarfläche ist bereits eigentümergebunden geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmen jedoch nicht exakt überein. Die Abgrenzung der Naturschutzzone wird beibehalten.</p>
<p>Fontauna Sogn Martin FM-11002</p>	<p>regional</p>	<p>Kopfbinsenried, Davallseggenried, Pfeiffengraswiese</p>		<p>Die Inventarfläche ist bereits eigentümergebunden geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmt jedoch nicht exakt überein. Im Westen ist die Inventarfläche grösser als die rechtskräftig geschützte Naturschutzzone. Die Naturschutzzone wird hier an die Inventarfläche angepasst. Im Süden folgt die rechtskräftige Schutzzone der Parzellenfläche. Hier wird die Abgrenzung beibehalten. Im Osten wird die neue Schutzzone entlang der Strasse abgegrenzt. Im Norden, dort wo die Inventarfläche von der rechtskräftigen Schutzzone abweicht, wird die Abgrenzung an die Parzellengrenze angepasst.</p>

<p>Scardanal FM-821</p>	<p>regional</p>	<p>Kopfbinsen- und Davallseggenrieder, Quellfluren, umgeben von Fettwiesen</p>		<p>Die Inventarfläche ist bereits eigentümergebunden geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmen jedoch nicht exakt überein. Die Abgrenzung der Naturschutzzone wird beibehalten.</p>
<p>Paliu Fravi FM-11001</p>	<p>regional</p>	<p>Schilfried</p>		<p>Die Inventarfläche ist bereits eigentümergebunden geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmen jedoch nicht exakt überein; die Inventarfläche ist etwas kleiner als die Naturschutzzone. Die Abgrenzung der Naturschutzzone wird beibehalten.</p>
<p>Weihermühle FM-822</p>	<p>national</p>	<p>Kopfbinsen- und Davallseggenried, Pfeiffengraswiese, Schilfbestände; mit Gehölzen durchdrungen; div. bedeutende Amphibienlaichplätze in Gewässern</p>		<p>Die Inventarfläche ist bereits eigentümergebunden geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmen jedoch nicht exakt überein; die Inventarfläche ist etwas kleiner als die Naturschutzzone. Die Abgrenzung der Naturschutzzone wird beibehalten.</p>
<p>Amphibienlaichgebiete</p>				
<p>Nulez AM-573</p>	<p>regional</p>	<p>Zwei Kleinweiher mit ausgedehnter Schilffläche</p>		<p>Die Inventarfläche ist bereits eigentümergebunden geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmen jedoch nicht exakt überein. Die Abgrenzung der Naturschutzzone wird an die Inventarflächen des Amphibienlaichgebiets (AM-573) sowie des Auengebiets (A-27) angepasst, welche sich teilweise räumlich überschneiden.</p>
<p>Lag AM-443</p>	<p>regional</p>	<p>Von Hecken umgebener Badeweiher; Amphibienlaichplatz, früherer Dolenkrebs-Standort, mit im Westen neu angelegtem Tümpel als Ersatz für Plantschbecken</p>		<p>Die Inventarfläche ist nicht eigentümergebunden geschützt. Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung befindet sich das Gebiet «Lag», das als wichtiges Naherholungsgebiet der Gemeinde fungiert und sich in der Zone für Sport und Erholung befindet. Es wird nicht der Naturschutzzone zugewiesen.</p>
<p>Bregl AM-397</p>	<p>national</p>	<p>Amphibienlaichgebiet mit mehreren Kleinweihern und Tümpeln in Aue; inkl. Umgebungszone</p>		<p>Die Amphibienlaichgebiete liegen vollständig im Auengebiet A-27 (in Abbildung nicht dargestellt). Sie liegen bereits vollständig im Naturschutzgebiet. Es ist keine Anpassung notwendig.</p>

Trockenwiesen und -Weiden / Trockenstandorte				
TWW-16074	regional	-		Die Inventarflächen sind nicht eigentümergebunden geschützt, sie werden neu der Trockenstandortzone zugewiesen.
TWW-16063	regional	-		Die Inventarfläche ist nicht eigentümergebunden geschützt. Die Inventarfläche wird in der Nutzungsplanung als Trockenstandortzone aufgenommen . Dort wo die Abgrenzung der Inventarfläche über Bodenbedeckungs- oder Zonengrenzen (Wald) hinausragt, wird die Abgrenzung der neuen Trockenstandortzone an diejenigen der Grundnutzung oder der Bodenbedeckung angepasst.
Vusaus TWW-11254	regional	-		Die Inventarfläche ist nicht eigentümergebunden geschützt, befindet sich aber in der «Biodiversitätsförderfläche Vernetzung» und teilweise in der «Biodiversitätsförderfläche Qualität». Die Inventarfläche wird in der Nutzungsplanung als Trockenstandortzone aufgenommen . Dort wo die Inventarfläche auf Waldgebiet (Grundnutzung) liegt, wird sie an die Zonengrenze angepasst.
Bot Danisch TWW-18309	regional	Trockenstandort		Die Inventarfläche ist nicht eigentümergebunden geschützt, befindet sich aber vollständig im Wald. Sie wird nicht als Trockenstandortzone aufgenommen . Bei der Umsetzung des Sonderwaldes wurde dies mit dem Kanton so besprochen.
Salatginas TWW-8743	regional	-		Die Inventarfläche ist bereits eigentümergebunden geschützt (Trockenstandortzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmen jedoch nicht exakt überein. Die Abgrenzung der Trockenstandortzone wird an diejenige des Inventars angepasst .
TWW-16068	regional	-		Die Inventarfläche ist nicht eigentümergebunden geschützt, befindet sich aber in der «Biodiversitätsförderfläche Vernetzung». Die Inventarfläche wird in der Nutzungsplanung als Trockenstandortzone aufgenommen . Die Abgrenzung erfolgt in erster Priorität entlang der Zonengrenze des Waldes (Grundnutzung), in zweiter Priorität entlang der Bodenbedeckung

				(amtliche Vermessung) und in dritter Priorität entlang der Inventarfläche.
Gurgs TWW-8190	national	Trockenstandort		Die Inventarfläche ist bereits eigentümergebunden geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmen jedoch nicht exakt überein. Die Abgrenzung der Trockenstandortzone wird an die Inventarfläche angepasst.
Tadi TWW-8193	national	Trockenstandort		Die Inventarfläche ist bereits eigentümergebunden geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmen jedoch nicht exakt überein. Die Abgrenzung der Trockenstandortzone wird an diejenige des Inventars angepasst .
Caumas TWW-8197	national	Trockenstandort		Die Inventarfläche ist bereits eigentümergebunden geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmen jedoch nicht exakt überein. Die Abgrenzung der Trockenstandortzone wird im Westen an die Bodenbedeckung und im Norden an die Parzellengrenze angepasst (entspricht etwa der Inventarfläche).
Bot Danisch TWW-8191	national	Trockenstandort		Die Inventarfläche ist bereits eigentümergebunden geschützt (Trockenstandortzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Trockenstandortzone stimmen jedoch nicht exakt überein. Die Abgrenzung wird belassen .
Scombas TWW-11255	national	-		Die Inventarflächen sind nicht eigentümergebunden geschützt, sie werden der Trockenstandortzone zugewiesen .
Tadi TWW-8192	national	Trockenstandort		Die Inventarfläche ist im Osten bereits eigentümergebunden geschützt. Das westliche Teilgebiet ist noch nicht geschützt. Die Inventarfläche wird als Trockenstandortzone aufgenommen .
Geotope: Nicht vorhanden				

Biotope lokaler Bedeutung

Die Trockenwiesen und -weiden mit lokaler Bedeutung werden grösstenteils als Trockenstandortzone in der Ortsplanung aufgenommen. Diejenigen in direkter Nähe zum Siedlungsgebiet werden jedoch nicht aufgenommen, da sich Nutzungskonflikte mit dem Bauland (bspw. Bedarf an Infrastrukturen) ergeben können. Ausserdem wird die TWW beim Bonaduzerstutz ebenfalls nicht




aufgenommen, da dieser im Gebiet der künftigen Velopendleroute (Aggloprogramm 4. Generation) liegt und damit einen Konflikt mit einem Vorhaben von kantonaler Bedeutung schaffen würde.

Das Flachmoor FM-821 im Gebiet Scarandal ist bereits grundeigentümergebunden geschützt. Die Abgrenzung der bestehenden Naturschutzzone wird an diejenige der neuen Trockenstandortzone angepasst. Die Inventarfläche FM-20787 westlich davon wird neu im Zonenplan als Naturschutzzone aufgenommen.

**Überprüfung der Naturobjekte
(Punkt- und Linienobjekte)**

In der nachfolgenden Tabelle sind die punkt- und linienförmigen Objekte sämtlicher Bedeutung aus dem kantonalen Biotopinventar sowie deren Berücksichtigung in der Ortsplanung aufgeführt. Entsprechend sind die Objekte in den nachfolgenden Abbildungen teilweise doppelt aufgeführt (z.B. Einzelbaum Cotglera Gronda: Eintrag im GGP und Eintrag im Inventar). In der Tabelle werden diese Signaturen verwendet:

Genereller Gestaltungsplan (bereits geschützte Objekte)	Kantonales Biotopinventar
● Geschütztes Naturobjekt (Punktobjekt)	● Einzelbaum (Punktobjekt)
○—○ Geschütztes Naturobjekt (Linienobjekt)	— Hecke (Linienobjekt)

Objektname und Objektnummer Inventar	Bedeutung	Beschreibung (gemäss Objektbeschreibung kantonaless Inventar)	Vergleich Inventar und GGP	Umsetzung in der Ortsplanung
Punkt förmige Objekte				
Cotglera Gronda ueB-5040	Lokal (B3)	mächtige und schön ausgebildete Feldulme		Das Objekt ist eigentümergebunden geschützt. Die Einträge im Inventarplan und GEP sind jedoch leicht lageversetzt. Diejenige des GEP stimmt besser mit der Lage der Ulme überein. Am GEP wird nichts angepasst .
Schwarzföhre bei Frau Figiu ueB-8030	Lokal (B3)	schön gewachsene Schwarzföhre		Das Objekt ist nicht geschützt. Gemäss Inventarplan befindet sich die Föhre mitten auf der Parzelle Nr. 1802. Auf dem Orthofoto ist diese nicht sichtbar. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Föhre innerhalb der eigentümergebunden geschützten Bachhecke (ueB-3064) befindet. Am GEP wird nichts angepasst . Der Schutz der Föhre als Teil der Bachhecke ist ausreichend.
Linien förmige Objekte				
Feldhecken bei Lag ueB-3065	Lokal (B3)	wertvolle Hecken mit hohem Dornstrauchanteil, in Landwirtschaftsgebiet gelegen		Die Hecken sind als Einzelobjekte geschützt. Die Lage gemäss dem Inventarplan und gemäss dem GEP stimmen überein. Der GEP wird nicht angepasst .

<p>Hecke Sogn Gion ueB-3058</p>	<p>Lokal (B3)</p>	<p>Feldgehölze und Hecken im Intensiv-Kulturland</p>		<p>In unmittelbarer Nähe der im Inventar erfassten Hecke befindet sich eine eigentümergebunden geschützte Hecke. Bei der Überprüfung mit dem Luftbild ist an dieser Lage nur eine Hecke sichtbar. Am GEP wird nichts angepasst.</p>
<p>Hecke Cotglera ueB-3057</p>	<p>Lokal (B3)</p>	<p>Feldgehölze und Hecken im Intensiv-Kulturland</p>		<p>Die im Inventar erfasste Hecke befindet sich gemäss dem Zonenplan in der Waldzone. Im Osten liegt der Inventareintrag auf einem Haus und ist damit ungenau erfasst. Aufgrund der ungenauen Lage des Inventareintrags und des Waldschutzes wird am GEP nichts angepasst.</p>
<p>Feldhecken bei Lag ueB-3065</p>	<p>Lokal (B3)</p>	<p>wertvolle Hecken mit hohem Dornstrauchanteil, in Landwirtschaftsgebiet gelegen</p>		<p>Die Hecke ist bereits eigentümergebunden geschützt. Die Einträge im Inventarplan und im GEP sind jedoch leicht lageversetzt. Diejenige des GEP stimmt besser mit der Lage der Hecke aus dem Luftbild überein. Am GEP wird nichts angepasst.</p>
<p>Hecke Marz ueB-3060</p>	<p>Lokal (B3)</p>	<p>Feldgehölze und Hecken im Intensiv-Kulturland</p>		<p>Südlich der im Inventar erfassten Hecke befindet sich eine eigentümergebunden geschützte Hecke. Bei der Überprüfung mit dem Luftbild ist ausschliesslich eine Hecke an der Lage des GEP-Eintrags sichtbar. Am GEP wird nichts angepasst.</p>
<p>Hecke Gassa Gurgs ueB-3061</p>	<p>Lokal (B3)</p>	<p>Feldgehölze und Hecken im Intensiv-Kulturland</p>		<p>Östlich der im Inventar erfassten Hecke befindet sich eine eigentümergebunden geschützte Hecke. Bei der Überprüfung mit dem Luftbild ist ausschliesslich eine Hecke an der Lage des GEP-Eintrags sichtbar. Am GEP wird nichts angepasst.</p>
<p>Hecke Tadi-Sura ueB-3059</p>	<p>Lokal (B3)</p>	<p>Feldgehölze und Hecken im Intensiv-Kulturland</p>		<p>Die Hecke ist bereits eigentümergebunden geschützt. Die Einträge im Inventarplan und im GEP sind jedoch leicht lageversetzt. Diejenige des GEP stimmt besser mit der Lage der Hecke aus dem Luftbild überein. Am GEP wird nichts angepasst.</p>
<p>Hecke Sogn Gion ueB-3058</p>	<p>Lokal (B3)</p>	<p>Feldgehölze und Hecken im Intensiv-Kulturland</p>		<p>Die Hecke ist bereits eigentümergebunden geschützt. Die Einträge im Inventarplan und im GEP sind jedoch leicht lageversetzt. Diejenige des GEP stimmt besser mit der Lage der Hecke aus dem Luftbild überein. Am GEP wird nichts angepasst.</p>
<p>Bachhecken bei Lag ueB-3064</p>	<p>Lokal (B3)</p>	<p>wertvolle Hecken mit hohem Dornstrauchanteil, entlang des Bachs, in Landwirtschaftsgebiet gelegen</p>		<p>Die Hecke ist bereits eigentümergebunden geschützt. Die Einträge im Inventarplan und im GEP sind jedoch leicht</p>

				lageversetzt. Diejenige des GEP stimmt besser mit der Lage der Hecke aus dem Luftbild überein. Am GEP wird nichts angepasst .
--	--	--	--	--

Im Zusammenhang mit der Langsamverkehrsverbindung «Caschners» liegt eine Heckenentfernungsbewilligung vor (AV-166/2023). Der davon betroffene Abschnitt der Hecke auf der Parzelle 1001 wird aus dem GGP entfernt. In diesem Zusammenhang wurde eine Ersatzfläche für eine Hecke definiert. Diese befindet sich auf der Parzelle Nr. 1774 und wird neu im GGP als erhaltenswerte Hecke geschützt.

Anpassung der Quell- und Grundwasserschutzzone

Die Quell- und Grundwasserschutzzone in Bonaduz werden in einem separaten Verfahren revidiert. Die Gemeinde Bonaduz wird dabei durch die Baugologie und Geo-Bau-Labor AG begleitet. Die Schutzzone werden neu festgelegt und per 12.09.2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine grösseren Änderungen zu erwarten, sodass die revidierten Quell- und Grundwasserschutzzone in der vorliegenden Ortsplanungsrevision bereits aufgenommen werden konnten. Entsprechend werden die rechtskräftigen Quell- und Grundwasserschutzzone durch die revidierten ausgetauscht. In den untenstehenden Abbildungen werden die rechtskräftigen Quell- und Grundwasserschutzzone den revidierten gegenübergestellt. Im Gebiet des Hinterrheins war bisher eine solche Schutzzone ausgeschieden. Da sich in diesem Gebiet jedoch weder eine Quelle noch eine Grundwasserschutzzone gemäss der kantonalen Gewässerschutzkarte befindet, wird die bestehende Schutzzone aufgehoben.

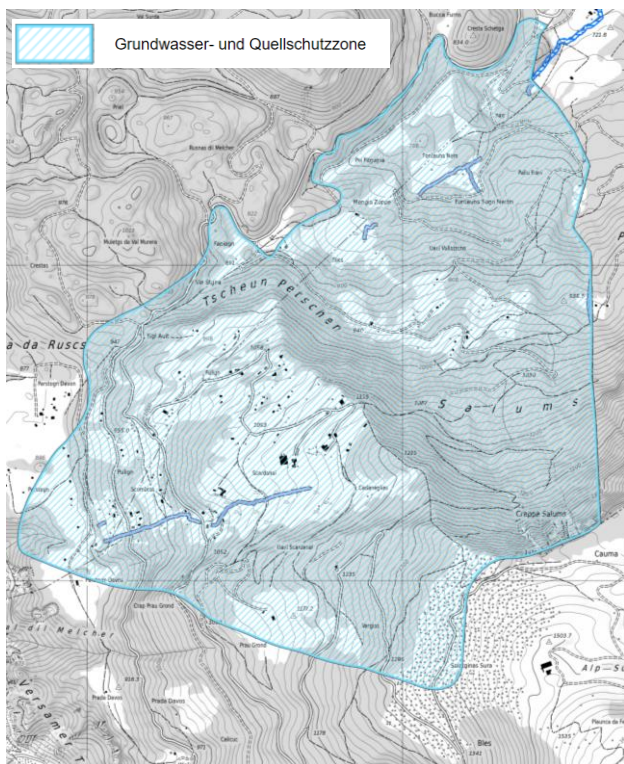


Abb. 36: Rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzone im südwestlichen Gemeindegebiet (geogr.ch, Zugriff am 13.12.22)

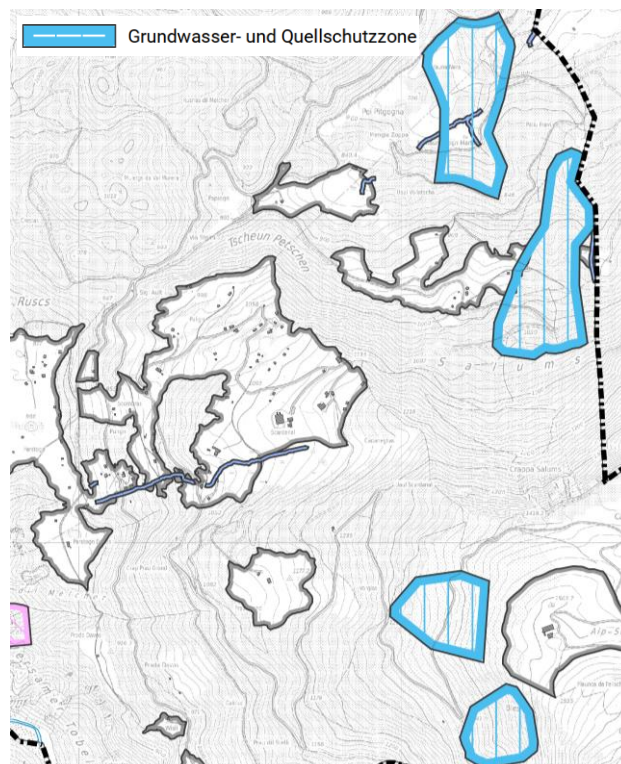


Abb. 37: Revidierte Grundwasser- und Quellschutzzone im südwestlichen Gemeindegebiet (Darstellung R+K, Datengrundlage Grundwasser- und Quellschutzzone: Baugeologie und Geo-Bau-Labor AG)

Die Grundwasser- und
Quellschutzzone beim
Hinterrhein wird aufgehoben

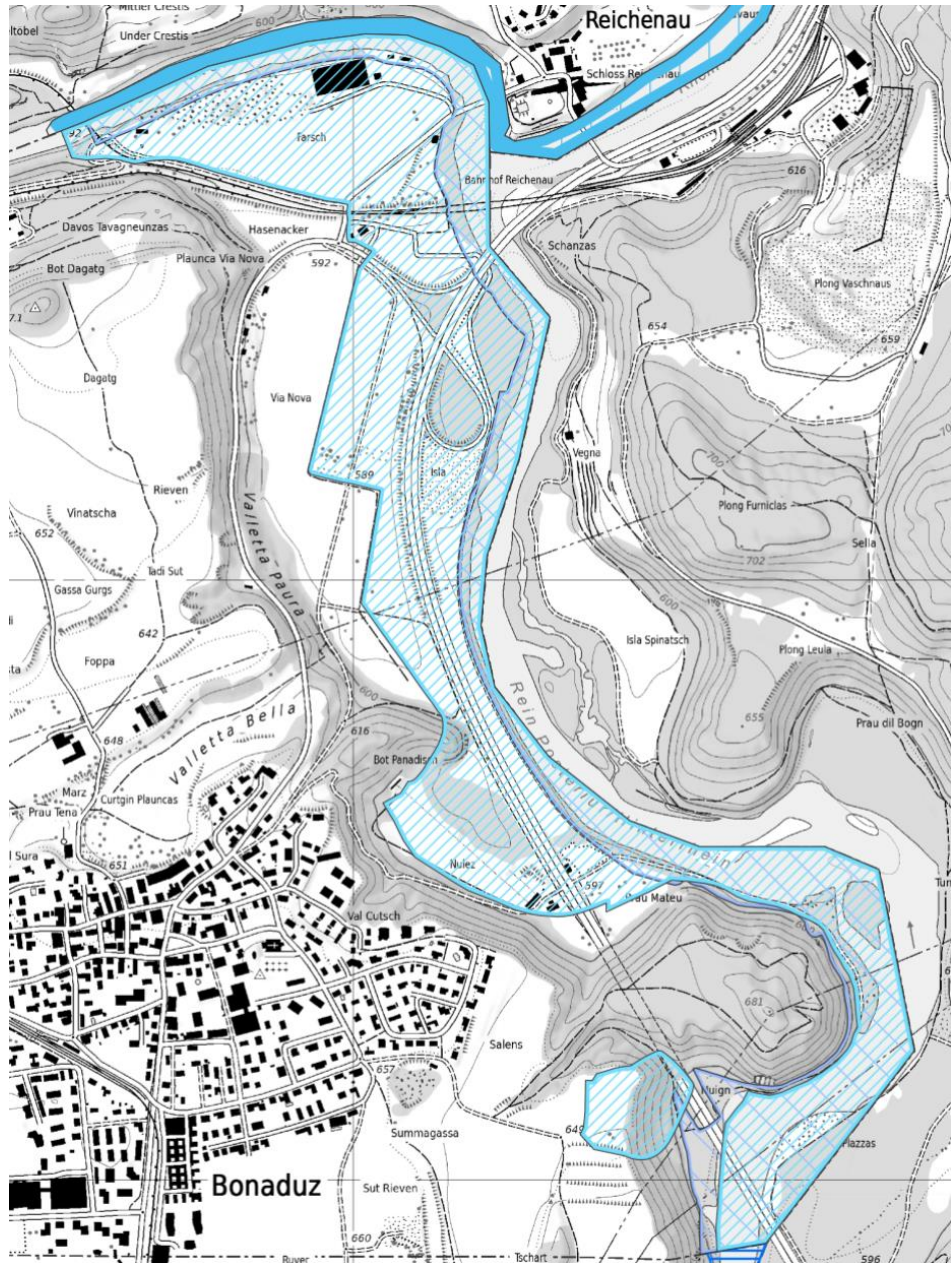


Abb. 38: Rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzone Hinterrhein (geogr.ch, Zugriff am 13.12.22)

**Ausscheidung Zone
Wildtierkorridor**

Die Wildtierkorridore gemäss dem Kantonalen Richtplan sind in der Ortsplanungsrevision als überlagernde «Zone Wildtierkorridor» auszuscheiden. Dies wurde im Zonenplan vorgenommen und die Rahmenbedingungen mit einem Artikel im Baugesetz festgelegt. Die Abgrenzung des Wildtierkorridors wurde gemäss den Daten von Swisstopo vorgenommen. Einzig am östlichen Siedlungsrand wurde die Abgrenzung korrigiert, wo der Wildtierkorridor die Bauzone geringfügig überlappt. Hier wurde die Zone Wildtierkorridor an die Bauzonengrenze angepasst. Damit wird der Wildtierkorridor im Zonenplan gleich abgegrenzt wie die Landschaftsschutzzone.

4.2.5 Weitere Anpassungen

Bauverpflichtung In den Gebieten Ginellas, Ruver und Caschners bestand bis anhin ein Arealplan, der im Wesentlichen die Etappierung der Überbaubarkeit, die Erschliessung sowie die Bauverpflichtung der einzelnen Teilgebiete regelte. Die Inhalte aus dem Arealplan wurden in den vergangenen Jahren grösstenteils umgesetzt, sodass der **Arealplan aufgehoben** werden kann. Dies wird in der Ortsplanungsrevision vorgenommen.

Damit die Bauverpflichtung aus dem Arealplan Ginellas, Ruver und Caschners weiterhin bestehen bleibt, wird im Zonenplan eine überlagernde Festlegung eingeführt, welche die Entwicklung bisher unbebauter Parzellen in den Arealplanperimetern mit einer **Überbauungsfrist** von acht Jahren ab Baufreigabe sichert. Im Arealplanperimeter des Gebiets Caschners wurden bereits sämtliche Parzellen überbaut. In Caschners werden daher keine Parzellen mit der Bauverpflichtung überlagert. Im Quartier Ginellas und Ruver wird auf denjenigen Parzellen, die bereits bebaut sind oder aktuell überbaut werden, ebenfalls keine Bauverpflichtung festgelegt.

Zudem werden im Zonenplan vollständig unbebaute WMZ-Parzellen, die über eine minimale überbaubare Fläche von 400 m² verfügen, mit einer Bauverpflichtung belegt. Ab dieser Grösse kann in der W2-Zone mit einer AZ von 0.5 rund 200 m² anrechenbare Geschossfläche realisiert werden. Bei kleinere Flächen ist das Potenzial geringer und für die Mobilisierung weniger relevant.

Bei teilweise bebauten Parzellen, die über eine minimale überbaubare Fläche von 1'000 m² verfügen, werden ebenfalls mit einer Bauverpflichtung belegt. Der höhere Schwellenwert (1'000 m² und nicht 400 m²) ergibt sich daraus, dass es sich bei den Freiflächen von teilweise bebauten Parzellen in der Regel um genutzte Gärten handelt. Bei der Abgrenzung von Bauverpflichtungsflächen auf teilweise bebauten Parzellen wird jeweils der Grenzabstand gegenüber der bestehenden Baute eingehalten. Wenn die so resultierenden Flächen gut bebaubar sind, werden sie mit der Bauverpflichtung überlagert.



Abb. 39: Übersicht der Parzellen mit Bauverpflichtung.
(Darstellung R+K)

**Aufhebung Wohnzonen mit
Etappierung Überbaubarkeit**

Im Zusammenhang mit der Aufhebung des Arealplans Ginellas, Ruver, Caschners kann auch auf die Wohnzonen mit einer Etappierung der Überbaubarkeit verzichtet werden. Diese Etappierung wurde umgesetzt. Entsprechend werden die Wohnzonen 2 und 3 mit einer Etappierung der Überbaubarkeit in reguläre W2- und W3-Zonen überführt.

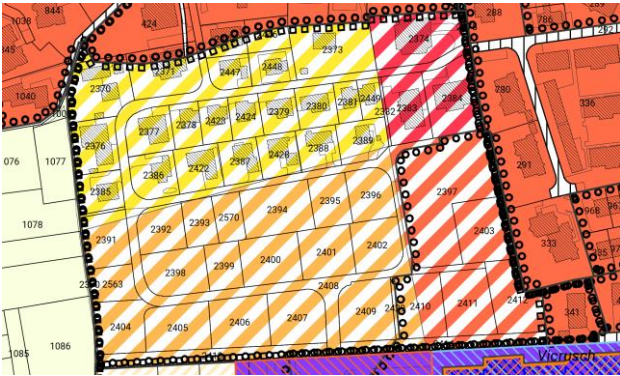


Abb. 40: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Ginellas (Darstellung R+K)



Abb. 41: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Ginellas (Darstellung R+K)

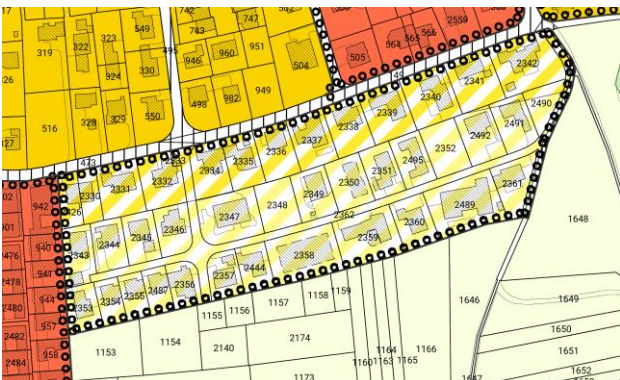


Abb. 42: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Ruver (Darstellung R+K)

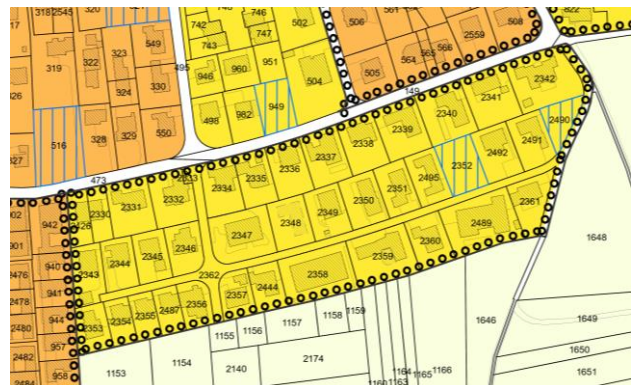


Abb. 43: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Ruver (Darstellung R+K)

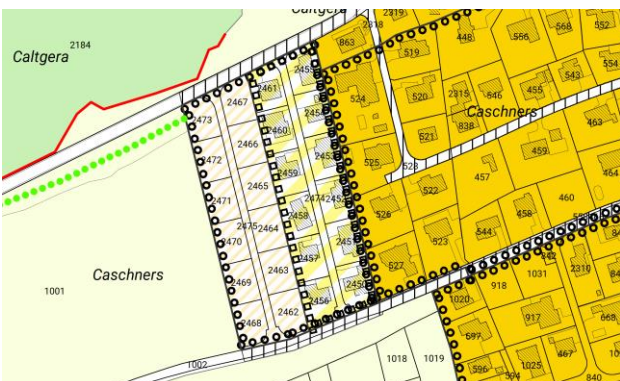


Abb. 44: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Caschners (Darstellung R+K)



Abb. 45: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Caschners (Darstellung R+K)

Überlagernde Sport- und Freizeitzone Bikeanlage

Zwischen dem Blockhaus und der Zone für Energieverteilanlagen besteht eine Bikeanlage im Wald. Kaputte Anlageteile (hauptsächlich Holzelemente) sollen erneuert und die Anlage gleichzeitig etwas ausgebaut werden. Das entsprechende Baugesuch wurde durch die Gemeindebetriebe beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden eingereicht. Mit Schreiben vom 24. November 2022 wurde die Bewilligung für dieses Vorhaben gemäss dem Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erteilt. Eine Auflage ist jedoch, dass der Bikepark bei der nächsten Gelegenheit in die Ortsplanung der Gemeinde aufgenommen werden soll. Dies wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision erfüllt. Das Gebiet wird im Zonenplan mit der überlagernden Sport- und Freizeitzone ausgeschieden. Grundlage für die Abgrenzung der überlagernden Zone ist der Ausführungsplan der Allegra Trails GmbH (dat. 31.5.2022, Mst. 1:500).

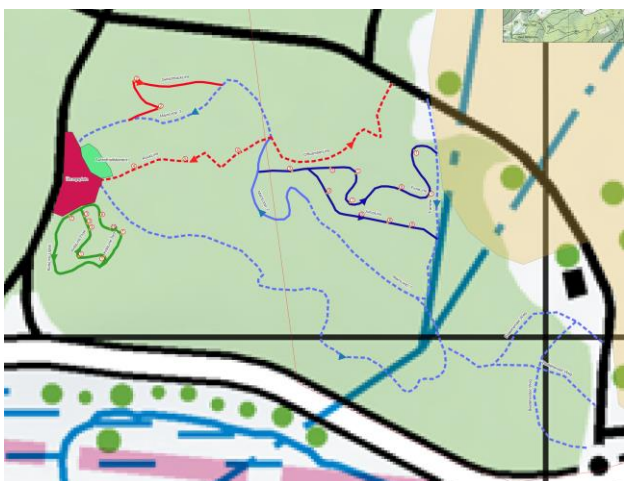


Abb. 46: Ausschnitt aus dem Ausführungsplan «Trailcenter Bonaduz» (Darstellung Allegra Trails GmbH)

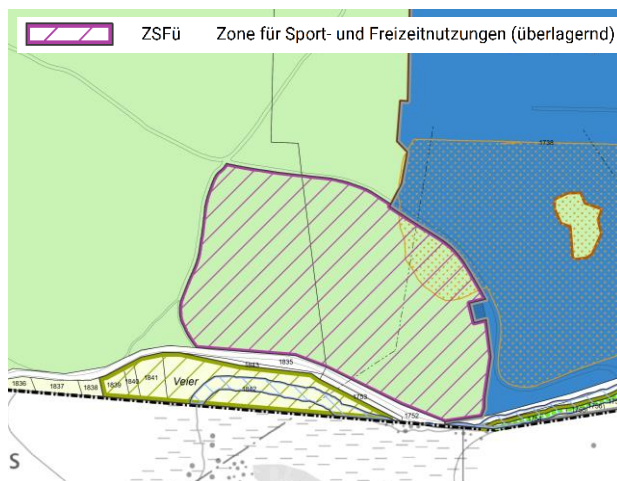


Abb. 47: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, überlagernde Zone für Sport- und Freizeitnutzungen (Darstellung R+K)

Anpassungen der Empfindlichkeitsstufen

Analog zur Empfindlichkeitsstufe (ES) III auf dem Areal des Mehrzweckgebäudes werden auch die ZöBA-Flächen im Gebiet Tuleu Sut und Vials (Sport- und Freizeitanlagen) neu der ZöBA mit ES III zugewiesen. Die ZöBA des Schul- und Kirchareals im Dorfkern verbleibt hingegen in der ES II. Aufgrund der Lärmvorbelastung der Zone für Fahrende (Lärmemissionen der H13) wird diese Zone neu der ES III zugewiesen. Auch die Zone «Übriges Gemeindegebiet», die bisher keiner ES zugewiesen war, wird neu der ES III zugewiesen. Damit können bestehende Wohnnutzungen im übrigen Gemeindegebiet vor Lärmimmissionen geschützt werden.

Parkierungszone Die beiden bestehenden Parkierungszonen im rechtskräftigen Zonenplan werden aufgehoben. Die Parkierungszonen werden in eine zweckmässige Zonierung überführt (übriges Gemeindegebiet bzw. Landwirtschaftszone). Anstelle der Zonenbezeichnungen werden mit Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan die Parkierungsstandorte gesichert (Kapitel 4.4).

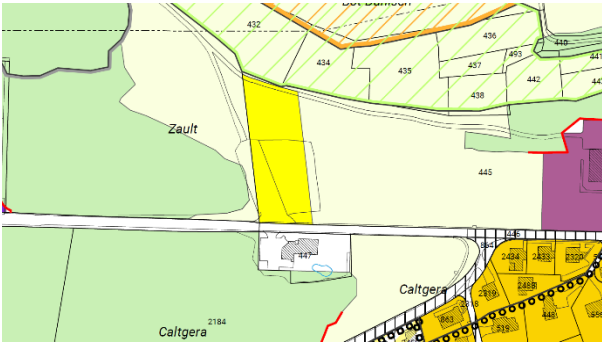


Abb. 48: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Nordwestlich des Siedlungsgebiets (Darstellung R+K)



Abb. 49: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Nordwestlich des Siedlungsgebiets (Darstellung R+K)

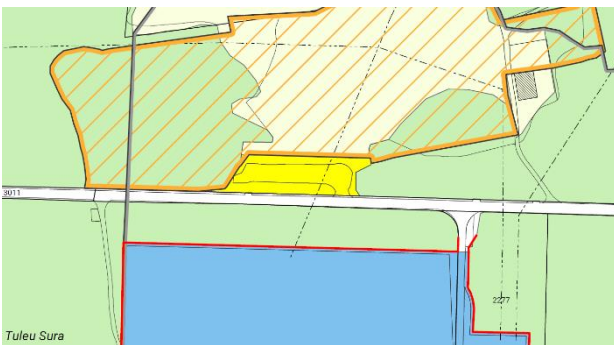


Abb. 50: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, nördlich des Unterwerks (Darstellung R+K)

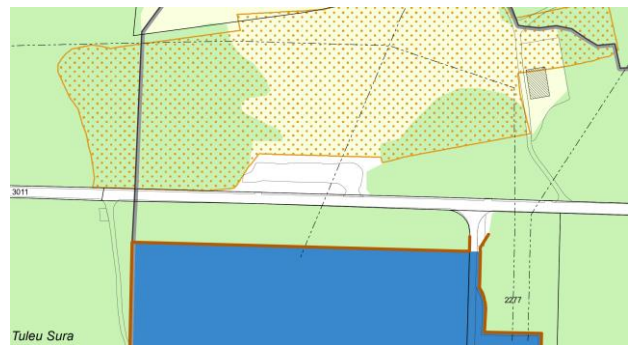


Abb. 51: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, nördlich des Unterwerks (Darstellung R+K)

Kompostierzone Südöstlich des Siedlungsgebietes befindet sich ein Gebiet, das als Kompostierplatz genutzt wurde. Das westliche Teilgebiet wird heute jedoch nicht mehr als solcher genutzt, sondern wird beackert. Dieser Teil der Parzelle Nr. 1659 (3558 m²) wird daher von der Kompostierzone in die Landwirtschaftszone umgezont.



Abb. 52: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan:
Kompostierzone
(Darstellung R+K)

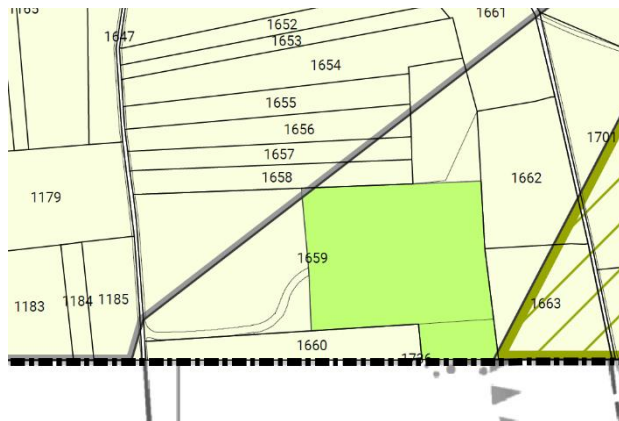


Abb. 53: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan:
Kompostierzone
(Darstellung R+K)

Lager- und Materialumschlagszone, nicht genehmigt

Zwischen der Nationalstrasse und dem Rhein befindet sich eine Fläche, die im Rahmen der Revision der Ortsplanung von 2009 der Lager- und Materialumschlagszone hätte zugewiesen werden sollen. Diese Zonenzuweisung wurde jedoch nicht bewilligt, sodass das Gebiet im rechtskräftigen Zonenplan der Zone «Von Regierung / Departement nicht genehmigte Zone» zugewiesen ist. In der vorliegenden Revision der Ortsplanung wird der Zonenplan bereinigt, indem die Fläche dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen wird.



Abb. 54: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Isla
(Darstellung R+K)



Abb. 55: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Isla
(Darstellung R+K)

- Zonengrenzkorrektur
Parzelle Nr. 210** Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung im Dorfkern wurde auf öffentlichen Plätzen eine Platzzone eingeführt. Auch im Kreuzungsbereich Mezvitg / Versamerstrasse wurde eine solche Platzzone festgelegt. Dabei wurde jedoch ein Streifen im Norden der Parzelle Nr. 210 (Privatbesitz) ebenfalls der Platzzone zugewiesen. Diese Fläche sollte jedoch in der Kernzone verbleiben. Entsprechend wird die Fläche wieder in die Kernzone mit dem überlagernden Gewerbebereich zugewiesen.
- Überlagernde Platzzone
Parzelle Nr. 274** Die Gemeinde Bonaduz hat basierend auf dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2022 die Parzelle Nr. 274 erworben. Damit sollen je zur Hälfte neue Räume für das öffentliche Interesse als auch ein öffentlicher Freiraum geschaffen werden. Mit einer überlagernden Platzzone werden diese Absichten in der Ortsplanungsrevision gesichert.
- Aufhebung der Erschliessungsfläche** Die Strassen und Wege innerhalb der Bauzone sind im rechtskräftigen Zonenplan der Erschliessungsfläche zugewiesen. Diese werden neu in die Zone «übriges Gemeindegebiet» zugewiesen. Damit wird der Zonentyp «Erschliessungsfläche» aufgehoben.
- Erschliessungsstrasse in üG** In den Wohngebieten Ginellas (Via Crest und Via Aulta) Tgvisuri (Bächli- und Blumenweg) und Sut Curt (Via Sut Curt) befinden sich Erschliessungsstrassen, die bisher in der Grundnutzung den jeweiligen Wohnzonen zugewiesen waren. Aufgrund der Klassierung im Generellen Erschliessungsplan als Erschliessungsstrassen, sind diese Flächen nicht anrechenbar. Daher und aufgrund der gängigen Praxis, werden diese Strassen dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

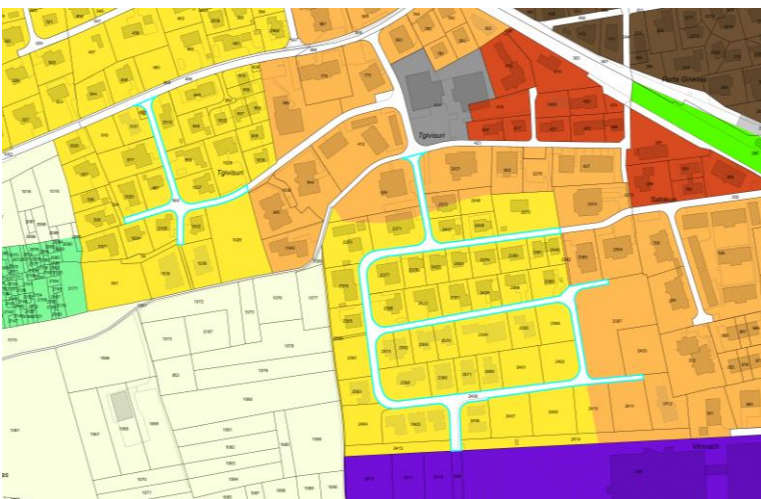


Abb. 56: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan (nur Grundnutzung dargestellt): Ginellas und Tgvisuri (Darstellung R+K)

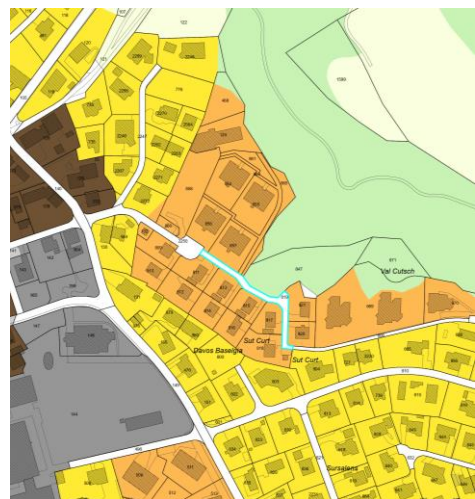


Abb. 57: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan (nur Grundnutzung dargestellt): Sut Curt (Darstellung R+K)

Zonengrenzkorrektur Tgvisuri Auf den Parzellen Nrn. 424 und 2371 befindet sich gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan ein ca. 2 m breiter Streifen, welcher der Erschliessungsfläche zugewiesen ist (in Abb. 58 blau markiert). Diese Zonenabgrenzung entspricht nicht der heutigen Bebauung (kein Weg oder dergleichen vorhanden). Diese Fläche wird zur Korrektur der Zonengrenze der Wohnzone 3 zugewiesen (Einzonung von 98 m²).

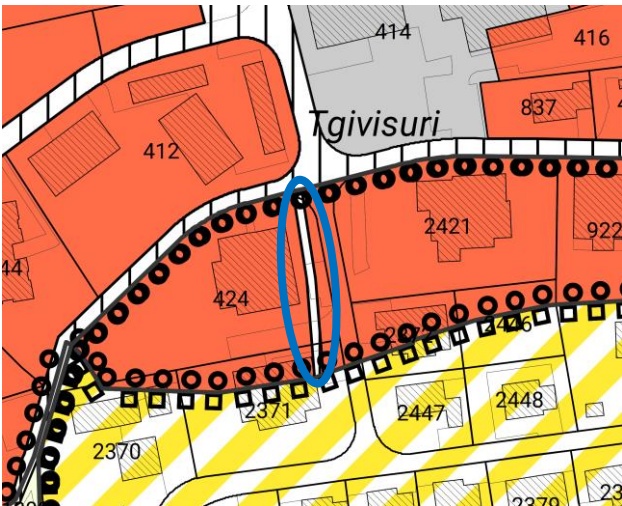


Abb. 58: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Tgvisuri (Darstellung R+K)

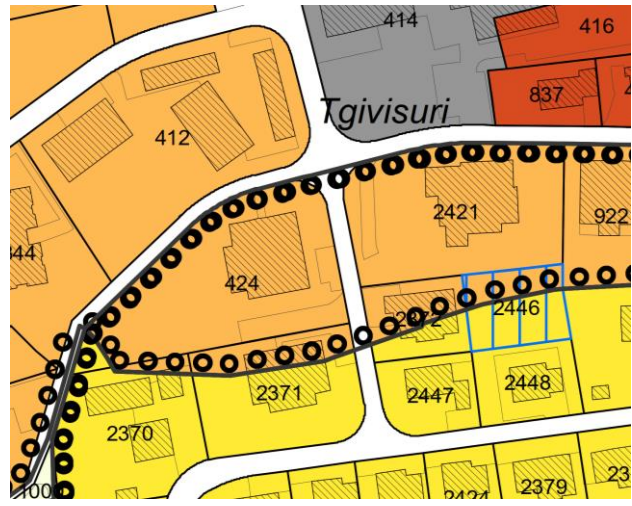


Abb. 59: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Tgvisuri (Darstellung R+K)

4.3 Genereller Gestaltungsplan

4.3.1 Natur- und Kulturschutz

- Fledermausstandorte** In der Gemeinde Bonaduz befinden sich drei bekannte Fledermausstandorte bei Gebäuden. Zwei davon befinden sich bei einem Stall im Gebiet «Isla Davos» (Parzelle Nr. 2017) und eines im Dachstock der Kirche. Beide werden im Generellen Gestaltungsplan als geschützte Naturobjekte (Fledermausquartier) aufgenommen.
- Geschützte und partiell zu erhaltende Bauten** Im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan (GGP) von Bonaduz wird zwischen «Wertvollen Bauten und Anlagen, geschützte Objekte» und «Wertvolle Bauten und Anlagen, ortstypisch prägende Objekte» unterschieden. Die Bezeichnung und der Schutzstatus dieser Kategorien werden angepasst (siehe auch Kapitel 4.1). In diesem Zusammenhang wird der Schutz der Bauten anhand der «Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten» der Denkmalpflege des Kantons Graubünden überprüft. Aktuell handelt es sich bei diesem Inventar um einen Vorabzug, der noch nicht final beschlossen wurde. Es gibt jedoch einen Anhaltspunkt zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Bauten. Bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Bauten wird nach diesen Grundsätzen vorgegangen:
- Bereits im GGP bezeichnete wertvolle Bauten und Anlagen werden im GGP belassen.
 - Bauten, die im Inventar (Vorabzug) mindestens vier von fünf Auswahlkriterien erfüllen, werden im GGP aufgenommen (partiell zu erhaltende Bauten). Ausnahme sind die bereits geschützte Kirche und die Kapelle, die weiterhin als geschützte Bauten im GGP belassen bleiben.
 - Bei Bauten und Anlagen, die im Inventar drei Kriterien erfüllen und noch nicht im rechtskräftigen GGP aufgenommen wurden, werden einzelfallweise beurteilt.
- In Einzelfällen wird von diesen Grundsätzen abgewichen:
- Das Restaurant Rössli mit Stallscheune (Parzelle Nr. 117) erfüllt im Inventar (Vorabzug) vier Kriterien, ist im GGP bisher jedoch nicht geschützt. Das Ensemble wird auch weiterhin im GGP nicht geschützt. Grund dafür ist die Bausubstanz sowie der Anbau, welche die Schutzwürdigkeit des Ensembles stark beeinträchtigen.
 - Die Stallscheune beim Dorfplatz (Parzelle Nr. 529) erfüllt fünf Kriterien des Inventars, ist im GGP aber bisher nicht geschützt. Die Scheune befindet sich im Perimeter der Dorfplatzentwicklung (Ausbau der Coop-Filiale, Aufwertung der Platzgestaltung etc.). An dieser Entwicklung besteht ein grosses öffentliches Interesse, da damit die alltägliche Versorgung in Bonaduz

gesichert werden kann. Ausserdem ist ein Varianzverfahren vorgesehen, mit dem eine qualitativ hochwertige Entwicklung des Dorfplatzes sichergestellt wird. Aus diesen Gründen wird die Scheune beim Dorfplatz auch künftig nicht geschützt. Sollte auf der Parzelle Nr. 529 eine andere Nutzung als der Ausbau des alltäglichen Versorgungsangebots vorgesehen werden, wird die Stallscheune auf Basis von Art. 100 Abs. 5 BauG im Generellen Gestaltungsplan als partiell zu erhaltende Baute festgelegt.

- Das Wohnhaus und die freistehende Stallscheune auf der Parzelle Nr. 283 erfüllen vier Kriterien des Inventars. Das Wohnhaus ist im Gegensatz zur Stallscheune bereits im rechtskräftigen GGP als wertvolle Baute verortet. Die Stallscheune auf derselben Parzelle ragt in den Strassenraum der schmalen Oberen Bahnhofstrasse. Im entsprechenden Strassenabschnitt gibt es kein Trottoir. Künftige Entwicklungsabsichten der Oberen Bahnhofstrasse zur Verbesserung der Verkehrssicherheit können aufgrund der Stellung der Stallscheune verhindert werden. Entsprechend wird diese im GGP nicht aufgenommen.
- Die **alte Turnhalle** ist als «Wertvolle Baute und Anlage, ortstypisch prägendes Objekt» im rechtskräftigen GGP erfasst. Diese Baute ist jedoch im Inventar nicht erwähnt. Ausserdem besteht ein grosser Sanierungsbedarf. Aus diesen Gründen wird die alte Turnhalle aus dem **GGP entfernt**.

Die Einzelfallbeurteilung der Bauten, die drei Kriterien erfüllen, sieht wie folgt aus:

- Zwei Wohnhäuser in der Zeile der alten Bavurtga erfüllen gemäss Inventar drei Kriterien. Als Ensemble sind sie jedoch für das Ortsbild sehr wichtig und der Eintrag im GGP bleibt bestehen.
- Die Wohnhäuser auf den Parzellen Nrn. 145 und 146 werden nicht im GGP aufgenommen.
- Das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 227 befindet sich an der Hauptstrasse und wurde auf der Parzellengrenze erstellt. Da Ausbauvorhaben der Hauptstrasse damit deutlich eingeschränkt oder verunmöglicht werden, wurde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung im Dorfkern eine Baulinie festgelegt, die einen grösseren Abstand gegenüber der Strasse erwirkt. Ein Schutz dieser Baute würde dem widersprechen. Das Wohnhaus mit Scheune wird nicht im GGP aufgenommen.
- Das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 246 prägt den Raum der Dorfstrasse weniger als andere Bauten an dieser Strasse. Entsprechend wird es im GGP nicht aufgenommen.
- Das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 250 ist bereits im GGP erfasst. Ausserdem prägt es den angrenzenden Brunnenplatz stark. Diese Plätze sind für das Dorfbild von grosser Bedeutung. Der Eintrag im GGP wird entsprechend belassen.

Diese Bauten sind bisher im GGP nicht als wertvolle Bauten und Anlagen erfasst. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden sie als partiell geschützte Bauten im **GGP aufgenommen**:

- **Wohnhaus Pfarrhaus** auf Parzelle Nr. 143 (fünf Inventarkategorien erfüllt).
- **Stallscheune beim Gemeindehaus** auf Parzelle Nr. 308 (vier Inventarkategorien erfüllt). Diese wurde von der Gemeinde erworben. Eine Weiterentwicklung des bestehenden Gebäudes für öffentliche Nutzungen ist auch mit dem Status als «partiell zu erhaltende Baute» möglich.

4.3.2 Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen

Am nördlichen Siedlungsrand, in Teilbereichen der Parzellen Nrn. 377, 2316, 379 sowie 542 ist gemäss dem rechtskräftigen GGP ein Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen festgelegt. Dabei handelt es sich um das einzige Gebiet in der gesamten Gemeinde, das mit einem solchen Bereich überlagert ist. Dies ist aus heutiger Sicht nicht begründbar und nachvollziehbar. Der Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen wird aufgehoben.



Abb. 60: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Nördlicher Siedlungsrand (Darstellung R+K)



Abb. 61: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Nördlicher Siedlungsrand (Darstellung R+K)

4.3.3 Höhenbeschränkung

Die bestehende Bebauung auf der Parzelle Nr. 344 ist im rechtskräftigen GGP mit einem Baubereich für Hochbauten sowie einer Höhenbeschränkung (max. 677 M.ü.M) überlagert. Für die bessere Lesbarkeit der Pläne wird die Höhenbeschränkung im Baubereich für Hochbauten integriert.

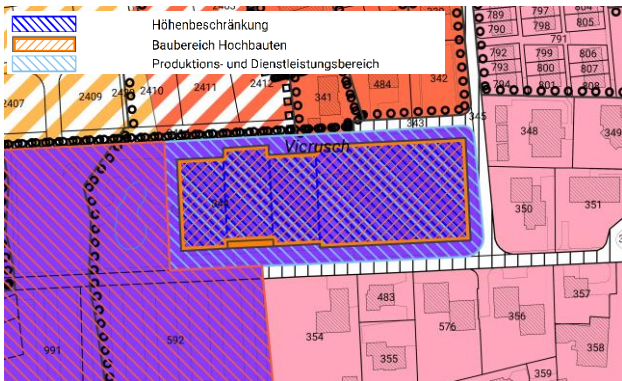


Abb. 62: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton (Darstellung R+K)

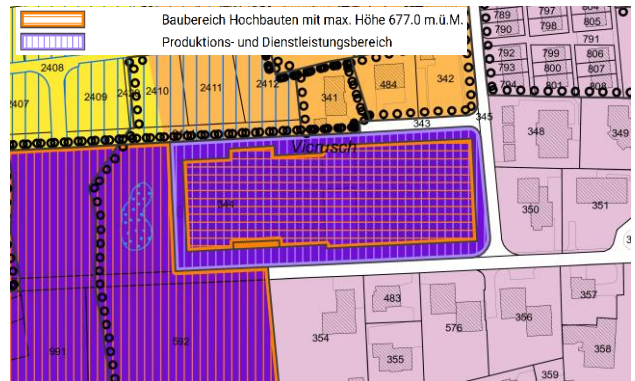


Abb. 63: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton (Darstellung R+K)

4.3.4 Produktions- und Dienstleistungsbereich

Im Zusammenhang mit der Einzonung im Gebiet Vicrusch (Hamilton) wird der Produktions- und Dienstleistungsbereich vergrößert. Das neu einzonte Gebiet wird mit dieser Festlegung im GGP überlagert.

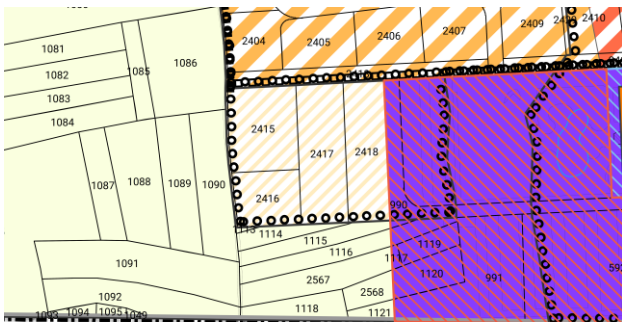


Abb. 64: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton (Darstellung R+K)

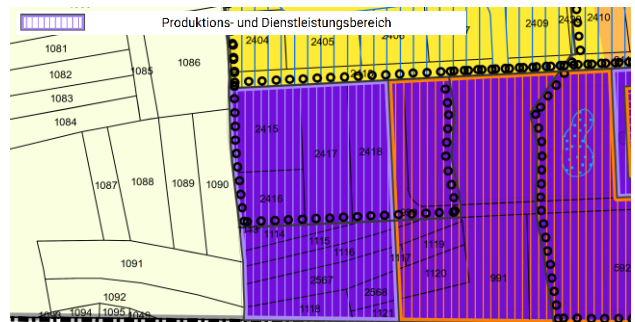


Abb. 65: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Einzonungsgebiet Vicrusch / Hamilton (Darstellung R+K)

4.3.5 Erschliessung Industriegebiet Tuleu Sut (Waldabstand)

Im Norden des Gebiets «Tuleu Sut» befinden sich eine unbebaute Parzelle, die im Besitz der Gemeinde ist, sowie der Tennisplatz auf der Parzelle der Bürgergemeinde. Die beiden Parzellen sind an drei Seiten von Wald umgeben. Bis anhin sind diese Parzellen über den nördlich verlaufenden Wald- und Forstwirtschaftsweg erschlossen, der das Gebiet durch den Wald an die Versamerstrasse anschliesst. Eine Erschliessung durch den Wald und über einen Wald- und Forstwirtschaftsweg ist jedoch nicht zulässig. Daher ist eine südwertige Erschliessung zu erstellen.

Um den Raumbedarf einer solchen Erschliessungsstrasse zu eruieren, wurde eine Erschliessungsstudie erstellt, in welcher der Begegnungsfall Lastwagen / Personenwagen bei 30 km/h berücksichtigt wird.

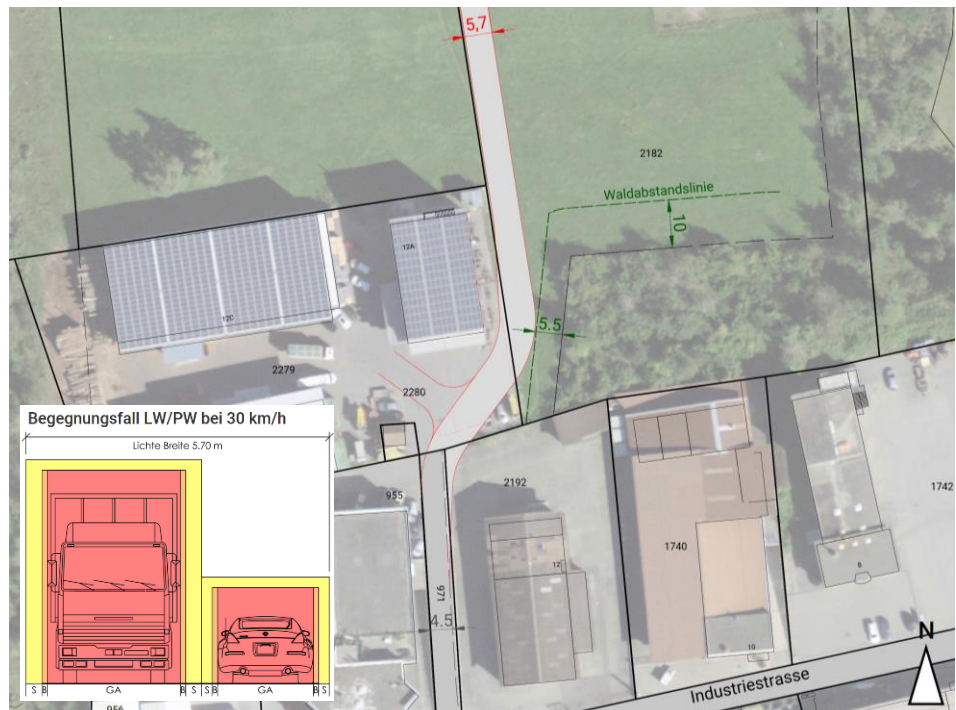


Abb. 66: Raumbedarf Erschliessung Parzellen Nrn. 2181 und 2552 (Tuleu Sut)
(Darstellung R+K)

Um diese Erschliessung realisieren zu können, muss der Waldabstand von 10 m (Art. 29 KWaG) unterschritten werden, sofern der Wald künftig als Hochwald klassiert wird. Im Gegenzug wird das Gebiet künftig nicht mehr im Norden durch den Wald erschlossen. Für die Erschliessungsstrasse wird daher eine Waldabstandslinie eingeführt, die einen Abstand von 5.5 m gegenüber dem Wald festlegt. Die geplante Erschliessungsstrasse wird im Generellen Erschliessungsplan erfasst (Kapitel 4.4.4). Auch bei den Parzellen Nrn. 2192, 1740 und 1742 wird eine Waldabstandslinie eingeführt. Dabei wird der

minimale Abstand gegenüber dem Wald (5.0 m gegenüber Niederwald) festgelegt, damit die Bebauung der Parzellen weniger stark eingeschränkt wird. Gemäss Einschätzung des AWN handelt es sich beim Wald nördlich dieser Parzellen um Niederwald. Gegenüber diesem Wald ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten (Art. 29 KWaG). Eine Unterschreitung anhand einer Waldabstandslinie ist gemäss AWN nicht möglich. Um zu verhindern, dass künftig ein Abstand von 10 m eingehalten werden muss, falls der Wald künftig als Hochwald gelten sollte, wird die Waldabstandslinie mit einem Abstand von 5 m festgelegt.

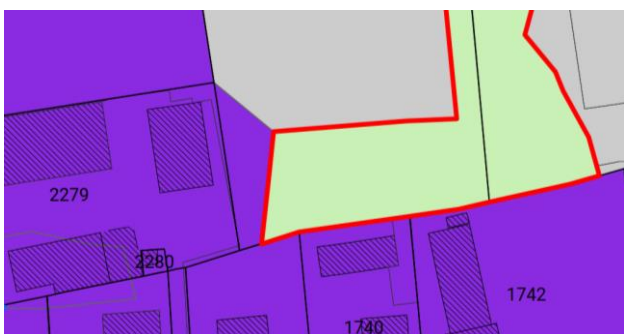


Abb. 67: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Tuleu Sut (Darstellung R+K)



Abb. 68: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Tuleu Sut mit Waldabstandslinie (Darstellung R+K)

4.3.6 Hochbauverbot

Auf Teilen der Parzellen Nrn. 2279 und 956 in der Industriezone Tuleu Sut befindet sich im rechtskräftigen GGP ein «Bereich mit Nutzungsbeschränkung (Keine Orte mit empfindlicher Nutzung, OMEN)». Dieser wurde im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung 2014 beschlossen und 2015 genehmigt. Grund dafür war eine Arrondierung der Industriezone und des Waldes. Dabei wurden Flächen, die bisher in der Grundnutzung dem Wald zugewiesen wurden, neu in die Industriezone zugeteilt. Bei Neueinzonungen müssen gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung striktere Werte eingehalten werden, als es bei bestehenden Bauzonen der Fall ist. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass in der Fläche, die neu der Industriezone zugewiesen wurde, keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) erstellt werden dürfen. Dies wurde mit dem «Bereich mit Nutzungsbeschränkung» sichergestellt. Der gewählte Bereichstyp wird gemäss dem Geodatenmodell des Kantons jedoch für die Erhaltung von landschaftsprägenden Elementen, von Bauten und Anlagen oder von Aussenräumen verwendet. Dies wurde so auch im 2015 revidierten Baugesetz festgelegt. Um die Diskrepanz zwischen dem Zweck des Bereichs und den Festlegungen im GGP und Baugesetz zu bereinigen, wird der Bereich neu dem «Hochbauverbot» zugewiesen.

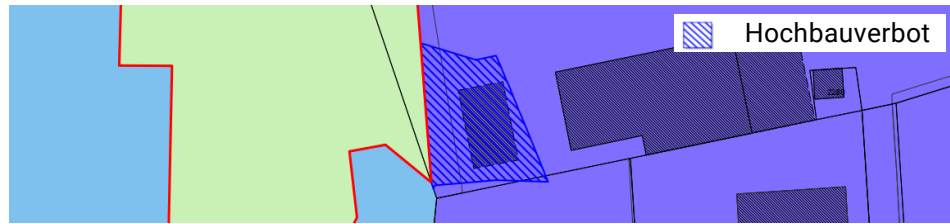


Abb. 69: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Hochbauverbot Tuleu Sut (Darstellung R+K)

4.4 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan wurde gesamthaft an die heutigen Gegebenheiten angepasst.

4.4.1 Öffentliche Parkierungsanlagen

Im Generellen Erschliessungsplan (GEP) werden öffentliche Parkplätze der Grund- und Groberschliessung sowie sämtliche Parkplätze ausserhalb der Bauzone aufgenommen. Ausserhalb der Bauzone werden ausschliesslich bestehende Parkplätze erfasst. Aktuell bestehen keine Absichten, neue Parkplätze ausserhalb der Bauzonen zu erfassen. Eine Ausnahme bildet der geplante Parkplatz nördlich der Schrebergärten. Gemeinsam mit der neuen Parkierung bei den Schrebergärten wird auch der Zugang zu den Schrebergärten gesichert. Dafür wird der bereits genutzte Fussweg von der Sculmserstrasse zu den Schrebergärten im GEP aufgenommen. Ausserdem wird im GEP nördlich des bestehenden Parkplatzes auf der Parzelle Nr. 445 ein weiterer geplanter Parkplatz ergänzt. Dies schafft die Möglichkeit, die bestehende Parkierung nach Norden zu erweitern.

Innerhalb der Bauzone werden die bestehenden grossen und öffentlichen Parkplätze im GEP verortet. Ausserdem sind zwei neue Parkierungsanlagen geplant, die ebenfalls im GEP aufgenommen werden. Einerseits sind dies die geplanten Parkplätze direkt bei den Bahngleisen, südöstlich des Bahnhofs. Andererseits ist beim Dorfplatz eine Tiefgarage in Planung, die ebenfalls im GEP erfasst wird. Parkierungsanlagen mit mindestens 150 Parkfeldern bedürfen gemäss Art. 13 KUSG i.V. mit Art. 4 der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV; BR 820.110) der Zustimmung des ANU und es ist eine Emissionserklärung einzureichen.



Abb. 70: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Geplanter Parkplatz südöstlich des Bahnhofs (Darstellung R+K)

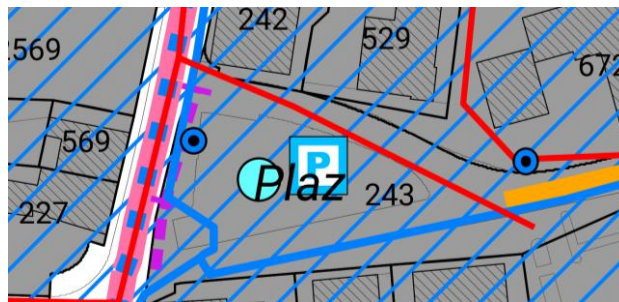


Abb. 71: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Geplanter Parkplatz bei den Schrebergärten (Darstellung R+K)

Die Erschliessungsstrasse von der Versamerstrasse zum Mehrzweckgebäude ist im GEP als Land- und Forstwirtschaftsweg erfasst. Die asphaltierte Strasse wird aufgrund ihres Zwecks und Ausbaus neu als Erschliessungsstrasse im GEP ausgeschieden.

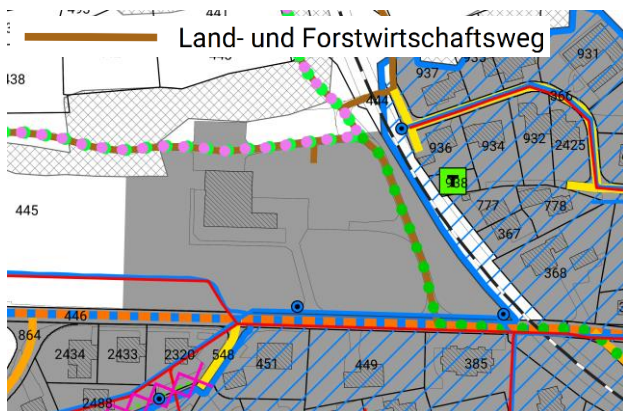


Abb. 72: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Mehrzweckgebäude (Darstellung R+K)

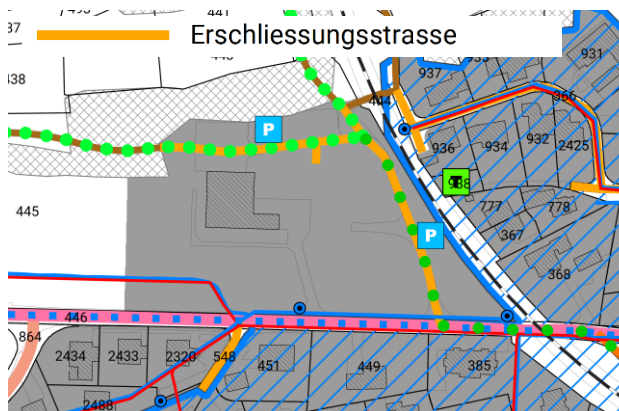


Abb. 73: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Mehrzweckgebäude (Darstellung R+K)

4.4.2 Erschliessungsstrasse Parzelle Nr. 1036

Der Blumenweg und der Gartenweg sind im GEP als Erschliessungsstrasse definiert. Die Parzelle Nr. 1036, die über den nördlichen Teil des Blumenwegs erschlossen ist, wird demnächst überbaut. Der südliche Abschnitt des Blumenwegs ist nur als Fussweg dimensioniert und trägt nicht zur Erschliessung von Bauland bei. Entsprechend ist ein Ausbau dieses Wegs nicht vorgesehen und der Eintrag im GEP wird angepasst (Erschliessungsstrasse wird zum Fussweg).

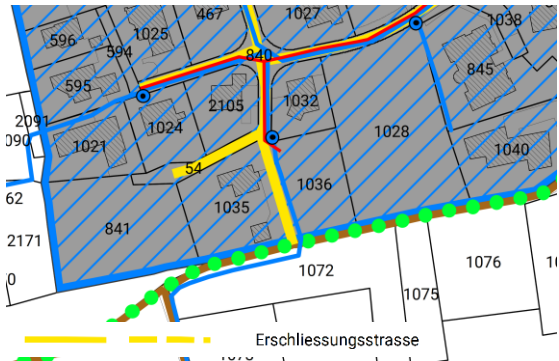


Abb. 74: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP:
Parzellen Nrn. 1035 und 1036
(Darstellung R+K)

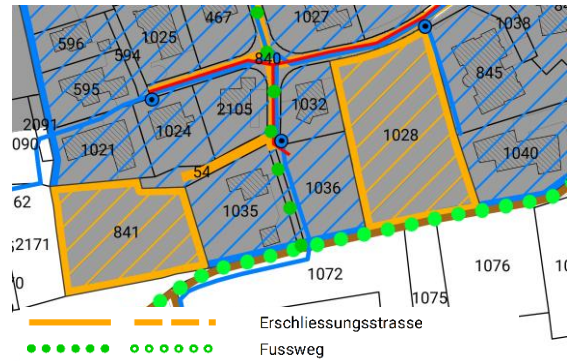


Abb. 75: Ausschnitt aus dem revidierten GEP:
Parzellen Nrn. 1035 und 1036
(Darstellung R+K)

4.4.3 Vorläufige Erschliessungsstrasse Vicrusch (Hamilton)

In der Arbeitsplatzzone Vicrusch sind im rechtskräftigen GEP eine Erschliessungsstrasse sowie eine vorläufige Erschliessungsstrasse festgelegt (Stand: geplant). Diese Strassen wurden unterdessen realisiert, entsprechend wird der Realisierungsstand angepasst. Ausserdem wird die bisherige Erschliessungsstrasse, die auf dem Areal der Hamilton von Norden nach Süden verläuft, ebenfalls als vorläufige Erschliessungsstrasse klassiert. Dies ermöglicht eine allfällige künftige Verschiebungen der bestehenden Strasse, falls dies bei der Entwicklung des Areals durch die Hamilton notwendig würde. Der nördliche Abschnitt dieser Strasse im Wohngebiet wird als bestehende Erschliessungsstrasse umklassiert. Die Lage dieser Strasse wird sich nicht verändern. Entsprechend wird der «Anschlusspunkt Fusswegverbindung» etwas weiter nach Süden verschoben, sodass die Verbindung für den Fussverkehr auf dem Hamilton-Areal langfristig gesichert ist.

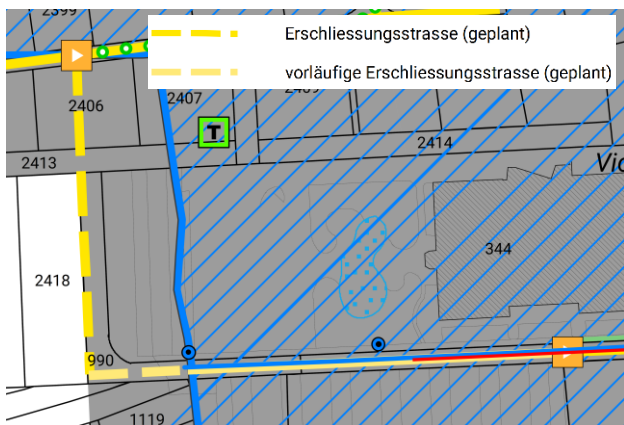


Abb. 76: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Vicrusch / Hamilton
(Darstellung R+K)

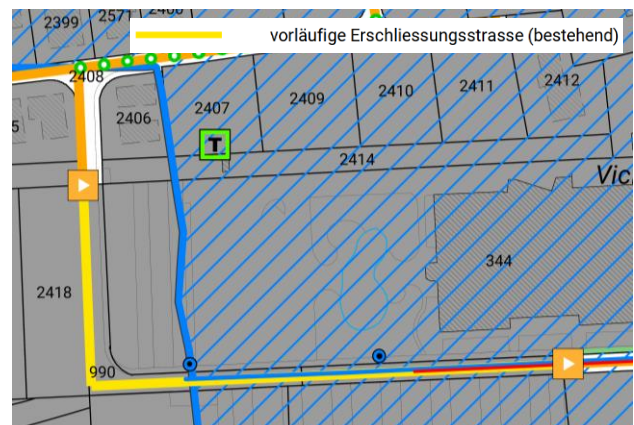


Abb. 77: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Vicrusch / Hamilton
(Darstellung R+K)

4.4.4 Erschliessung Industriegebiet Tuleu Sut (Erschliessungsstrasse)

Wie in Kapitel 4.3.5 beschrieben, sind die Parzellen Nrn. 2552 und 2182 lediglich über einen Forst- und Landwirtschaftsweg im Wald erschlossen. Um die Erschliessung dieser Parzellen sicherzustellen, wird eine Erschliessungsstrasse geplant, welche das Gebiet in Richtung Süden erschliesst. Die geplante Erschliessungsstrasse wird im GEP festgelegt.



Abb. 78: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP:
Tuleu Sut
(Darstellung R+K)

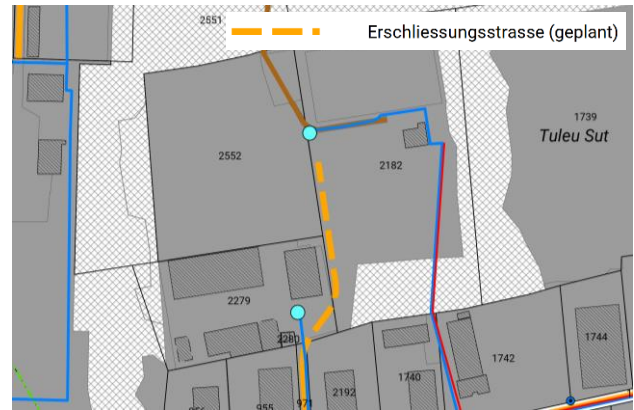


Abb. 79: Ausschnitt aus dem revidierten GEP:
Tuleu Sut
(Darstellung R+K)

4.4.5 Bereich mit Konzeptpflicht (Erschliessung)

Im Generellen Erschliessungsplan wird neu ein «Bereich mit Konzeptpflicht (Erschliessung)» eingeführt. Dieser stellt sicher, dass auch bei einer etappierten Bebauung grosser Parzellen das gesamte Gebiet zweckmässig erschlossen wird. Bei der Ausscheidung dieses Bereichs wurden die Parzellen nach diesen Kriterien festgelegt:

- Unbebaute Parzellen,
- Mindestens 700 m² grosse Parzellen und
- maximal an einer Seite an Strasse angrenzend.

Das Quartierplangebiet Ginellas wurde dabei ausgenommen. Mit den Baubereichen für Hauptbauten und den Freihalteflächen aus dem QP wird die Stellung der Bauten so gesteuert, dass auch bei einer etappierten Bebauung die gesamte Parzelle zweckmässig erschlossen werden kann.

Mit diesen Auswahlkriterien wurden die Parzellen Nrn. 460, 841, 1028, 516, 512, 776 und 600 mit der Konzeptpflicht überlagert.

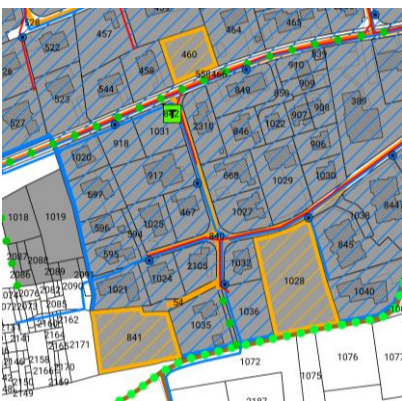


Abb. 80: Parzellen mit Konzeptpflicht (Erschliessung) gemäss revidiertem GEP (Darstellung R+K)

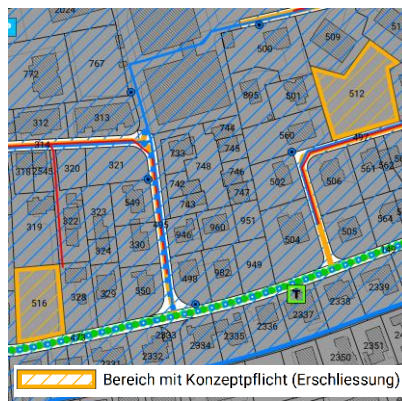


Abb. 81: Parzellen mit Konzeptpflicht (Erschliessung) gemäss revidiertem GEP (Darstellung R+K)

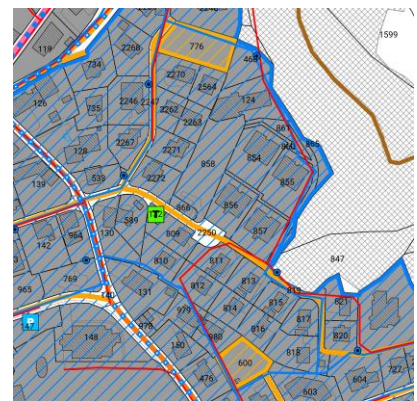


Abb. 82: Parzellen mit Konzeptpflicht (Erschliessung) gemäss revidiertem GEP (Darstellung R+K)

4.4.6 Ergänzungen Rad-, Fuss- und Wanderwege

**Bestehender Wanderweg
Bonaduz – Reichenau**

Es besteht ein Wanderweg, welcher vom Bahnhof Bonaduz nach Osten zum Hinterrhein und weiter nach Norden zur alten RHB-Brücke über den Rhein in Richtung Bahnhof Reichenau führt. Dieser Weg ist bereits als Wanderweg ausgebaut und signalisiert. Er wird im GEP als bestehender Wanderweg aufgenommen. Die Verbindung von Bonaduz über den Brückensteg beim Hinterrhein in Richtung Rhäzüns ist bisher im GEP ausschliesslich als Radweg eingetragen. Dieser ist auch ein Wanderweg und wird im GEP entsprechend gekennzeichnet.

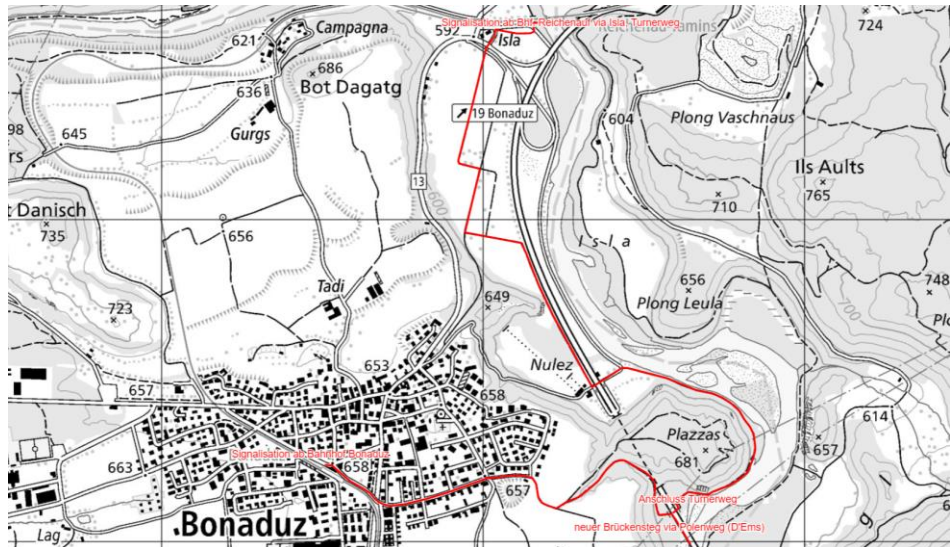
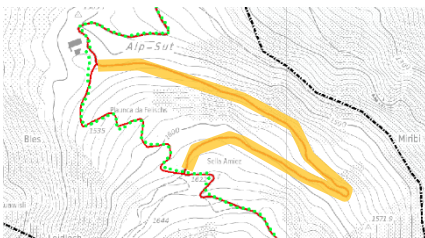


Abb. 83: Wegführung Wanderweg Bahnhof Bonaduz – Hinterrhein – Reichenau (Darstellung Crestault, Basiskarte Swisstopo)

Ergänzungen GEP gemäss
kantonalem Wanderweg-
inventar

Folgende bestehende Wanderwege aus dem kantonalen Wanderweginventar werden neu im GEP erfasst:



Wanderweg Alp Sut

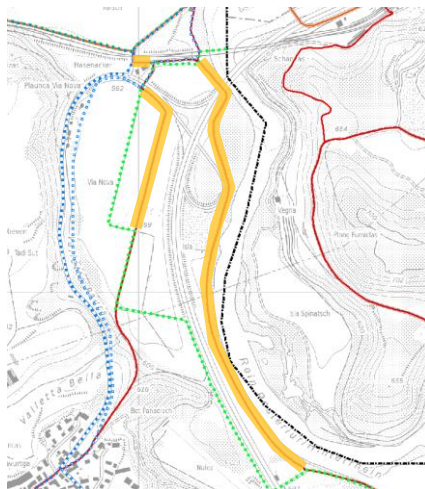


Abb. 84: Aus dem kantonalen Wanderweginventar in den GEP übernommene Wanderwege (Darstellung R+K)

Mountainbikerouten Die Mountainbikerouten (SchweizMobil) wurden gemäss kantonaler Weisung im GEP aufgenommen.

Alltagsveloverkehrsrouten (Velopendleroute) Region Imboden Mit dem Agglomerationsprogramm Chur der vierten Generation ist eine Alltagsveloverkehrsrouten (Velopendleroute) von Rhäzüns via Bonaduz, Tamins und Domat/Ems nach Chur in Planung. Die Wegführung der neuen Route wird im GEP als geplanter Veloweg erfasst. Die Detailplanung zur Bestimmung der genauen Routenwahl und -gestaltung erfolgt in einem separaten Verfahren.

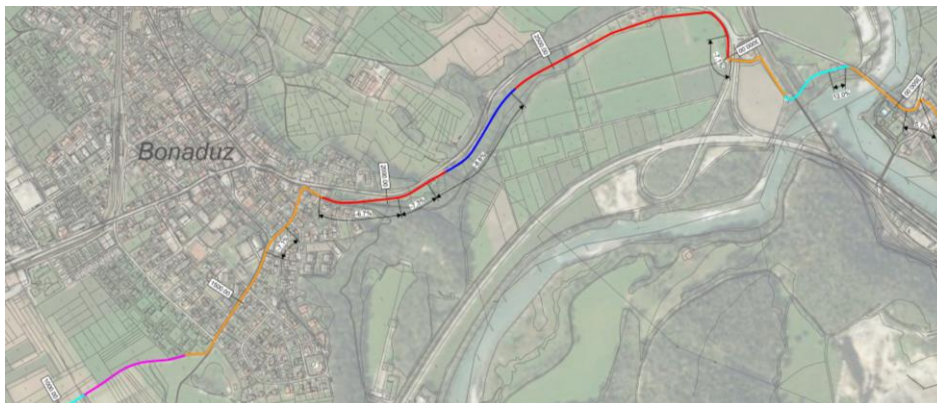


Abb. 85: Schematische Routenführung Alltagsveloverkehrsrouten (Velopendleroute) Rhäzüns – Chur, Stand: Machbarkeitsstudie. (Tuffli Partner AG)

Anschluss Hamilton an Velopendleroute Damit der Standort der Firma Hamilton in Bonaduz direkt und sicher an die Alltagsveloverkehrsrouten (Velopendleroute) angeschlossen werden kann, ist eine Veloverbindung vom Firmenstandort zur Via Ruver / Via Sogn Gieri vorgesehen. Damit einhergehend ist eine neue Gleisunterführung östlich des Bahnhofs vorgesehen. Diese Verbindung wird im GEP aufgenommen. Die Detailplanung zur Bestimmung der genauen Routenwahl und -gestaltung erfolgt in einem separaten Verfahren.

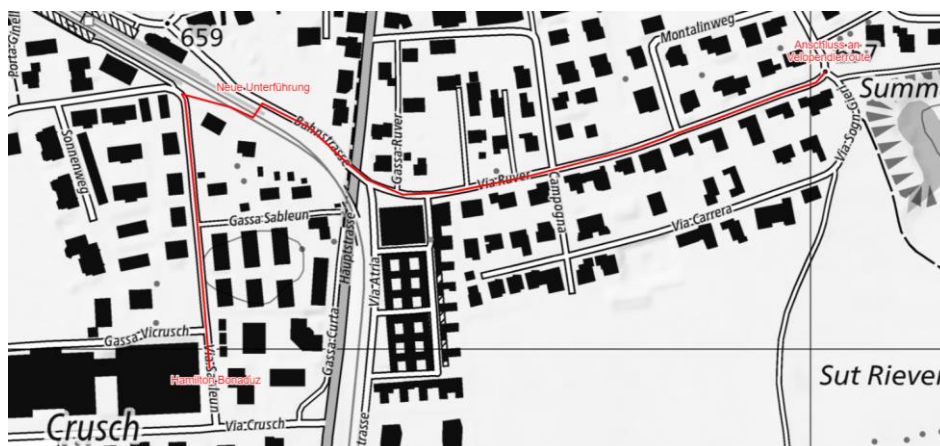


Abb. 86: Schematische Wegführung Anschluss Hamilton an Alltagsveloverkehrsrouten (Velopendleroute), Stand: Machbarkeitsstudie (Darstellung R+K, Basiskarte Swisstopo)

Fuss- und Veloweg Lag – Waldspielplatz Bonaduz

Zwischen dem Siedlungskörper des Dorfes Bonaduz und dem Industriegebiet befindet sich der Waldspielplatz sowie der Lag. Diese beiden beliebten Naherholungsorte sind mit der Via Tuleu verbunden. Darauf verkehren jedoch viele Lastwagen, womit die Verkehrssicherheit insbesondere für Kinder ungenügend ist. Um einen sicheren Weg zwischen den beiden Gebieten zu erstellen, wurde ein Fuss- und Veloweg erstellt, der nun im GEP erfasst wurde.



Abb. 87: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Neuer Weg Lag – Waldspielplatz (gelb markiert, Darstellung R+K)

4.4.7 Aufhebung der Winterwanderwege

Im GEP sind westlich des Siedlungsgebietes Winterwanderwege festgelegt. Diese verlaufen allesamt auf ganzjährigen Wanderwegen. Der Eintrag im GEP ist damit nicht notwendig, da das Nutzungsrecht somit gesichert ist. Auf den Eintrag der Winterwanderwege im GEP wird daher verzichtet.

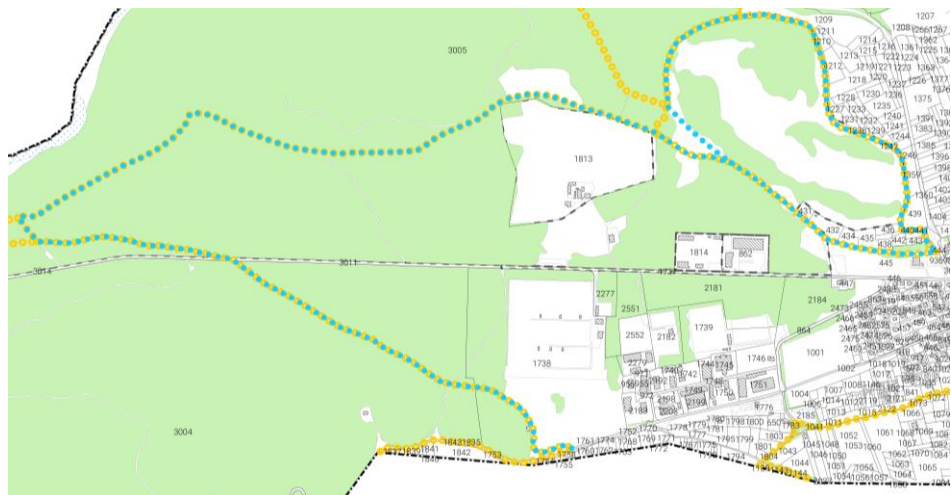


Abb. 88: Winterwanderwege und Wanderwege gemäss GEP: Westlicher Siedlungsrand (Darstellung R+K)

4.4.8 Diverse Aktualisierungen

**Hochspannungsfreileitung
Via Tuleu**

Im rechtskräftigen GEP ist entlang der Via Tuleu, zwischen dem Industriegebiet und der Versamerstrasse eine aufzuhebende Hochspannungsfreileitung

festgelegt. Die Hochspannungsfreileitung wurde unterdessen entfernt und der GEP kann entsprechend bereinigt werden.



Abb. 89: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Hochspannungsfreileitung (Darstellung R+K)



Abb. 90: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Hochspannungsfreileitung (Darstellung R+K)

Aktualisierung Via Ginellas

Im rechtskräftigen GEP ist ein Teilstück der Via Ginellas sowohl als aufzuhebender Land- und Forstwirtschaftsweg, als auch als geplante Erschliessungsstrasse festgelegt. Dies wurde ursprünglich im Zusammenhang mit der Planung der Bebauung der Parzelle Nr. 1040 so erfasst. Die Parzelle Nr. 1040 sowie die Erschliessungsstrasse sind unterdessen realisiert. Der bisherige Land- und Forstwirtschaftsweg wird folglich definitiv aus dem GEP gelöscht und der Realisierungsstatus der Erschliessungsstrasse von «geplant» zu «bestehend» angepasst.

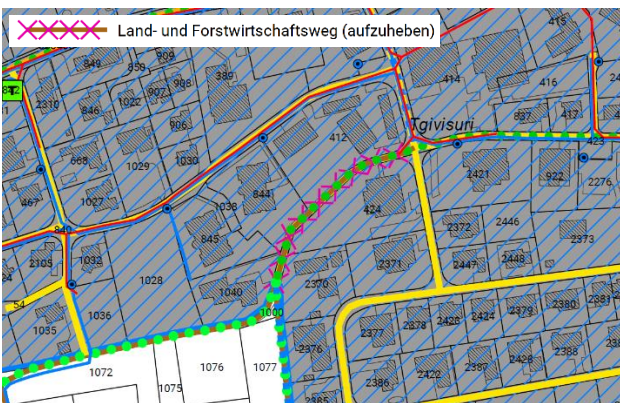


Abb. 91: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Via Ginellas (Darstellung R+K)

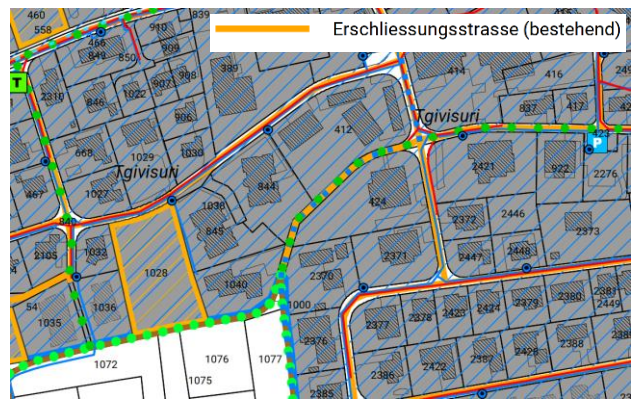


Abb. 92: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Via Ginellas (Darstellung R+K)

Aktualisierung Wanderweg «Isla Davon»

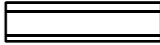







An der nordwestlichen Gemeindegrenze befindet sich ein Wanderweg, von dem aus man über eine Brücke zum Bahnhof Trin gelangt. Der Weg ist bisher als «geplanter Wanderweg» im GEP erfasst. Unterdessen wurde er erstellt. Der Realisierungsstatus kann damit aktualisiert werden.

4.5 Weitere Änderungen

4.5.1 Anpassung Symbolisierungen

Die Darstellung in den Plänen (Zonenplan, GEP und GGP) ist durch das Darstellungsmodell des Kantons Graubünden weitgehend vorgegeben (Signaturenkatalog). Dies soll unter anderem eine darstellerische Vereinheitlichung der Ortsplanungen im Kanton fördern. Das Modell wurde Ende 2021 eingeführt. Durch die neuen Darstellungsvorgaben können Form und Farbgebung der Signaturen und Flächen teilweise von den bisherigen Plandarstellungen abweichen.

Im Sinne einer optimierten Darstellung und Lesbarkeit der Pläne werden die folgenden Symbolisierungen angepasst (Auszug):

Festlegung	Bisherige Symbolisierung	Neue Symbolisierung
Archäologiezone		
Zone öffentliche Bauten und Anlagen bzw. Zone öffentliche Bauten und Anlagen II		
Industrie-Gewerbezone		
Grundwasser- und Quellschutzzone		

Für die Angleichung an das kantonale Geodatenmodell werden noch weitere, geringfügig wahrnehmbare Symbolisierungen vorgenommen. Diese werden nicht im Einzelnen aufgeführt.

Aufgrund der vielfältigen Inhalte innerhalb der Pläne (ZP / GGP und GEP) musste von einzelnen Darstellungsvorgaben gemäss dem kantonalen Signaturenkatalog abgewichen werden.

Beilagen

Beilage A Dokumente Ausscheidung detaillierter Quellschutzzonen:

- Hydrogeologischer Bericht
- Schutzzonenplan
- Schutzzonenreglement


Beilage B Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten. Vorabzug vom 15. Mai 2020

Anhang

- Anhang A Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Bonaduz (rechtskräftiger Zonenplan)
- Anhang B Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Bonaduz (revidierter Zonenplan)
- Anhang C Vorprüfungsbericht und Behandlung der Vorprüfung
- Anhang D Mitwirkungsanträge und Behandlung der Mitwirkung

Anhang A: Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Bonaduz (rechtskräftiger ZP)

Bevölkerungsprognose gemäss KRL



Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Bonaduz

Anwendungsfall: Rechtskräftig
Erstellungsdatum: 22.12.2022

Raumtyp*: Suburbaner Raum
Handlungsraum*: Nordbündlen
Region: Imboden
Gemeindetyp: Suburbane Gemeinden nicht-metropolitane Region (N)

* gemäss Raumkonzept

Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

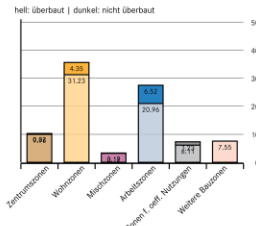
Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2021
Bundesamt für Statistik, STATENT 2020

	Total	in WMZ
Einwohner	3499	3357
Vollzeitequivalente	1450	278
Beschäftigte	1755	433

Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut % [ha]	nicht überbaut % [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	10.27	9.96	0.32	97
Wohnzonen	35.58	31.23	4.35	88
Mischzonen	3.3	3.19	0.12	97
Subtotal	49.15	44.37	4.79	90
Arbeitszonen	27.48	20.96	6.52	76
Zonen f. öff. Nutz.	7.34	6.11	1.23	83
Weitere Bauzonen	7.55	7.55	0	100
Total	91.52	78.98	12.53	86

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut




Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	
Bevölkerungsprognose in WMZ	3357 E	3357 E	Ausgangslage (2021)
	4204 E	4000 E	in 15 Jahren (2036)
	4739 E	4200 E	in 25 Jahren (2046)
Mobilisierbarkeit:	40%	40%	in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%
	70%	70%	in nicht überbauter WMZ
Geschossflächenbedarf:	60 m ²	60 m ²	(inkl. Erschliessungsabzug)
Wohnanteil:	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen
	90%	90%	in Wohnzonen

Theoretische Kapazitätsreserve


Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

	WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	352	275	5	71
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [m ²]	21092	16508	323	4262
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E]	300	163	5	133
Theoret. Kapazitätsreserve	652 E	39100 m² BGF		



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

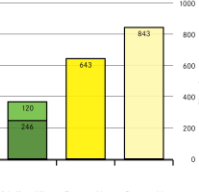
	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	246	193	4	49
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E]	120	65	2	53
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	366			



Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

- bezugsdefinierter Prognose
- Wachstum findet vollständig in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

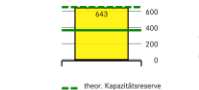
	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2021 [E]	erwartete Entwicklung ab 2021 [%]
2021	3357	-	-
2036	4000	+643	+19.2
2046	4200	+843	+25.1



Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2036	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
643 E	366 E	+277 E	
38580 m ²	21937 m ²	+16643 m ²	+76 %



Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

Durchschnittliche Einwohnerdichte: 51.5 E/ha gemäss Raumtyp (D_r)
68.3 E/ha heute (D₋)
77.47 E/ha neu (D₊)

Klassierung gemäss TWL: A-Gemeinde mit Einzonungsbedarf

Bauzonenbedarf für nächste 15 Jahre: 2.48 ha

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Grundlagen Kapazitätsberechnung

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{unüberbaute WMZ-Fläche} \times \text{AZ} \times \text{WA} \times \text{mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{(\text{max. GF} - \text{real. GF}) \times \text{WA} \times \text{mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AIB/GVG oder GWR)
max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzellenteilfläche (überbauter Teil)
AZ = Ausnutzungsziffer
WA = Wohnanteil
mAG = maximal realisierbarer Ausbaugrad

Herleitung Ermittlung Bauzonenbedarf

$$B_0 = E_{-15} - C_{mob} = 330 E = 696 E - 366 E$$

$$B_1 = B_0 - C_{ag} = 330 E = 330 E - 0 E$$

$$GF_1 = B_1 \times GF_1 = 19800 m^2 = 330 E \times 60 m^2$$

$$B_1 = GF_1 / AZ_{min} = 24750 m^2 = 19800 m^2 / 0.8$$

$$WMZ_{neu} = WMZ_0 + B_1 = 51.63 ha = 49.15 ha + 2.48 ha$$

$$D_{neu} = E_{-15} / WMZ_{neu} = 77.47 E/ha = 4000 E / 51.63 ha$$

$$D_{neu} \geq D_0 = 77.47 E/ha \geq 68.3 E/ha$$

$$D_0 > D_{15} = 68.3 E/ha > 51.5 E/ha$$

Annahmen für Kapazitätsberechnung

- Ausnutzungsziffer (AZ):** gemäss Baugesetz
AZ 1 in Zentrumszonen ohne AZ
zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ
- Max. realisierbarer Ausbaugrad (mAG):** 80%

Quellen:

- Zonenplan (ZP), Gemeinde
- Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
- Gebäudedaten, AIB/GVG
- Eidg. Gebäude- und Wohnregister (GWR)
- Ämtliche Vermessung (AV), Gemeinde
- Handlungsräume, ARE GR
- Raumtypen (1:1 Zuordnung), ARE GR
- Bevölkerungsperspektive 2019-2050 hohes Szenario
- Technische Wegleitung (TWL) zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

Abkürzungsverzeichnis

- AZ_{min} = minimale Ausnutzungsziffer
- B₁ = Erweiterungsbedarf neue Bauzone für zusätzl. EW unter Berücksichtigung der Innenentwicklung
- B₀ = Flächenbedarf für Bauland unter Berücksichtigung der baulichen Dichte
- B₀ = Grobbedarf neue Bauzone für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte
- C_{ag} = Kapazitäten aus Innenentwicklungsprojekten
- C_{mob} = mobilisierbare Kapazitätsreserve
- D₀ = heutige Dichte
- D_{neu} = neue Einwohnerdichte
- D₁₅ = durchschnittliche Einwohnerdichte nach Raumtyp
- E₁₅ = prognostizierte Einwohnerzahl
- E₋₁₅ = prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs in 15 Jahren
- GF₁ = Geschossflächenbedarf der zusätzlichen Einwohner
- GF₁ = durchschnittlicher Geschossflächenverbrauch pro Einwohner
- WMZ_{neu} = künftige WMZ-Fläche
- WMZ₀ = bestehende WMZ-Fläche

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Bauzonenstatistik der Gemeinde Bonaduz

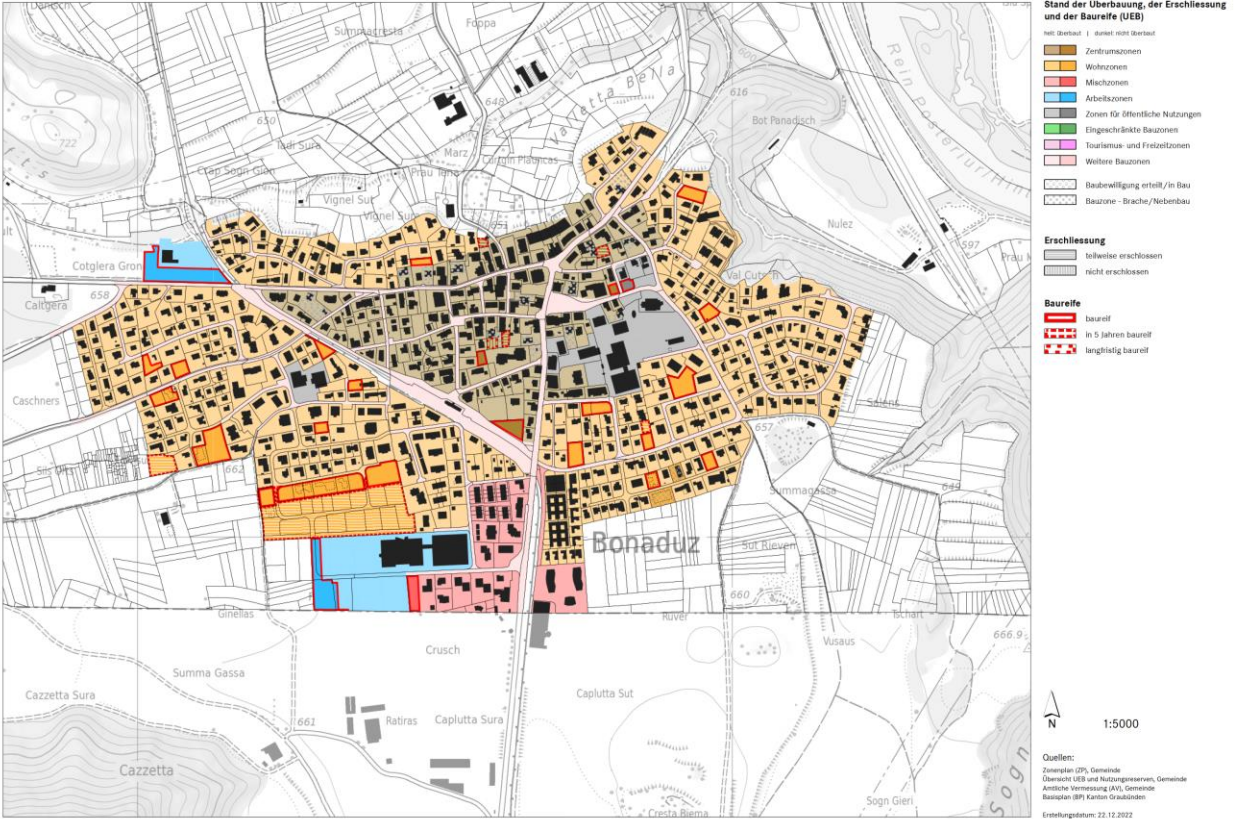
Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

Nutzungszonen	Bauzone Total [m ²]	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
		überbaut ¹⁾ [m ²]	nicht überbaut ²⁾ [m ²]	überbaut [%]	voll erschlossen [m ²]	teilweise erschlossen [m ²]	nicht erschlossen [m ²]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m ²]	in 5 Jahren baureif [m ²]	langfristig baureif [m ²]
Kernzone	102730	99572	3158	97	1804	1021	332	57	1804	1021	332
Wohnzone 2	176970	164942	12028	93	10190	1838	0	85	10190	1838	0
Wohnzone 2, Etappierung der Überbaubarkeit I	24189	23618	571	98	493	78	0	86	493	78	0
Wohnzone 2, Etappierung der Überbaubarkeit II	23523	20570	2953	87	2953	0	0	100	2953	0	0
Wohnzone 2, Etappierung der Überbaubarkeit III	18075	613	17462	3	4630	12832	0	27	4630	12832	0
Wohnzone 3	101459	98427	3032	97	3032	0	0	100	3032	0	0
Wohnzone 3, Etappierung der Überbaubarkeit I	3937	3937	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Wohnzone 3, Etappierung der Überbaubarkeit III	7649	152	7498	2	2066	5431	0	28	2066	5431	0
Wohnmischzone 3	33006	31852	1154	97	1154	0	0	100	1154	0	0
Subtotal WMZ	491538	443683	47856	90	26322	21200	332	55	26322	21200	332
Gewerbemischzone	8158	3855	4304	47	4304	0	0	100	4304	0	0
Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung	27304	23861	3443	87	3443	0	0	100	3443	0	0
Industrie- und Gewerbezone	91414	82900	8514	91	8514	0	0	100	8514	0	0
Industrie-Gewerbezone Farsch	30142	30142	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Zone für Energieverteilanlagen	117744	68825	48919	58	48919	0	0	100	48919	0	0
Subtotal Arbeit	274762	209583	65180	76	65180	0	0	100	65180	0	0
Zone öffentl. Bauten und Anlagen	73367	61071	12296	83	12296	0	0	100	12296	0	0
Bahnhofzone	6343	6343	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Erschliessungsflächen	69144	69144	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal Weitere	148854	136558	12296	91	12296	0	0	100	12296	0	0
Total	915154	789824	125332	86	103798	21200	332	82	103798	21200	332

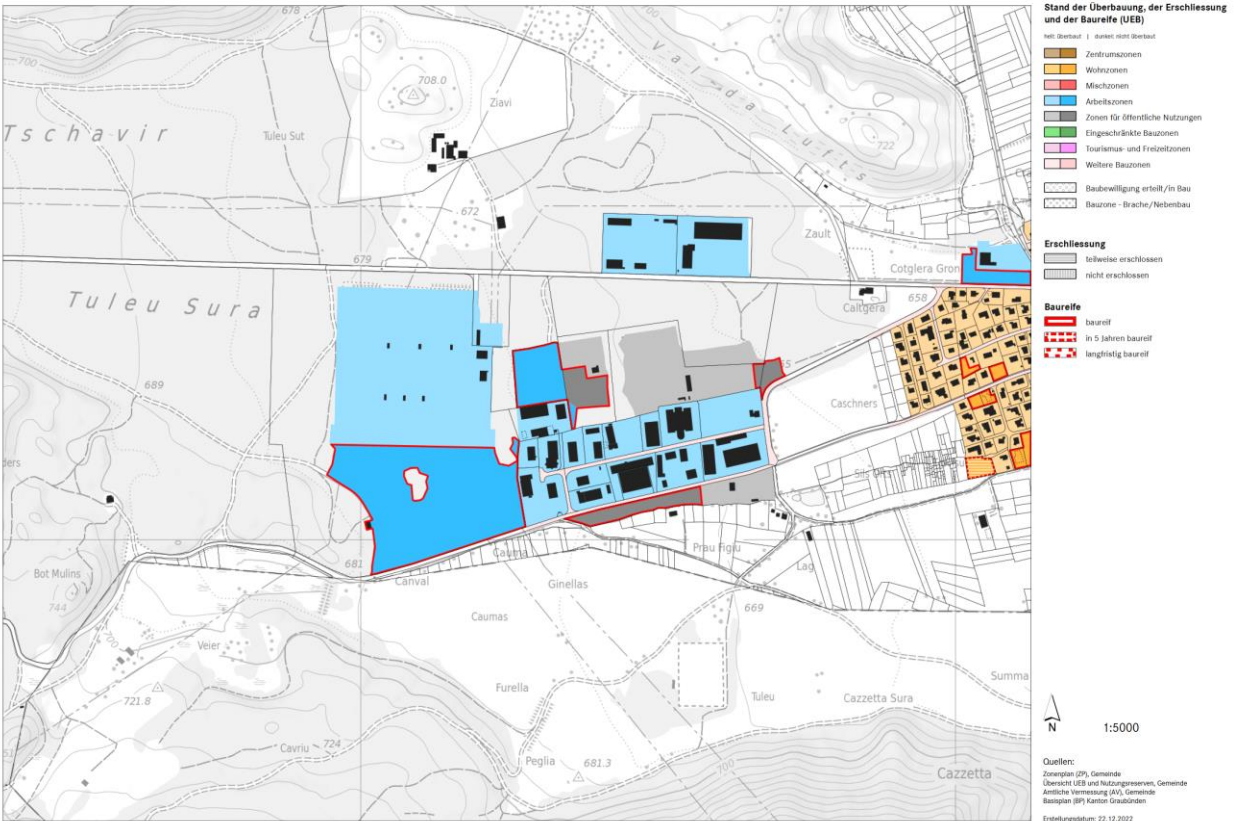
¹⁾ überbaut + Brachen/Nebenbauten ²⁾ nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.

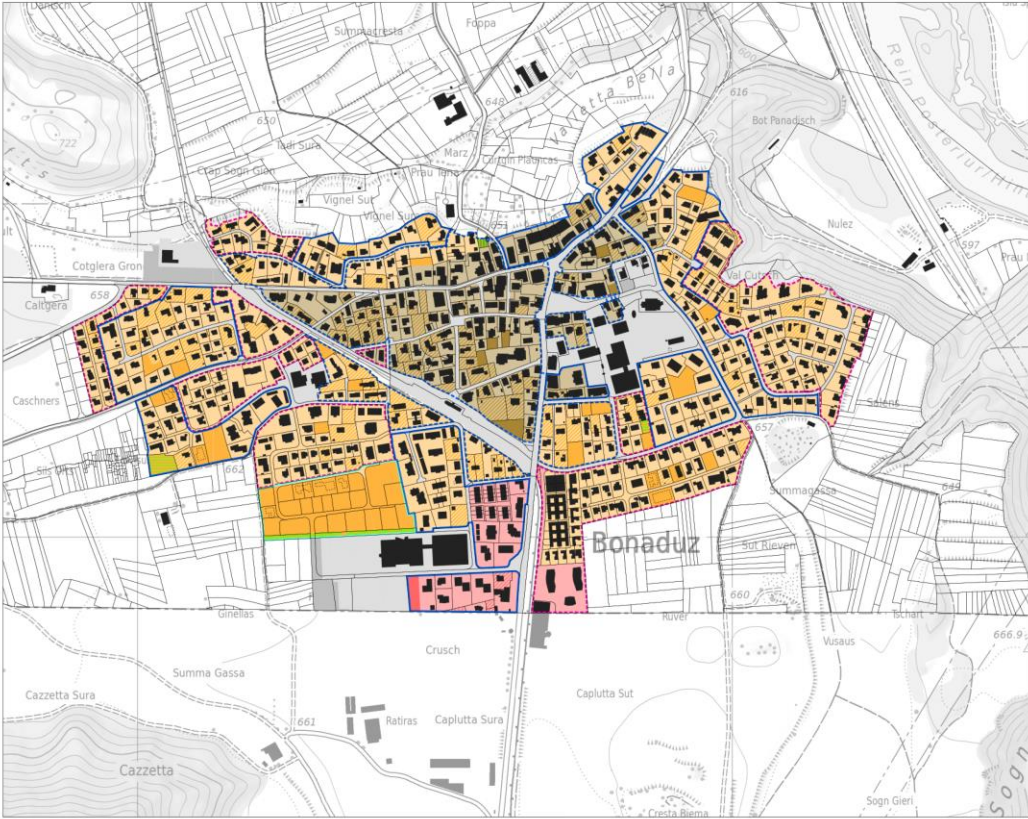
Gemeinde Bonaduz (1/2) UEB



Gemeinde Bonaduz (2/2) UEB



Gemeinde Bonaduz (1/2) Nutzungsreserven



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone
hell überbaut | dunkel nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bazozonen

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ
 keine Geschossflächenreserven
 Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
 Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
 keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ
(Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäualter / Struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweiwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6-15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6-15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0-5 Jahren

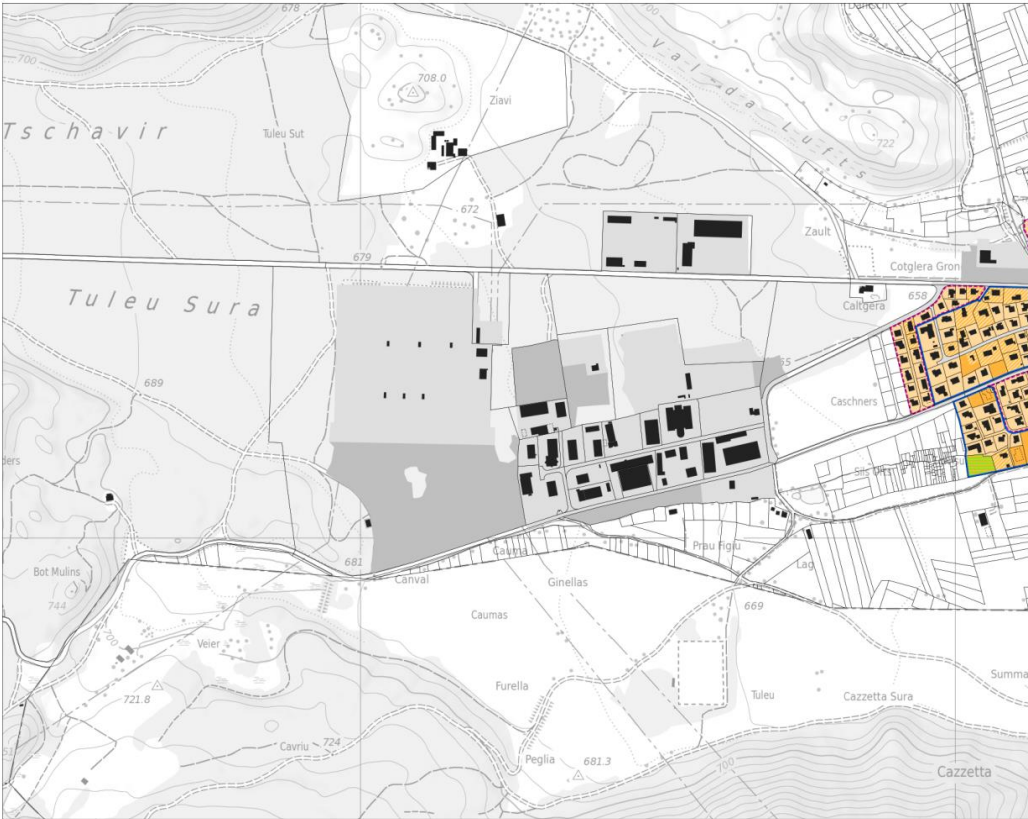
Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- Einwohnersäule (Quartierbetrachtung)

Quellen:
 Zonenplan (ZP), Gemeinde
 Übersicht GIS und Nutzungsreserven, Gemeinde
 Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
 Basisplan (BP) Kantone Graubünden

Erstellungsdatum: 22.12.2022

Gemeinde Bonaduz (2/2) Nutzungsreserven



Nutzungsreserven Wohnen

Überbauungsstand über gesamte Bauzone
hell überbaut | dunkel nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bazozonen

Geschossflächenreserve in nicht überbauter WMZ
 keine Geschossflächenreserven
 Geschossflächenreserven teilweise vorhanden
 Geschossflächenreserven beschränkt mobilisierbar
 keine Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserve in überbauter WMZ
(Ausbaugrad < 50%)

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

Erneuerungsdynamik

- Geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)
- Geschossflächenstabile Gebiete (aufgrund Gebäualter / Struktur)
- Geschossflächenstabile Gebiete (Zweiwohnungsbeschränkung)
- Transformation in 6-15 Jahren (punktuell)
- Transformation in 6-15 Jahren (mehrheitlich)
- Transformation in 0-5 Jahren

Quartierbetrachtungen

- Quartier mit Einzelbetrachtung
- Einwohnersäule (Quartierbetrachtung)

Quellen:
 Zonenplan (ZP), Gemeinde
 Übersicht GIS und Nutzungsreserven, Gemeinde
 Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
 Basisplan (BP) Kantone Graubünden

Erstellungsdatum: 22.12.2022

Anhang B: Übersicht Bauzonkapazität Gemeinde Bonaduz (revidierter ZP)

Bevölkerungsprognose gemäss KRL

Übersicht Bauzonkapazität Gemeinde Bonaduz

Amé für Raumerwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigions

Raumtyp*: Suburbaner Raum
Handlungsraum**): Nordbündlen
Region: Imboden
GemeindeTyp: Suburbane Gemeinden nicht-metropolitaner Regionen (NS)
* gemäss Raumkonzept

Klassierung gemäss kantonaalem Richtplan:
Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2022
Bundesamt für Statistik, STATENT 2021

	Total	in WMZ
Einwohner	3493	3359
Vollzeitequivalente	1446	263
Beschäftigte	1755	396

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980

Bauzonstatistik

	Total [ha]	überbaut [1] [ha]	nicht überbaut [2] [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	10.26	9.94	0.32	97
Wohnzonen	35.01	31.41	3.6	90
Mischzonen	3.3	3.19	0.12	97
Subtotal	48.57	44.53	4.04	92
Arbeitszonen	22.84	17.56	5.29	77
Zonen f. öff. Nutz.	8.95	6.49	2.46	72
Weitere Bauzonen	1.05	1.05	0.0	100
Total	81.41	69.63	11.78	86

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

Parameter für Kapazitätsberechnung

	Richtwert	Verwendeter Wert	Ausgangslage
Bevölkerungsprognose in WMZ	3359 E (2022)	3357 E (2021)	in 15 Jahren
	4479 E (2037)	4000 E (2036)	in 25 Jahren
	4813 E (2047)	4200 E (2046)	
Mobilisierbarkeit:	40%	40%	in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%
	70%	70%	in nicht überbauter WMZ
Geschossflächenverbrauch:	60 m ² /E	60 m ² /E	(inkl. Erschliessungsabzug)
Wohnanteil:	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen
	90%	90%	in Wohnzonen

Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

	WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	308	231	5	71
überbauter WMZ [m ²]	18465	13874	323	4268
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E]	346	208	5	133
WMZ mit AG < 50% [m ²]	20744	12500	282	7961
Theoret. Kapazitätsreserve	653 E; 39209 m² BGF			

Mobilisierbare Kapazitätsreserve

	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	215	162	4	49
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E]	138	83	2	53
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
MoB. Kapazitätsreserve [E]	353			

Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

benutzerdefinierte Perspektive
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2021 [E]	erwartete Entwicklung ab 2021 [%]
2021	3357	-	-
2036	4000	+643	+19.2
2046	4200	+843	+25.1

Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2036	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
Prognose bis 2036	643 E	353 E	+290 E
	38580 m ²	21192 m ²	+17388 m ²

Ermittlung Bauzonbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonbedarf)

Durchschnittliche Einwohnerdichte: 51.5 E/ha gemäss Raumtyp (D₁)
68.36 E/ha heute (D₁), 82.32 E/ha Revisionsvorlage (D₁)
77.38 E/ha neu (D₁)

Klassierung gemäss TWL: A-Gemeinde mit Einzonungsbedarf

Bauzonbedarf für nächste 15 Jahre: 2.55 ha

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Grundlagen Kapazitätsberechnung

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{\text{unüberbaute WMZ-Fläche} \times \text{AZ} \times \text{WA} \times \text{mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

$$\text{Kapazitätsreserve} = \frac{(\text{max. GF} - \text{real. GF}) \times \text{WA} \times \text{mAG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$$

real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AIB/GVG oder GWR)
max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzellenteilfläche (überbauter Teil)
AZ = Ausnutzungsziffer
WA = Wohnanteil
mAG = maximal realisierbarer Ausbaugrad

Annahmen für Kapazitätsberechnung

Ausnutzungsziffer (AZ): gemäss Baugesetz
AZ 1 in Zentrumszonen ohne AZ
zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ

Max. realisierbarer Ausbaugrad (mAG): 80%

Verwendete XTF-Datei:

Übersicht UEB und Nutzungsreserven (UEB-NR): 3721_2023-09-18_uebnr.xtf
Zonenplan (ZP): 3721_2023-09-18.xtf

Quellen:

Zonenplan (ZP), Gemeinde
Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
Gebäudedaten, AIB/GVG
Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
Handlungsräume, ARE GR
Raumtypen (1:1 Zuordnung), ARE GR
benutzerdefinierte Perspektive
Technische Wegleitung (TWL) zur Ermittlung des Bauzonbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

Herleitung Ermittlung Bauzonbedarf

$$B_{15} = E_{15} - C_{mob} = 340 \text{ E} = 693 \text{ E} - 353 \text{ E}$$

$$B_{15} = B_{15} - C_{15} = 340 \text{ E} = 340 \text{ E} - 0 \text{ E}$$

$$GF_{15} = B_{15} \times GF_1 = 20400 \text{ m}^2 = 340 \text{ E} \times 60 \text{ m}^2$$

$$B_{15} = GF_{15} / AZ_{min} = 25500 \text{ m}^2 = 20400 \text{ m}^2 / 0.8$$

$$WMZ_{15} = WMZ_{15} + B_{15} = 51.69 \text{ ha} = 49.14 \text{ ha} + 2.55 \text{ ha}$$

$$D_{15} = E_{15} / WMZ_{15} = 77.38 \text{ E/ha} = 4000 \text{ E} / 51.69 \text{ ha}$$

$$D_{15} = E_{15} / WMZ_{15} = 82.32 \text{ E/ha} = 4000 \text{ E} / 48.59 \text{ ha}$$

$$D_{15} \geq D_1 = 77.38 \text{ E/ha} \geq 68.36 \text{ E/ha}$$

$$D_{15} > D_{17} = 68.36 \text{ E/ha} > 51.5 \text{ E/ha}$$

Abkürzungsverzeichnis

AZ_{min} = minimale Ausnutzungsziffer
B₁₅ = Erweiterungsbedarf neue Bauzone für zusätzl. EW unter Berücksichtigung der Innenentwicklung
B₁₅ = Flächenbedarf für Bauland unter Berücksichtigung der baulichen Dichte
B₁₅ = Grobbedarf neue Bauzone für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte
C₁₅ = Kapazitäten aus Innenentwicklungsprojekten
C_{mob} = mobilisierbare Kapazitätsreserve
D₁ = heutige Dichte
D₁₅ = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand des errechneten Flächenbedarfs
D₁₅ = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand der WMZ-Fläche der Revision
D₁₇ = durchschnittliche Einwohnerdichte nach Raumtyp
E₁₅ = prognostizierte Einwohnerzahl
E₁₅ = prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs in 15 Jahren
GF₁₅ = Geschossflächenbedarf der zusätzlichen Einwohner
GF₁₅ = durchschnittlicher Geschossflächenverbrauch pro Einwohner
WMZ₁₅ = künftige WMZ-Fläche
WMZ₁₅ = WMZ-Fläche der Revision
WMZ₁₅ = bestehende WMZ-Fläche

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Bauzonenstatistik der Gemeinde Bonaduz

18.09.2023

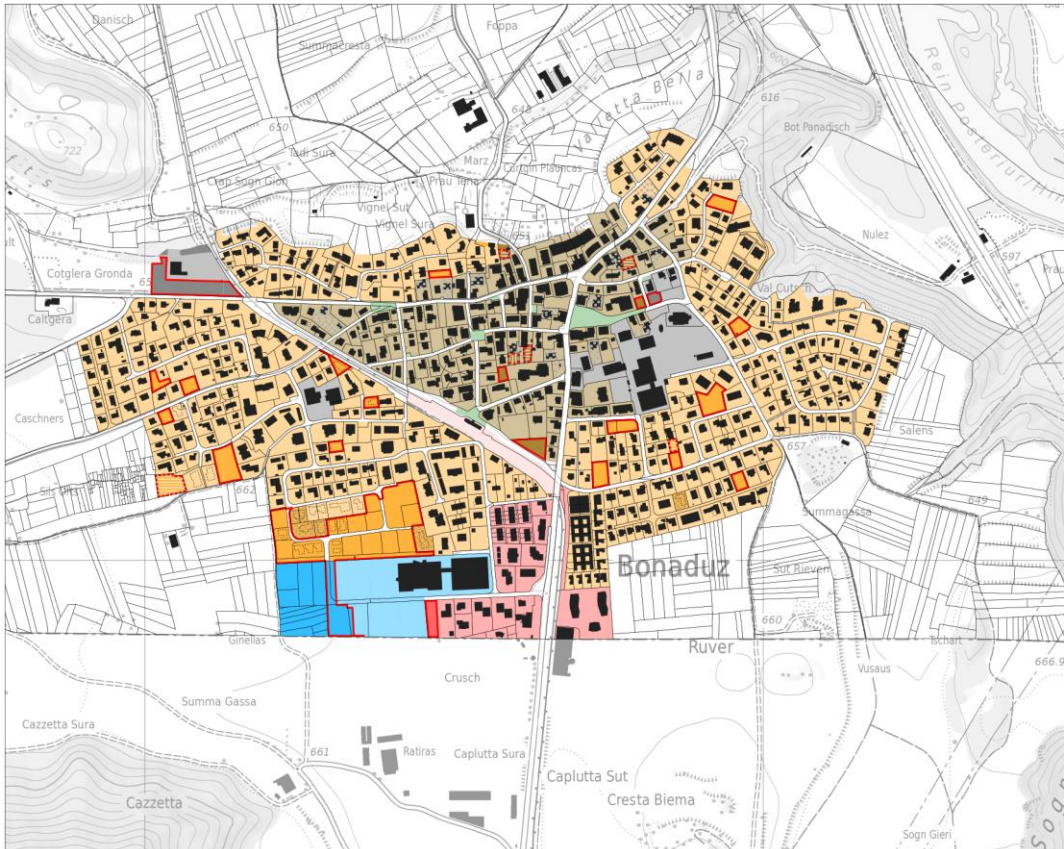
Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

Nutzungszonen	Bauzone Total [m²]	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
		überbaut ¹⁾ [m²]	nicht überbaut ²⁾ [m²]	überbaut [%]	voll erschlossen [m²]	teilweise erschlossen [m²]	nicht erschlossen [m²]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m²]	in 5 Jahren baureif [m²]	langfristig baureif [m²]
Kernzone	102586	99414	3173	97	1819	1021	332	57	1819	1021	332
Wohnzone 2	225671	202083	23587	90	21749	1838	0	92	21749	1838	0
Wohnzone 3	108735	96750	11985	89	11985	0	0	100	11985	0	0
Wohnzone 3 Bahnhof	15689	15224	465	97	465	0	0	100	465	0	0
Wohnmischzone	33006	31852	1154	97	1154	0	0	100	1154	0	0
Subtotal WMZ	485687	445323	40364	91	37172	2859	332	92	37172	2859	332
Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung	27304	23861	3443	87	3443	0	0	100	3443	0	0
Industrie- und Gewerbezone	83389	82900	490	99	490	0	0	100	490	0	0
Zone für Energieverteilanlagen	117744	68825	48919	58	48919	0	0	100	48919	0	0
Subtotal Arbeit	228437	175586	52852	76	52852	0	0	100	52852	0	0
Zone öffentl. Bauten und Anlagen II	29157	28734	423	99	423	0	0	100	423	0	0
Zone öffentl. Bauten und Anlagen III	60323	36122	24201	60	24201	0	0	100	24201	0	0
Platzzone	4173	4173	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Bahnhofzone	6343	6343	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal Weitere	99996	75372	24624	75	24624	0	0	100	24624	0	0
Total	814120	696281	117840	85	114648	2859	332	97	114648	2859	332

¹⁾ überbaut + Brachen/Nebenbauten ²⁾ nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.

Gemeinde Bonaduz (1/2) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell überbaut | dunkel nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzone
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt / in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

1:5000

Quellen:
 Zonenplan (ZP), Gemeinde
 Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
 Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
 Basisplan (BP) Kanton Graubünden
 Erstellungsdatum: 18.09.2023

Gemeinde Bonaduz (2/2) UEB



Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

hell überbaut | dunkel nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzone
- Weitere Bauzonen
- Baubewilligung erteilt / in Bau
- Bauzone - Brache/Nebenbau

Erschliessung

- teilweise erschlossen
- nicht erschlossen

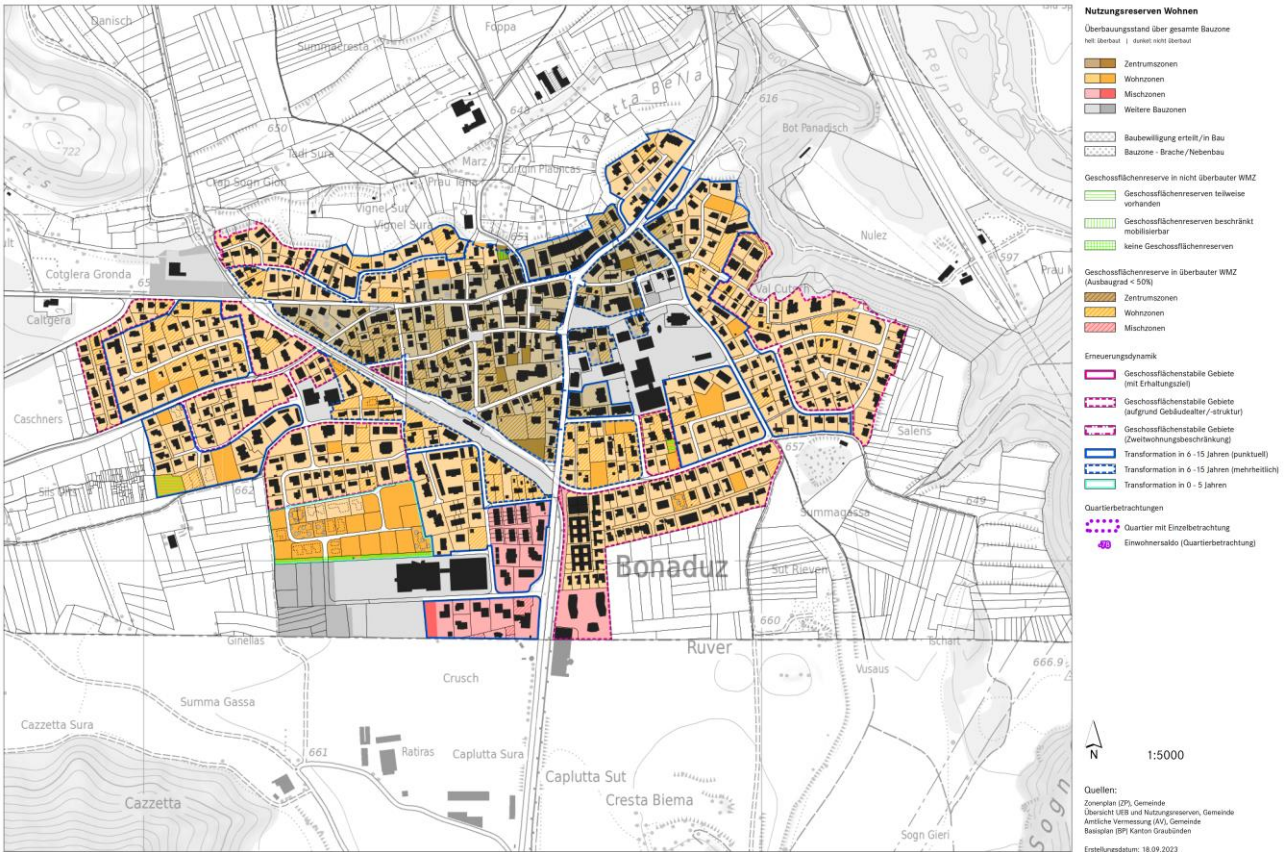
Baureife

- baureif
- in 5 Jahren baureif
- langfristig baureif

1:5000

Quellen:
 Zonenplan (ZP), Gemeinde
 Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
 Amtliche Vermessung (AV), Gemeinde
 Basisplan (BP) Kanton Graubünden
 Erstellungsdatum: 18.09.2023

Gemeinde Bonaduz (1/2) Nutzungsreserven



Gemeinde Bonaduz (2/2) Nutzungsreserven



Anhang C: Vorprüfungsbericht und Behandlung der Vorprüfung

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr</p> <p>Mit Schreiben vom 21. Dezember 2022 hat uns die R+K Büro für Raumplanung AG, Maienfeld, in Ihrem Auftrag die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) zugestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Baugesetz (BauG) – Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan (GGP) 1:2500 Ausschnitt Siedlung – Zonenplan und GGP 1:10 000 Ausschnitt Siedlung – Genereller Erschliessungsplan (GEP) 1:2500 Ausschnitt Siedlung – GEP 1:10 000 Ausschnitt Landschaft – Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 19. Dezember 2022 u.a. mit «Übersichten Bauzonkapazität» (BZK) Bonaduz rechtskräftig und Revision (Anhänge A und B) – Hydrogeologischer Bericht, Schutzzonenplan und Schutzzonenreglement «Ausscheidung detaillierte Quellschutz zonen» vom 25. November 2011 (Beilagen A zum PMB) – Parzellenlisten Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung «Einzonungen», «Um- und Aufzonungen» vom 9. Februar 2023 <p>Die Fachstellen und die Region Imboden hatten in der verwaltungsinternen Vernehmlassung Gelegenheit, die Unterlagen einzusehen und Stellung zu nehmen. Schriftlich geäußert haben sich die Armasuisse sowie der Eidg. Schiessoffizier, die Rhätische Bahn (RhB), die Region Imboden, die Gebäudeversicherung (GVG), das Amt für Energie und Verkehr (AEV), das Amt für Jagd und Fischerei (AJF), das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG), das Amt für Natur und Umwelt (ANU), das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), die Denkmalpflege (DPG), das Tiefbauamt (TBA), das Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT), der Archäologische Dienst (ADG), die Kantonspolizei (Kapo) sowie der Plantahof.</p> <p>Nachfolgend sind die Ergebnisse der Vernehmlassung in Kombination mit unserer raumplanerischen Prüfung als Bericht zusammengefasst.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1 Allgemeine Bemerkungen 1.1 Rechtlicher Rahmen</p> <p>Am 3. März 2013 hat das Schweizer Volk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) angenommen. Diese erste Etappe der Gesetzesrevision (kurz RPG1 genannt) sowie die dazugehörige Anpassung der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) traten in der Folge auf den 1. Mai 2014 in Kraft.</p> <p>RPG1 zielt hauptsächlich darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Hierfür enthält das revidierte Bundesrecht klare Vorgaben an die kantonale Richtplanung, präzisiert die Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen, fordert Bestimmungen zur Verminderung der Baulandhortung und schreibt eine Mindestregelung mit Sanktionsfolgen zum Mehrwertausgleich vor. Dies löste in den Kantonen sowohl auf richtplanerischer als auch auf gesetzgeberischer Ebene einen breiten Handlungsbedarf aus.</p> <p>Auf richtplanerischer Ebene hat die Regierung am 20. März 2018 den kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung (KRIP-S) angepasst (Protokoll Nr. 217/2018). Der Bundesrat genehmigte diesen am 10. April 2019. Gemäss der Konzeption von RPG1 kommt dem KRIP-S als strategisches Instrument zur Steuerung der Raum- und Siedlungsentwicklung eine grosse Bedeutung zu. Die Gemeinden haben die Vorgaben des KRIP-S in ihrer Nutzungsplanung entsprechend umzusetzen. Auf gesetzgeberischer Ebene hat der Grosse Rat aufgrund von RPG1 am 25. Oktober 2018 eine Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) beschlossen. Diese ist am 1. April 2019 in Kraft getreten und umfasst namentlich Anpassungen in den Bereichen Baulandverfügbarkeit und Planungsmehrwertabgabe.</p> <p>Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanung (NUP) der Gemeinde Bonaduz bildet eine Gesamtrevision ihrer Ortsplanung, wobei die vorgenannten neuen übergeordneten raumplanungsrechtlichen Vorgaben berücksichtigt werden müssen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.2 Umsetzung Kinder- und Jugendpolitik</p> <p>Mit Beschluss vom 16. März (Prot. Nr. 260/2021) hat die Regierung das Leitbild «Kinder- und Jugendpolitik im Kanton Graubünden» verabschiedet. In Kap. 4.3 wird die altersentsprechende Partizipation von Kindern und Jugendlichen stipuliert. Dies betrifft alle Themen, von denen diese beiden Zielgruppen betroffen sind, wie zum Beispiel das altersentsprechende Mitspracherecht und Meinungsäußerung in der Wohngemeinde. Da die</p>	<p>Mit der Gesamtrevision wird bereits dazu beigetragen, dass eine qualitätsvolle Orts- und Siedlungsentwicklung erreicht wird. Dies kommt der gesamten Bevölkerung von Bonaduz zugute. Überdies werden die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen in verschiedenen Planungen berücksichtigt. Dabei wird besonderes Augenmerk auf die Verkehrssicherheit sowie ein attraktives Freizeitangebot gelegt.</p>

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>Nutzungsplanung die Lebenswelt der Kinder- und Jugendlichen massgeblich beeinflusst, sollte im Hinblick auf den Miteinbezug der Zielgruppen in den Planungsprozess seitens Gemeinden eine geeignete Form der Partizipation für Kinder und Jugendliche angeboten werden.</p> <p>Des Weiteren hat die Regierung die «Strategie Frühe Förderung» beschlossen (RB Nr. 394/2022 vom 26. April 2022). Diese zielt darauf ab, dass allen Kindern im Kanton möglichst optimale Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden. Um sich diesem Ziel anzunähern, hat die genannte Strategie im ersten Schritt diverse Handlungsfelder im Sinne eines Orientierungsrahmens definiert. Entsprechend werden im Handlungsfeld 2 und in Massnahme 2.6 die Gemeinden dazu aufgefordert, in der Nutzungsplanung ihren Fokus auf kindgerechte Lebensräume zu setzen. Hierfür stellt das kantonale Sozialamt (SOA) eine durchdachte Sammlung hilfreicher Grundlagen und Informationen zur Verfügung (www.soa.gr.ch > Familie, Kinder, Jugendliche > Kinder- und Jugendpolitik). Das leitende Motiv des SOA bei der Sammlung genannter Grundlagen war, Impulse und Best-Practice-Beispiele für eine kind- und jugendgerechte Lebensraumgestaltung anzubieten.</p>	<p>Beispielsweise sind dies sichere Schulwege oder gute Fuss- und Veloverkehrsverbindungen zu Freizeitinfrastrukturen. Ausserdem hat die Gemeinde bereits vor einiger Zeit mit dem Schülerrat Kontakt aufgenommen konnte mit ihnen zusammen ihre Anliegen besprechen. Daraus hat sich der Bau der Pumptrack Anlage ergeben, welcher vor einiger Zeit bereits in Betrieb genommen wurde. Ebenfalls konnte mit Vertreterinnen von Müttern, eine Sanierung des Spielplatzes aufbereiten, die Umsetzung wird wiederum via Investitionsbudget in Angriff genommen. Weiter wurde der rote Platz bei der Schulanlage mit Vertretern der Bildung geplant und umgesetzt. Auf Hinweis der Jugendlichen und der Schule wurde die Jugendarbeit installiert und der Jugendraum neu in Betrieb genommen. Die Musikschule wurde neu mit der Musikschule Imboden organisiert. Zurzeit läuft das Projekt Wald-Bilke Park, welches im September eröffnet wurde. Da in Bonaduz viele Sport- und Kulturvereine tätig sind und demzufolge auch für die Jugend ein breites Angebot vorhanden ist, stellt die Gemeinde allen Vereinen die Anlagen gratis zur Verfügung und unterstützt sie bei ihren Anliegen. Für die Jugendförderung wird pro Kind/Jugendlicher ein jährlicher Beitrag gesprochen. Die Vereine sind durch die Sportvereinigung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde organisiert, die Kulturvereine nehmen jeweils direkt mit der Gemeinde Kontakt auf.</p> <p>Die Durchführung eines eigens für Kinder und Jugendliche spezialisierten Erarbeitungs- und Mitwirkungsprozesses für die vorliegende Gesamtrevision ist für die Gemeinde nicht zweckmässig und entsprechend wird davon aktuell abgesehen.</p>
<p>2 Übereinstimmung mit der Richtplanung</p> <p>Die NUP ist auf ihre Übereinstimmung mit der Richtplanung, namentlich mit dem KRIP-S, den weiteren Inhalten des KRIP und der regionalen Richtplanung zu prüfen (Art. 26 RPG).</p> <p>2.1 Kantonaler Richtplan (KRIP)</p> <p>Im Vordergrund steht die Prüfung der Vorgaben des KRIP-S. Nachstehendes orientiert sich an dessen Kapitelstruktur.</p> <p>2.1.1 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)</p> <p>Das KRL, gemäss KRIP-S Kap. 5.1.2 zwingende Grundlage für die NUP, wurde durch den Gemeindevorstand am 26. Oktober 2020 – rund zwei Jahre vor dem Einreichen der NUP zur Vorprüfung – beschlossen. Die Bevölkerung wurde mittels Konferenzveranstaltung (Februar 2018) und Mitwirkungsaufgabe (Juli/August 2020) angemessen einbezogen.</p> <p>Im Weiteren hat das KRL folgende Inhalte zu beschreiben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analyse der relevanten räumlichen Entwicklungsfaktoren und vorhandenen Qualitäten im Bereich Siedlung, Verkehr und Landschaft. - Positionierung und Ausrichtung der Gemeinde für die räumliche Entwicklung; u.a. Vorstellungen und Strategien über Vorgehen und Massnahmen für die Bauzonendimensionierung, Verdichtung und Siedlungserneuerung (Zeithorizont: 20–25 Jahre). <p>Die im KRL beschriebenen themenbezogenen Leitsätze und Handlungsanweisungen sind anschaulich. Das KRL entspricht im Grundsatz den tatsächlichen räumlichen Lagevoraussetzungen einer wachstumsstarken suburbanen Gemeinde innerhalb des Agglomerationsraums Chur. Obschon im KRL einzelne (wenige) Potenzialräume für gezielte Siedlungserweiterungen fürs Wohnen und Arbeiten ausgewiesen sind, möchte die Gemeinde zur Lenkung der Innenentwicklung vorerst auf Einzonungen von Wohnbauzonen verzichten. Die im KRL festgehaltenen strategischen Massnahmen, zusammengefasst in gebietsweisen Steckbriefen, bilden eine nützliche Kommunikationsgrundlage für die Verdichtung und optimale Ausnützung der Reserven. Das Schaffen eines künftig kompakten und baulich verdichteten Siedlungskörpers steht in Aussicht. Bezüglich der optimalen Abstimmung mit dem Verkehr, insb. mit dem öffentlichen Verkehr (öV), enthält das KRL noch Optimierungsspielraum. Einzelne Potenzialräume innerhalb einer für Bonaduz angemessenen öV-Erschliessung (gemäss Güteklassen des KRIP-S) fehlen im KRL, bezeichnete Gebiete liegen wiederum ausserhalb der öV-Mindestgüte.</p> <p>Das KRL zeigt sich aus raumplanerischer Sicht dennoch als plausibel, obschon es vereinzelt auf mittlerweile veralteten Grundlagen beruht (bspw. Bevölkerungsprognose), die in den vergangenen drei Jahren aktualisiert worden sind. Die im KRL enthaltene räumliche Ausrichtung und festgehaltenen Entwicklungsabsichten sich in der Planungsvorlage (teilweise) niederschlagen haben. Mehr dazu im Kapitel zur Beurteilung der WMZ-Dimensionierung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das KRL bezieht sich auf einen Planungshorizont von rund 20 – 25 Jahren. Mit der Verabschiedung des KRL im Jahr 2023 sind die Inhalte des Planungsinstrumentes nach wie vor gültig und bilden eine wichtige Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung. Die Bevölkerungsprognose beschreibt noch heute einen Zielwert, der für die Gemeinde Bonaduz angemessen ist. Zum aktuellen Zeitpunkt wäre eine grundlegende Überarbeitung des KRL noch zu früh. Entsprechend wird aktuell davon abgesehen.</p>

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>2.1.2 Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und Ortsbilschutz</p> <p>Der KRIP-S, Kap. 5.1.3 fordert die Gemeinden auf, qualitätssichernde Verfahren unter Einbezug von qualifizierten Fachleuten zu gewährleisten. Dabei geht es um die Sicherstellung einer in Wechselwirkung mit der Wohn- und Aufenthaltsqualität stehenden ortsverträglichen und optimalen Ausnützung des Nutzungsmasses (Dichte). Dabei sind einzelfallweise orts- und gebietsspezifische Lösungen zu erarbeiten, die ein gutes Verhältnis zwischen möglicher Geschossflächen (Dichte) und hochwertiger, ortsüblicher Baugestaltung, zweckmässigen Erdgeschossnutzungen sowie ausreichend aufgewerteten Aussen-, Gassen- und Platzräumen gewährleisten. Dies ist v.a. in Ortsbilschutzgebieten des Ortskerns und umliegenden Quartieren von Bedeutung. In diesen Bereichen greifen die Ziele und Grundsätze des KRIP-S zum Ortsbilschutz (Kap. 5.4), die eine hochwertige Weiterentwicklung mit Rücksicht auf den historischen Bestand einfordern.</p> <p>In der Planungsvorlage sind diese Vorgaben äusserst umfangreich und mit gezielten, detaillierten Massnahmen umgesetzt. Besonders hervorzuheben sind etwa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Vorkehrungen im ganzen Dorfkern; u.a.: - die Zuweisung des gesamten Ortskerns zur Kernzone mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich Qualität, Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung der Bauten sowie der Bezug der Bauberatung im Regelfall (Art. 23 Abs. 1–4 und Art. 71 Baugesetz Bona-duz); - die besonderen Regelungen zu den Erdgeschossnutzungen im zentralen Kernbereich entlang der Hauptverkehrsachsen (mit Anreiz der Mehrnutzungsmöglichkeit bezgl. höherer Ausnützungsziffer [AZ] 1.2 anstelle 1.0 und um + 4.0 m erhöhte Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss Art. 23 Abs. 5 BauG); und - die Folgeplanpflicht betr. Innenentwicklungsplanung im Bereich Dorfplatz (Art. 55 BauG); - die Ermöglichung von ortsüblichen dichten Strukturen wie Reiheneinfamilienhäusern in den Wohnzonen mitsamt Qualitätsanforderungen und Nutzungsbonus in der Wohnzone W2 von AZ + 0.1 und + 7.0 m Gebäudelänge (Art. 24 BauG); - die als Gegengewicht zur Verdichtung detaillierten Bestimmungen zur sorgfältigen Umgebungsgestaltung zugunsten einer hohen Aufenthaltsqualität und zu den Terrainveränderungen (Art. 74 BauG); - die Nutzungszuweisungen auf dem für eine grössere Entwicklung geplanten Hamiltonareal im GGP zur Gewährleistung einer geordneten, optimalen Besiedlung am Siedlungsrand; sowie - die Möglichkeit der Baubehörde, zugunsten einer zweckmässigen Anwendung der Bauvorschriften im Bedarfsfall und unabhängig des Realisierungsstandorts die Bau- und Gestaltungsberatung (Art. 7 BauG) beziehen zu können. <p>Im Ergebnis vermag die Vorlage die Qualitätsanforderungen sowie im Besonderen die Anforderungen des Ortsbilschutzes gemäss KRIP-S in guter Weise zu erfüllen.</p>	<p>Behandlung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>2.1.3 Siedlungsgebiet – Richtplanpflicht</p> <p>Verlagerungen und Erweiterungen des Siedlungsgebiets sind richtplanpflichtig, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass KRIP-S, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten (KRIP-S, Kap. 5.2.1, S. 5.2-3). Unter der Schwelle von jeweils 1 ha ist kein Richtplan erforderlich.</p> <p>Die Vorlage enthält Siedlungsgebietserweiterungen von 1.55 ha (15 504 m²). Davon sind 1.53 ha (15 252 m²) bedingt durch Einzonungen, namentlich in die Arbeitsplatzzone Vicrusch (Hamiltonareal: 9318 m²), Zone für Grün- und Freizeitflächen (5309 m²) und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen III (625 m²). Hinzu kommen 252 m² abgrenzungsbedingte Siedlungsfläche (total: 15 504 m²). Effektive Siedlungsgebietsreduktionen resp. -verlagerungen sind keine geplant. Darüber hinaus sind anlässlich der Teilrevision der Ortsplanung vom Dezember 2018 (genehmigt mit Beschluss der Regierung (RB) vom 28. Mai 2019; Protokoll Nr. 390) bereits Siedlungsgebietserweiterungen im Umfang von 4073 m² vorgenommen worden. Die Limite von < 1 ha ist somit deutlich überschritten.</p> <p>Spätestens im Rahmen der Genehmigung der Ortsplanung mit den vorab erwähnten Erweiterungen muss das Siedlungsgebiet im Regionalen Richtplan darauf angepasst worden sein. Dies erfordert eine ausreichende Koordination mit der Regionalplanung. Die Erweiterung der Arbeitsplatzzone Vicrusch beim Hamiltonareal von 0.93 ha (9318 m²) inkl. der schon im Jahr 2018 erfolgten Gebietserweiterung von 0.4 ha ist bereits in der Regionalen Richtplanung Imboden (Vorprüfungsvorlage) berücksichtigt. Die Siedlungsgebietserweiterung von 625 m² (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen III) kann als zweckmässige Arrondierung angesehen werden. Für diese drei Erweiterungen kann von einer Anpassung des Siedlungsgebiets im Regionalen Richtplan – Stand heute – ausgegangen werden. Hingegen bestehen bezüglich der Zone für Grün- und Freizeitflächen (5309 m²) Vorbehalte grundsätzlicher Natur. Auf diese wird nachstehend im gegebenen Zusammenhang näher darauf eingegangen.</p>	<p>Kenntnisnahme, siehe Ausführungen auf den nächsten Seiten.</p>

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>2.1.4 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)</p> <p>Bonaduz ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2-18) eine Gemeinde mit zu knapp dimensionierten WMZ. Sie gilt als sogenannte «A-Gemeinde», welche gemäss KRIP-S Massnahmen vordergründig zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen hat. WMZ-Einzonungen sind für A-Gemeinden optional, sofern Kapazitätsengpässe und Bedarf bestehen sowie die weiteren Einzonungsvoraussetzungen (Art. 15 RPG) resp. Richtplanvorgaben (Mobilisierung, Mindestdichte, öV-Erschliessungsgüte, Erschliessung) erfüllt sind.</p> <p>Die Gemeinde weist gemäss Vorprüfungsvorlage kein Bedarf an WMZ-Einzonungen aus. Stattdessen möchte sie sich auf die vorhandenen inneren Nutzungsreserven beschränken, welche punktuell optimiert werden. Es erfolgen im kleinen Rahmen Aus- und Umzonungen, die WMZ nimmt gesamthaft um 66 m² ab. Weiteres ist im Folgekapitel zu den WMZ erläutert.</p>	<p>Kenntnisnahme, siehe Ausführungen auf den nächsten Seiten.</p>
<p>2.1.5 Arbeitsgebiete</p> <p>Der KRIP-S (Kap. 5.2.3, S. 5.2-31) bestimmt primär die Entwicklung der strategischen Industrie- und Gewerbegebiete von kantonal oder regionaler Bedeutung. Daneben sollen ebenso Erweiterungen bestehender Betriebe, unabhängig der strategischen Bedeutung des betr. Arbeitsgebiets, möglich bleiben (S. 5.2-25).</p> <p>Im Richtplan Imboden (Entwurf Herbst 2022) ist das Arbeitsplatzgebiet Farsch von überregionaler Bedeutung und das Arbeitsplatzgebiet Hamilton von regionaler Bedeutung mit der Möglichkeit für Siedlungsgebietserweiterungen bis 2045 enthalten.</p> <p>Die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete Tuleu Sut – Vials sind zonenkonform genutzt (die Reservefläche Parz. Nr. 2552 wird neu der ZöBA zugeteilt), Erweiterungen sind keine vorgesehen. Ebenfalls erfolgen (derzeit) keine Erweiterungen beim Industrie- und Gewerbegebiet Farsch. Das Gebiet Farsch bleibt im Rahmen der Revision vorerst unbehandelt, bis neue Rahmenbedingungen im Regionalen Richtplan vorliegen.</p> <p>Derweil ist beim Hamiltonareal die Erweiterung der Arbeitsplatzzone Vicrusch von 0.93 ha (9318 m²) mit entsprechender Koordination mit der Regionalen Richtplanung geplant. Einzonungen für Betriebsweiterungen sind im Grundsatz möglich, wenn der Bedarf ausgewiesen ist, keine betrieblich gleichwertige Lösung innerhalb der bestehenden Bauzone möglich ist, der Bauzonenerweiterung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und die Erweiterung unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung erfolgt (KRIP-S, S. 5.2-25). Vorab kann gesagt werden, dass die Voraussetzungen im Grundsatz erfüllt sind. Weiteres wird nachstehenden in gegebenem Zusammenhang erläutert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2.1.6 Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des KRIP</p> <p>Es kann festgehalten werden, dass die Vorlage Bonaduz im Wesentlichen richtplankonform ist. Wo dies nicht der Fall ist (bspw. betr. Naturschutz, Wildtierkorridore), wird darauf im gegebenen Zusammenhang eingegangen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2.2 Regionale Richtplanung Imboden</p> <p>Die Region Imboden erarbeitet momentan den regionalen Richtplan im Bereich Siedlung (RRIP-S). Dieser liegt seit Herbst 2022 dem Kanton zur Vorprüfung vor. Die Vorlage Bonaduz stimmt im Grundsatz mit dem regionalen Raumkonzept und dem Entwurf des regionalen Richtplans überein. Vorhaben, die notwendigerweise mit der regionalen Richtplanung zu koordinieren sind, werden seitens der Gemeinde Bonaduz bei der Region platziert (Siedlungsgebietserweiterungen bzgl. Industrie- und Gewerbegebiete, künftiges Wohnquartier Caschners). Hinsichtlich der Siedlungsabgrenzung in Bezug auf weitere Siedlungserweiterungen wird in den vorstehenden Ausführungen zum Siedlungsgebiet erläutert (Richtplanpflicht bei Erweiterungen > 1 ha).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3 Baugesetz</p> <p>3.1 Allgemeines</p> <p>Das revidierte BauG der Gemeinde Bonaduz ist mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie mit der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) abgestimmt. Das BauG ist zudem am Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2020 (MBauG 2020) angelehnt.</p> <p>Einzelne Bestimmungen kürzlicher Revisionen werden inhaltlich aus Gründen der Planbeständigkeit im neuen BauG zweckmässig übernommen und lediglich formell ins revidierte BauG neu geordnet. Auf das BauG wird in materieller Hinsicht nachfolgend eingegangen. Formelles ist am Ende des Berichts aufgeführt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3.2 Einzelne Bestimmungen</p> <p>Das revidierte BauG ist auf das KRG sowie die KRVO abgestimmt und enthält geeignete Bestimmungen in Bezug auf die Hauptaufgabenstellungen zur Siedlungsentwicklung nach</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>innen. Namentlich sind für eine verdichtete Bauweise, für die Baulandmobilisierung und den Mehrwertausgleich sowie für eine umwelt-, natur- und heimschutzkonforme Realisierung von Bauten grundsätzlich zweckmässige Regelungen getroffen worden. Nachstehend wird auf einzelne nötige und mögliche zweckmässige Ergänzungen hingewiesen.</p> <p>Art. 7 – Bauberatung</p> <p>Abs. 2 gibt der Baubehörde die Kompetenz, eine ständige Gestaltungsberatung bestimmen zu können. Die Gestaltungsberatung ist eine zentrale Massnahme zur Qualitätssicherung und ist zu begrüssen. Einzelne Bauvorschriften sehen die Pflicht zur Beurteilung durch die Gestaltungsberatung oder deren regelmässigen Einbezug vor, bspw. bei Bauvorhaben in der Kernzone (Art. 23 BauG), bei zulässigen Abweichungen der Regelbauweise in der Wohnzone (Art. 24 BauG), bei Vorhaben in der Platzzone (Art. 31 BauG), an wertvollen Bauten (Art. 41 BauG) oder bei der Dachgestaltung (Art. 71 BauG). Die Gestaltungsberatung ist in diesen Fällen Bestandteil der Bewilligungsvoraussetzungen. Der Vorteil einer ständigen Gestaltungsberatung liegt im Aufbau einer stringenten Beurteilungspraxis und gewährleistet effiziente Verfahren. Der Gemeinde wird empfohlen, in jedem Fall eine ständige Gestaltungsberatung zu beauftragen sowie Abs. 2 verpflichtend zu formulieren, bspw.: <i>«Die Baubehörde bestimmt eine ständige Gestaltungsberatung».</i></p> <p>Es wird empfohlen, dass die Gestaltungsberatung auch bei Fragen der Umgebungsgestaltung (Art. 74 BauG) und bei Terrainveränderungen (Art. 75 BauG) beigezogen wird, da derartige Vorhaben das Ortsbild massgeblich mitprägen können.</p>	<p>Die Einführung einer ständigen Gestaltungsberatung wurde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung zum Dorfkern eingehend diskutiert und war bereits Bestandteil des Vorprüfungsberichtes zur entsprechenden Planungsvorlage vom 23. Dezember 2021. Mit der Einführung von Beurteilungskriterien für die Gestaltung von Bauvorhaben im Dorfkern wurde der Begriff «gute Gestaltung» besser gefasst und die Überprüfung vereinfacht. Aus diesem Grund wurde auf eine Gestaltungsberatung im Dorfkern verzichtet. Die Planung wurde von der Gemeindeversammlung am 22. Juni 2022 beschlossen und von der Regierung am 4. April 2023 genehmigt. Daran wird festgehalten. Folglich wird auch auf eine ständige Gestaltungsberatung in den übrigen Zonen verzichtet.</p>
<p>Art. 12 – Baulandmobilisierung (in Verbindung mit Art. 99 Abs. 4 BauG)</p> <p>In Abs. 2 ist die Bauverpflichtung nach Art. 19g KRG geregelt. Die Regelung gilt lediglich für einzelne Gebiete, Ginellas und Ruver, mit best. Folgeplanungen und Bauverpflichtungen. Weitere bestehende, aber unüberbaute Bauzonen sind nicht erfasst. Art. 99 Abs. 4, 1. Spiegelstrich sieht für diese Flächen ein Vorbehalt vor, bei Bedarf in Folgerevisionen Bauverpflichtungen nach Art. 19g KRG erlassen zu können. Aufgrund des Vorbehalts können sich Betroffene dann nicht auf die Planbeständigkeit berufen.</p> <p>Die Regelungen zum Mobilisierungsauftrag sind in dieser Form nicht vollständig konform mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben. Folgendes ist zu beachten: Art. 15a RPG und der KRIP-S (Kap. 5.1-10 und 5.2-13 bis -14) verpflichten die Gemeinde, griffige Massnahmen zur Bekämpfung der Baulandhortung und zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit der Nutzungsreserven zu treffen. In Bonaduz bestehen zahlreiche unüberbaute und teils stark unternutzte Baugrundstücke. Im Rahmen der Revision ist es daher unerlässlich, eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss Art. 19g KRG (Bauverpflichtung auf bestehende Bauzonen) aus Rechtsgleichheitsgründen nicht nur in einzelnen ausgewählten Gebieten, sondern für sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen resp. Parzellenteile vorzusehen. Der alternative Weg der vertraglichen Sicherstellung nach Art. 19b KRG wäre derweil aus Rechtsgleichheitsgründen mit allen Eigentümern von unüberbauten Bauzonen zu beschreiben. Einen so grossen Aufwand zu betreiben, scheint unverhältnismässig und ineffizient. Zielführend ist daher die gesetzliche Bauverpflichtung (Art. 19g KRG).</p> <p>Bezüglich der jetzigen Regelung wird zudem auf zwei Problematiken hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wichtiger Bestandteil der Bauverpflichtungsregelung bildet das öffentlich-rechtliche Kaufrecht der Gemeinde (Art. 19d KRG). Bauland, das aufwendig erschlossen und erschlossen worden ist, soll auch zeitnah überbaut werden. Voraussetzungen für die Kaufrechtsausübung ist (1) der Bedarfsnachweis, (2) gewähren einer Nachfrist, (3) das gegebene überwiegende öffentliche Interesse (ergibt sich aus RPG1) sowie (4) die Auswahl des Übernahmegrundstücks nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 19d Abs. 2 Ziffer 4 KRG). Dies bedingt aus Rechtsgleichheitsgründen die Gesamtbetrachtung und -behandlung über alle unüberbauten Grundstücke in einem Nutzungsplanungsverfahren. Im Anwendungsfall würde jedoch die jetzige Vorlage, die nicht alle potenziellen Mobilisierungsgrundstücke mit einer Bauverpflichtung erfasst, sehr wahrscheinlich nicht ausreichen, die betr. Voraussetzung (Ziff. 4) zu erfüllen. Werden nicht alle Grundstücke einbezogen, läge eine gewichtige Ungleichbehandlung vor. Die Baulandhortung könnte im Ergebnis nicht unterbunden werden. Zurück bliebe eine «zahnlose» Bauverpflichtungsregelung im Art. 12 BauG. 2. Bei künftigen Einzonungen von WMZ (bspw. beim geplanten Wohnquartier Caschners) ist gemäss Art. 15 RPG u.a. die konsequente Mobilisierung der bestehenden Reserven auszuweisen. Auf Basis der derzeitigen Vorlage ist diese zentrale Einzonungsvoraussetzung ebenfalls nicht gegeben. Der Bedarf einer Neueinzonung stünde einer vorab unterlassenen Mobilisierung der inneren Reserve entgegen. Dieser Umstand wäre kaum zu entkräften. Der einzelfallweise Erlass von Bauverpflichtungen wäre – unabhängig einer Einzonung – ebenfalls nicht mit der Rechtsgleichheit zu vereinbaren. Sofern nicht eine beschwerliche Folgerevision zur gesamthaften Bauverpflichtungsregelung über alle Bauzonen angestrengt würde, bliebe eine wirkungslose Spezialregelung zur Baulandmobilisierung in Art. 99 Abs. 4 BauG zurück. <p>Im Ergebnis heisst das, dass nur mit einer vollständigen, flächendeckenden Anwendung des Instrumentes der Bauverpflichtung nach Art. 19g KRG in der aktuellen Revision kann der Mobilisierungsauftrag ausreichend und in einem vernünftigen Aufwand erfüllt werden.</p>	<p>Die Baulandmobilisierung wird auf sämtliche unbebaute Parzellen in der WMZ mit einer Mindestgrösse von 400 m² ausgeweitet. Da die Parzellen in den Quartierplangebieten Ginellas und Ruver unter der Voraussetzung einer Bauverpflichtung eingezont wurden, wird für diese Parzellen die Frist rückwirkend ab der rechtskräftigen Baufreigabe im Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners festgelegt. Für die weiteren unüberbauten (Teil-)Parzellen gilt die Frist von acht Jahren ab Inkrafttreten der Regelung. Die Pläne und das Baugesetz werden entsprechend angepasst.</p>

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>Bereits in der jetzigen Revision sind unüberbaute oder unternutzte Grundstücke mit einer Bauverpflichtungsregelung zu versehen.</p> <p>In Art. 12 ist eine allgemeine Bauverpflichtungsregelung aufzunehmen (vgl. Beispiel im MBauG 2020). Der Vorbehalt in Art. 99 Abs. 4, 1. Spiegelstrich BauG wird folglich obsolet.</p> <p>Wir weisen zudem darauf hin, dass zur Steuerung des Wachstums und Priorisierung von Gebieten v.a. gebietsweise angepasste Baufristen eine Handlungsoption darstellen. Ebenso sind Konzepte zur gezielten, aber differenzierten Ausübung des Kaufrechts (Art. 19d KRG) denkbar. Darin sollten die Übernahmeprioritäten enthalten sein, welche spezifische Kriterien wie Lagevoraussetzungen, Flächengrösse, Hortungsdauer etc. berücksichtigen.</p> <p>Potenzielle Grundstücke für eine Bauverpflichtung und notwendigen Festlegungen im Zonenplan wird nachstehend im gegebenen Zusammenhang erläutert.</p>	
<p>Art. 13 – Mehrwertabgabe (in Verbindung mit Art. 99 Abs. 2)</p> <p>Abs. 2 regelt die Mehrwertabgabe nicht nur für Einzonungen, sondern auch für Um- und Aufzonungen (mit Freigrenze von Fr. 20 000.– und Abgabesatz wie bei Einzonungen von 30 % des Mehrwerts nach KRG). Diese Regelungen sind zu begrüßen und schaffen die notwendige Rechtssicherheit für künftige Planungen und Baubewilligungsverfahren.</p> <p>Berücksichtigt werden in diesem Zusammenhang die Bundesgerichtsentscheide Münchenstein (BGE 142 I 177, 2016 / BGE 147 I 225, 2021) und Meikirch (BGer 1C_233/2021). Solange keine kantonalen Regelungen für den angemessenen Ausgleich erheblicher Mehrwerte bei Um- und Aufzonungen bestehen, hat die Gemeinde die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen gestützt auf Art. 5 RPG selbst vorzusehen und zu regeln. Diesbezüglich sind die Regelungen in Art. 13 als konform mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung.</p> <p>Gegen die Übergangsbestimmung von Art. 99 Abs. 2 BauG ist nichts einzuwenden. Diese Regelungen betreffen die Ein- und Umzonungen auf dem Hamiltonareal im 2018, vor Inkrafttreten der KRG-Revision am 1. April 2019 über die neueingeführten kantonalen Mehrwertabgaberegeln nach Art. 19i–19w KRG.</p>	Kenntnisnahme
<p>Art. 15 – Zonenschema</p> <p>Der Grenzabstand der Kernzone beträgt 3.0 m, analog zum bisherigen Baugesetz. Die dichte Bauweise ist typisch für die Siedlungsstruktur im Ortskern von Bonaduz. Der Gemeinde wird für eine bestmögliche Strukturangleichung und Realisierung des Nutzungsmasses empfohlen, den Grenzabstand in der Kernzone auf 2.5 m zu reduzieren.</p> <p>Im Übrigen entsprechen die vorgenommenen Massvorgaben (AZ, Höhen- und Längenvorgaben) sowie die Sonderregelungen zur Erhöhung der Ausnützung (Fussnoten 2 und 3) den übergeordneten Voraussetzungen zur Gewährleistung verdichteter Bauweise.</p>	<p>Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung im Dorfkern wurde der Grenzabstand bewusst auf 3.0 m erhöht. Früher war im Kern von Bonaduz eine 2-geschossige Bauweise vorherrschend, was Grenz- und Gebäudeabstände von 2.5 Metern beziehungsweise 5 Metern rechtfertigte. Aktuell werden bei Neubauten / Ersatzneubauten die gemäss Zonenschema zulässigen Traufhöhen von 10.4 m beziehungsweise 14.4 m regelmässig ausgeschöpft, was zu 4- und 5-geschossigen Gebäuden führt. Bei 4- und 5-geschossigen Gebäuden ist - anders als bei 2-geschossigen Gebäuden - ein Grenzabstand von 2.5 Metern beziehungsweise ein Gebäudeabstand von 5 Metern nicht (mehr) zu verantworten. Im Weiteren wäre es rechtlich unzulässig, die im Rahmen der Teilrevision 2022/23 vorgenommene Erhöhung des Grenzabstandes auf 3.0 m im Rahmen der vorliegenden Revision wieder zu ändern (Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit; Art. 21 RPG), zumal es sich hierbei um einen bewussten (von der Planbeständigkeit erfassten) Planungsentscheid handelt, und nicht um einen (jederzeit korrigierbaren) Planungsfehler.</p>

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>Art. 17 – Ausnützungsziffer / Mindestausschöpfung</p> <p>Abs. 2 regelt die Mindestausschöpfungspflicht gemäss KRIP-S Abschnitt 5.2-14 von 80 % des Nutzungsmasses. Als Ausnahmeregelung ist eine Platzierungsvorschrift in Abs. 2 aufgenommen, welche eine spätere sinnvolle Mindestausnutzung sicherstellt. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelung nur dann greifen kann, falls ausserordentliche Verhältnisse wie unverschuldete Erschliessungs- und Überbauungshemmnisse oder unverhältnismässige Härtefälle vorliegen.</p> <p>Im Zuge von RPG1 und des neuen KRIP-S geht es nicht nur darum, Nutzungspotenziale infolge von Nutzungsunterschreitungen konsumier- und somit realisierbar zu halten. Gerade etwaige Nutzungsunterschreitungen sind nur mit griffigen Mitteln zu verhindern – insbesondere bei unüberbauten Grundstücken, wovon in Bonaduz zahlreiche bestehen. Es liegt im Interesse von Gemeinde und Kanton zukünftig die Bauzonenauslastung in die richtige Richtung lenken und verbessern zu können. Bei den vorab formulierten Ausnahmetatbeständen handelt es sich um zentrale Rechts- und Verfahrensgrundsätze, nur wegen diesen eine praxistaugliche Umsetzung einer 80-prozentigen Mindestausschöpfungsregel gewährleistet werden kann. Um Klarheit in Bezug auf die Ausnahmemöglichkeit zu schaffen, ist es daher angezeigt, Abs. 2 sinngemäss mit folgendem Wortlaut zu ergänzen:</p> <p><i>«Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses von 80 % eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.»</i></p>	<p>Dieser Rechtsauffassung kann nicht gefolgt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dass die Vorgaben betreffend Mindest-AZ ausnahmsweise unterschritten werden dürfen, ist bereits in Art. 82 Abs. 1 KRG ausdrücklich geregelt (ausserordentliche Verhältnisse / unverhältnismässige Härte / keine Verletzung überwiegender öffentlicher oder privater Interessen) und auf Stufe BauG darum nicht zu wiederholen. - Art 26 Abs. 2 MBauG-2020 widerspricht in zweifacher Weise den anerkannten Regeln guter Gesetzgebung: (1) Es wird übergeordnetes Recht - nämlich Art. 82 Abs. 1 KRG - wiederholt. (2) Die Wiederholung des übergeordneten Rechts erfolgt mit einem anderen Wortlaut und unter Auslassung eines Tatbestandsmerkmals («keine Verletzung überwiegender öffentlicher oder privater Interessen»), was augenscheinlich bei der Rechtsanwendung (Gesetzesauslegung) zu Problemen führen wird. - Die Regelung in Art. 26 MBauG-2020 ist u.E. auch verfassungswidrig, indem sie die etappierte Überbauung eines grösseren Grundstücks ausschliesst, was Art. 36 Abs. 3 BV widerspricht (fehlende Erforderlichkeit der Eigentumsbeschränkung). Hierzu folgende zwei Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> o Grundeigentümer A will ein grösseres Grundstück etappiert überbauen, und die Realisierung der nachfolgenden Etappen wird entsprechend der Regelung in Art. 17 Abs. 2 lit. a und b BauG verbindlich sichergestellt. Damit wird das Planungsziel - nämlich die 80%-igen Mindestausschöpfung - verlässlich erreicht. Eine weitergehende Eigentumsbeschränkung - nämlich das Verbot einer Etappierung zur Erreichung der 80%-igen Mindestausschöpfung - ist zur Erreichung des Planungsziels nicht erforderlich und darum mit Art. 36 Abs. 3 BV nicht vereinbar. o Eigentümer B besitzt eine grössere Parzelle mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus und einem grossen Garten. Eigentümer B möchte in einem ersten Schritt das eingeschossige Einfamilienhaus mit einem Geschoss aufstocken und so ein Zweifamilienhaus realisieren. <ul style="list-style-type: none"> → Gemäss der Regelung in Art. 26 Abs. 2 MBauG-2020 wäre dies nicht möglich; Eigentümer B müsste zwingend gleichzeitig mit der Aufstockung des bestehenden Hauses auch im Garten ein neues Gebäude realisieren. → Gemäss der Regelung in Art. 17 BauG ist dies möglich, wenn Eigentümer B mit einem (verbindlichen) Überbauungskonzept aufzeigt, wie die auf den Garten entfallende AZ in einer zweiten Etappe realisiert werden kann. In der Folge kann und wird die Gemeinde die spätere Realisierung dieser zweiten Etappe mittels Bauverpflichtung (Art. 19g KRG) durchsetzen. - Gemäss Art. 26 Abs. 3 MBauG-2020 ist eine etappierte Überbauung nur zulässig, wenn gemäss Absatz 2 «ausserordentlicher Verhältnisse» und einer «unverhältnismässigen Härte» vorliegen. Angesichts der ausserordentlich strengen verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zu diesem Tatbestandselement, sind die Voraussetzungen für eine etappierte Überbauung faktisch nie erfüllt. Dies namentlich darum, weil finanzielle Interessen gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung nie eine «unverhältnismässige Härte» begründen (PVG 1981 Nr. 20; R 12 69 Erw. 4b/bb). <p>Das Konzept der Gemeinde betreffend Mindestausschöpfung in Art. 17 BauG lässt sich kurz wie folgt zusammenfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsatz: Bei Neubauten, grösseren Erweiterungen und neubauähnlichen Umgestaltungen muss die 80%-ige Mindestausschöpfung erreicht werden (Art. 17 Abs. 2 BauG). - Ausnahmen: Zu diesem Grundsatz existieren zwei Ausnahmen: <ul style="list-style-type: none"> o Wenn der Tatbestand der Ausnahmebewilligung gemäss Art. 82 Abs. 1 BauG erfüllt ist (ausserordentliche Verhältnisse / unverhältnismässige Härte / keine Verletzung überwiegender öffentlicher oder privater Interessen), darf kraft KRG von der Mindestausschöpfung abgewichen werden. Diese kraft KRG geltende Regelung wird im BauG - entsprechend den Regeln «guter Gesetzgebung» - nicht wiederholt, sondern darauf wird in einer FN zu Art. 17 BauG verwiesen. o Die Bauherrschaft möchte eine etappierte Überbauung realisieren. Dies ist gemäss den Vorgaben in Art. 17 Abs. 2 BauG möglich. Voraussetzung ist, dass die Bauherrschaft in einem (für künftige Überbauungen) verbindlichen Überbauungskonzept nachweist, wie die Mindestausnutzung auf der «unüberbauten Grundstückfläche» (vgl. Abs. 2 lit. a) realisiert werden kann. <ul style="list-style-type: none"> Exkurs: Falls der Bauherr die noch ausstehenden Etappen selber nicht realisiert, können diese Etappen von der Gemeinde bei Bedarf mittels Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG (und anschliessender Ausübung des Kaufrechts) mobilisiert werden. Damit eine solche Bauverpflichtung statuiert und anschliessend ein Kaufrecht ausgeübt werden kann, wird in Art. 17 Abs. 2 lit. b BauG ausdrücklich festgehalten, dass im Überbauungskonzept aufgezeigt werden muss, wie die fehlende AZ auf der «unüberbauten Grundstückfläche» realisiert werden kann. Ein Überbauungskonzept, welches die Aufstockung eines Gebäudes vorsieht, genügt also nicht. Dies, weil eine Mobilisierung (mittels Bauverpflichtung und Kaufrecht) innerhalb der bestehenden Gebäudegrundfläche nicht möglich ist. <p>Fazit: Die Richtplanvorgabe gemäss Mindestausschöpfung der AZ wird mit Art. 17 BauG zweckmässig und bundesrechtskonform umgesetzt. Demgegenüber erweist sich die im Anhängeschreiben vom 30. Juni 2023 vorgeschlagene (weitergehende) Regelung weder als Zweck noch als rechtmässig.</p>

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>Art. 23 – Kernzone</p> <p>Derzeit ist in Abs. 4 der Beizug der Bauberatung zum Regelfall erklärt. Der Gewerbebereich bildet historisch gesehen das Zentrum von Bonaduz. Die architektonischen Qualitäten sind im Sinne des KRIP-S Abschnitte 5.4-2 und -3 zu erhalten und qualitativ weiterzuentwickeln. Für eine qualitative Beurteilung der festgelegten Kriterien in Abs. 3 ist unweigerlich spezifisches Fachwissen Voraussetzung. Aus Gründen des qualitativ vollen Ortsbaus ist es zentral, dass alle Bauvorhaben, insbesondere im Gewerbebereich, von der Gestaltungsberatung beurteilt und begleitet werden. Diesbezüglich ist es angezeigt, von der Gestaltungsberatung – wie derzeit geregelt – nur in begründeten Ausnahmefällen abzusehen, etwa wenn die Qualitätssicherung auch anderweitig angemessen erfolgen kann. Die Gemeinde wird ersucht, im PMB im Rahmen der Überarbeitung der Vorlage die Handhabung der Gestaltungsberatung in der Kernzone näher zu erläutern. Um Missverständnisse und unnötige Planungskosten für die Projektierenden zu vermeiden, wird empfohlen, die obligatorische Gestaltungsberatung für die Kernzone zu prüfen und eine solche in Abs. 4 vorzusehen.</p>	<p>Gemäss dem am 2022/23 neu beschlossenen Art. 21 BauG wird für Bauvorhaben in der Kernzone «in der Regel» eine Bauberatung verlangt. Die Frage der Bauberatungspflicht war anlässlich der Revision 2022/23 hoch umstritten, und die derzeitige Regelung - welche der Regelung aus dem BauG-2009 entspricht - ist ein Kompromiss. Dieser Beschluss kann im Rahmen der vorliegenden Revision nicht (mehr) geändert werden, weil andernfalls der Grundsatz der Planbeständigkeit gemäss Art. 21 RPG verletzt würde. Dies, weil es sich hierbei um einen bewussten (von der Planbeständigkeit erfassten) Planungsentscheid handelt, und nicht um einen (je-derzeit korrigierbaren) Planungsfehler.</p> <p>Die Regelung «in der Regel» stellt klar, dass die Gestaltungsberatung «die Regel» und der Verzicht darauf «die Ausnahme» darstellen muss. Im Weiteren ist klar, dass die Baubehörde das diesbezügliche Ermessen «pflichtgemäss» ausüben muss. Dies führt dazu, dass primär untergeordnete Bauvorhaben, welche sich nicht massgeblich auf das Ortsbild auswirken, von der Bauberatungspflicht ausgenommen sind.</p>
<p>Art. 31 – Platzzone</p> <p>Absatz 4 spricht von einer Platzzone im Bereich der Parzelle Nr. 274. Diese Parzelle liegt indes in der Kernzone und ist mit keiner Platzzone belegt. Dies ist missverständlich und führt zu Rechtsunsicherheiten, die offensichtlich einer spezifischen Regelung bedarf. Es ist nicht eruiert, um welche Fläche es sich handelt. Da dadurch nicht nur formelle, sondern auch materielle Unklarheiten entstehen, ist dieser Widerspruch im Rahmen der Überarbeitung zu beheben und Abs. 4 hinsichtlich des Parzellenverweis zu berichtigen.</p>	<p>Die überlagernde Platzzone wird im Plan nachgeführt.</p>
<p>Art. 32 – Schrebergartenzone</p> <p>Der Gemeinde wird nahegelegt, eine Gebäudehöhe in der Schrebergartenzone festzulegen.</p>	<p>Die Gemeinde erachtet die Einschränkung «eingeschossig» und «Fahrisbauten» beziehungsweise «fahrisähnliche Bauten» als genügend. Es sollen weder - mit einer zu hohen metrischen Beschränkung - höhere Bauten noch - mit einer zu geringen metrischen Beschränkung - Streitigkeiten/Wiederherstellungsverfahren für bestehende Bauten provoziert werden.</p>
<p>Art. 36 – Kompostierzone</p> <p>Die Kompostierzone dient der Lagerung und Bewirtschaftung von kompostierbarem Material und den dafür notwendigen Kleinbauten und Anlagen. Mit dem Begriff «Lagerung» kann gemäss einer endgültigen Ablagerung im Sinne einer Deponierung (Bundesgesetz über den Umweltschutz, USG; SR 814.01) verstanden werden. Biogene Abfälle sind laut Art. 14 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA; SR 814.600) stofflich oder durch Vergären zu verwerten. Folglich dürfen solche Abfälle nur vorübergehend zwischengelagert werden. Daher ist anstelle «Lagerung» der Begriff «temporäre Zwischenlagerung» zu verwenden, um die gesetzliche Anforderung an die befristete Lagerung zu verdeutlichen.</p>	<p>Der Artikel wird mit dem Begriff «temporär» ergänzt: «Die Kompostierzone ist für die temporäre Lagerung und Bewirtschaftung von kompostierbarem Material und den dafür notwendigen Kleinbauten und Anlagen bestimmt.»</p>
<p>Art. 41 – Geschützte und partiell geschützte Bauten</p> <p>Sowohl Abs. 1 und 2 wird auf den siedlungsbaulichen Wert abgestellt. Dies Vorschrift ist insofern problematisch, da bei den Wertzuschreibungen auf «siedlungsbauliche» Werte verwiesen wird. Eine Legaldefinition dieses Begriffs findet sich nicht. In der Fachsprache hingegen umschreibt Siedlungsbau eine planmässige Stadt- oder Dorferweiterung, welche nach einheitlichen Kriterien als Ensemble errichtet wurde. Der Begriff beinhaltet jedoch keinerlei Wertzuschreibung, weder zur architektonischen noch zur städtebaulichen Qualität. Mit dem Ausdruck «siedlungsbaulicher» Wert kann aufgrund der Fachsprache also lediglich der ökonomische Wert gemeint sein – und ist im Kontext der Schutzwürdigkeit zumindest missverständlich. Im vorliegenden Artikel ist vermutlich der Fachbegriff «städttebaulich» gemeint, welcher im dörflichen Kontext in der Regel durch «ortsbaulich» ersetzt wird. Daher wird vorgeschlagen, den Begriff «siedlungsbaulich» durch «ortsbaulich» zu ersetzen.</p> <p>Ferner ist in Abs. 1, S. 4 der Begriff «nennenswert» zu streichen. Bei geschützten Bauten und Anlagen (gerade wenn sie unter kantonalem resp. Bundesschutz stehen) sind die Schutzziele ungeschmälert einzuhalten.</p> <p>In Abs. 2 ist zudem kritisch zu bewerten, dass die Gebäude im Innern keinem Schutz unterliegen. Hier sollte zumindest auch die wichtige historische Bausubstanz dem Erhaltungsgebot unterstellt werden. Im Übrigen führt Satz 3 in Abs. 2 den Denkmalschutz ad absurdum. Mit dieser Ausnahme wird der Schutz der Nutzung hintangestellt. Dabei geht es beim Denkmalschutz darum, Gebäude und Anlagen zu definieren, welche aus gesellschaftlicher Sicht – hier also den Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde Bonaduz – einen kulturhistorischen Wert aufweisen, welcher auch mit der Unterschutzstellung eine Einschränkung der Eigentumsfreiheit rechtfertigt. Dies erfolgt gestützt auf eine Interessenabwägung</p>	<p>Die Gemeinde verfügt heute bloss über ein einziges geschütztes Gebäude (Art. 39 Abs. 2 BauG-2009), nämlich die Kirche. Ferner existieren ein paar wenige «ortstypisch, prägende Gebäude» (Art. 39 Abs. 3 BauG), welche alle voraussetzungslos abgebrochen werden dürfen und für welche bloss erhöhte Gestaltungsanforderungen für den Ersatzneubau gelten.</p> <p>Die Gemeinde ist gewillt, zusätzlich ortsbaulich/bauhistorisch wichtige Bausubstanz mit einer Erhaltungsregelung zu belegen, allerdings mit einer Schutzkategorie, welche 'unterhalb' der in Art. 69 Abs. 1 und 2 MBauG-2022 definierten Schutzkategorien (geschützte Bauten / Ortsbildprägende Bauten) liegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Schutzkategorien gemäss Art. 69 Abs. 1 und 2 MBauG-2020 - welche einen engen Zusammenhang zu Art. 9 ZWG aufweisen - gilt gemäss kantonaler Praxis der erwähnte Grundsatz «Schutz vor Nutzen». - Für die vorliegend von der Gemeinde vorgesehene kommunale Schutzkategorie in Art. 41 Abs. 2 E-BauG soll der Grundsatz «Schutz mit Einschränkungen betreffend zeitgemässer Nutzung» gelten. Diese Schutzkategorie liegt zwischen der Schutzkategorie gemäss Art. 69 Abs. 3 MBauG-2020 («zu erhaltende Bauten») und Art. 69 Abs. 4 MBauG-2020 («bemerkenswerte Bauten»). Um Verwechslungen zu den ZWG-belasteten Schutzkategorien

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>nach Art. 3 RPV im Rahmen der Ortsplanung. Eine Verlagerung der Abwägung auf das Baubewilligungsverfahren ist daher zumindest äusserst kritisch zu beurteilen. Dies zumal der Begriff der «zeitgemässen Nutzung» nur schwer fassbar und subjektiv ist. So wird das Konzept «Schutz vor Nutzen» in das Gegenteil verdreht.</p>	<p>«geschützt» und «ortsbildprägend» zu vermeiden - beziehungsweise zur Klarstellung, dass es sich um eine eigenständige kommunale Schutzkategorie handelt -, wird die Gemeinde anstelle der Bezeichnung «partiell geschützte Bauten» neu die Bezeichnung «partiell zu erhaltende Bauten» verwenden. Diesen und weitere Anpassungen werden im Art. 41 E-BauG vorgenommen.</p> <p>Es gilt zu betonen, dass mit der vorgesehenen kommunalen Regelung in Art. 41 abs. 2 E-BauG betreffend «partiell zu erhaltende Bauten» die heute geltende Regelung - mit welcher einzig die Kirche vor einem Abbruch/Wiederaufbau geschützt ist - verschärft wird. Dies wird als Verschärfung mit Augenmass beurteilt, welche politisch mit vernünftigen Erfolgsaussichten vertretbar ist.</p> <p>Eine weitere Verschärfung - also Schutz der historischen Bausubstanz auch im Gebäudeinnern sowie Anwendung des Grundsatzes «Schutz vor Nutzen» aussen und innen - ist nicht vertretbar und politisch chancenlos. Dies namentlich auch darum, weil sich ein namhafter Teil der 20-köpfigen Begleitgruppe - welche die vorliegende Ortsplanungsrevision begleitet - nicht nur gegen eine Verschärfung der bestehenden (minimalen) Schutzbestimmungen ausgesprochen hat, sondern die komplette Streichung aller Schutzbestimmungen fordert.</p> <p>Fazit: Mit der von der Gemeinde in Art. 41 Abs. 2 E-BauG vorgesehene Regelung für «partiell zu erhaltende Bauten» wird das heute geltende Recht verschärft. Die zuständigen Gemeindeverantwortlichen beabsichtigen, diese Verschärfung vor dem Souverän zu vertreten. Aufgrund des Vorprüfungsberichts ist aber unklar, ob - falls der Souverän der vorgeschlagenen Regelung in Art. 41 Abs. 2 E-BauG zustimmt - diese im Genehmigungsverfahren weiter verschärft wird. Die Gemeindeverantwortlichen erachten es als unehrlich, den Souverän darüber - wider besseren Wissens - im Ungewissen zu lassen, und sie sind - weil politisch chancenlos - auch nicht bereit, eine über Art. 41 Abs. 2 E-BauG hinausgehende Regelung vor dem Souverän zu vertreten.</p>
<p>Art. 46 – Fuss-, Wander- und Radwege</p> <p>Ohne Deckbelag versehene Wanderwege ausserhalb der Siedlung und sicher geführte Wegeverbindungen steigern die Aufenthaltsqualität erfahrungsgemäss erheblich. Aus der Sicht des Langsamverkehrs wird daher empfohlen, Vorgaben zur Steigerung und Sicherung der Qualität von Wanderwegen und Veloverbindungen aufzunehmen. Art. 80 MBauG enthält dazu Hinweise und Vorschläge zur Entflechtung der Mobilitätsformen, die Oberflächenbeschaffenheit von Wanderwegen und die Qualität von Veloverbindungen.</p>	<p>Im Anhörungsschreiben vom 30. Juni 2023 wird angeregt, entsprechend Art. 80 MBauG-2020 Vorgaben zur Steigerung und Sicherung der Qualität von Wander- und Velowegen vorzusehen. Auf solche generell abstrakte, undifferenzierte Vorgaben wird verzichtet, weil diesbezüglich einheitliche Vorgaben in Bonaduz nicht zweckmässig sind: Eine Entflechtung von Velo-/Mountainbikeverbindungen einerseits und Fuss- und Wanderwegen andererseits (Art. 80 Abs. 1 und 3 MBauG-2020) ist in Bonaduz vielerorts nicht angezeigt und auch nicht sinnvoll möglich. Dass Wanderwege ausserhalb der Bauzone als Naturstrassen auszugestalten sind (Art. 80 Abs. 2 MBauG-2020), entspricht vielerorts weder den heutigen Gegebenheiten noch den konkreten Bedürfnissen.</p>
<p>Art. 74 – Umgebungsgestaltung und Einfriedungen</p> <p>Gemäss KRIP-S (S. 5.4-2) umfasst der Schutz der Ortsbilder neben den Bauten auch den Raum zwischen den Bauten. Die detaillierten Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung und zu Einfriedungen sind zu begrüssen. Der Gemeinde wird empfohlen, Autoabstellplätze im Bereich wertvoller Freiflächen nur zurückhaltend zuzulassen. Diesbezüglich sind in den noch zu erlassenden Ausführungsbestimmungen gemäss Abs. 2 entsprechende zweckmässige Regelungen vorzusehen. Namentlich könnte in den Ausführungsbestimmungen zu Abs. 1, 2. Spiegelstrich, sinngemäss folgende Regelung aufgenommen werden: „Abstellplätze und Parkieranlagen, die im Bereich wertvoller Baumbestände und Gärten oder für das Ortsbild bedeutsamer Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen geplant sind, werden zur Überarbeitung und Optimierung zurückgewiesen.“ (vgl. dazu sinngemäss auch das Beispiel von Art. 107 Abs. 5 MBauG 2020).</p>	<p>Die Anregung kann aus zwei Gründen nicht umgesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Frage des Schutzes wertvoller Baumbestände und Gärten stellt sich primär in der Kernzone. Die diesbezügliche in der Teilrevision 2022/23 beschlossene Regelung kann zufolge Planbeständigkeit (Art. 21 RPG) im Rahmen der vorliegenden Revision nicht mehr abgeändert werden. - Die Begrenzung der Aussen-PP in der Kernzone erfolgt indirekt über zwei Regelungen: <ul style="list-style-type: none"> o Gemäss Art. 82 Abs. 4 BauG dürfen oberirdisch nur Pflicht-PP realisiert werden und bei Gebäuden mit mehr als 6 Pflichtparkplätzen (Bewohner und Besucher) müssen diese unterirdisch realisiert werden (bei weniger als 6 PP kann dies - da unverhältnismässig - nicht gefordert werden). o Art. 74 Abs. 1 Al. 2 BauG verlangt in jedem Fall «in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende Grünflächen».
<p>Art. 78 – Solaranlagen</p> <p>Die Regionen Landquart, Plessur und Imboden haben im Regionalen Richtplan «Erneuerbare Energien» das Ziel formuliert, Solaranlagen in Ortskerngebieten bezüglich Gestaltung</p>	<p>Die Einführung einer allgemeinen Baubewilligungspflicht für «genügend angepasste» Solaranlagen in der Kernzone</p>

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>und Einordnung erhöhten Anforderungen zu unterstellen. Die Gemeinden sollen demnach die ordentliche Baubewilligungspflicht für die Erstellung jeglicher Solaranlagen in den Kernzonen mit Ortsbildschutzziel in ihren Baugesetzen verankern. Die Gemeinde wird ersucht, in Abs. 2 die Baubewilligungspflicht für Solaranlagen auch für die Kernzone festzulegen oder eine vergleichbare Regelung, etwa in Art. 23 BauG, aufzunehmen. Mindestens ist im PMB näher zu umschreiben, wie die Gemeinde mit dem Richtplanziel umgeht, sofern sie diesbezüglich eine spezifische Bewilligungspraxis verfolgt. Es wird ausserdem empfohlen, bei der Beurteilung von Solaranlagen den kantonalen Leitfaden zu berücksichtigen.</p>	<p>Bonaduz ist rechtlich - da es sich nicht um eine Schutzzone gemäss Art. 18a Abs. 2 lit. b RPG handelt - nicht zulässig.</p>
<p>Art. 90 – Besitzstand innerhalb der Bauzonen</p> <p>In Fussnote *** könnte auch auf Art. 38 KRG (Gefahrenzonen) verwiesen werden.</p>	<p>Die Fussnote wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Art. 94 – Baugesuch / Baugesuchunterlagen</p> <p>In Bonaduz sind diverse lärmbelastete Gebiete bekannt (s. Kap. 4). In der Auflistung zu den Baugesuchunterlagen in Abs. 2 empfiehlt es sich daher, in Anlehnung an Art. 88 MBauG 2020 die folgenden, zusätzlichen Unterlagen aufzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen mit eigenen Lärmquellen: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde); - bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten: Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften. 	<p>Das Baugesetz wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Art. 99 – Inkrafttreten</p> <p>In Absatz 6 wird festgehalten, dass mit dem Inkrafttreten des neuen BauG widersprüchliche frühere Vorschriften der Gemeinde inkl. aller Revisionen aufgehoben werden. Davon ausgenommen ist lediglich Art. 75a BauG 2009 gemäss Art. 99 Abs. 2 BauG. Auf dem Titelblatt der BauG-Vorlage wird vermerkt, dass die im BauG mit blauer Schrift markierten Bestimmungen der Teilrevision Dorf kern am 22. Juni 2022 aufgrund der Planbeständigkeit inhaltlich unverändert übernommen werden.</p> <p>Um in Bezug auf die Aufhebungsbestimmung in Abs. 6 keine rechtlichen Widersprüche zu generieren, ist es erforderlich, in Abs. 6 ebenso die Revision des BauG vom 22. Juni 2022 aufzuführen und gleichzeitig zu erwähnen, dass die Bestimmungen inhaltlich nicht Gegenstand der Revision bilden, sondern nunmehr eine formelle Neueinordnung im revidierten BauG erfahren.</p>	<p>Die Revision vom 22. Juni 2022 muss in Absatz 6 nicht ausdrücklich erwähnt werden; sie ist im Begriff «Baugesetz ... vom 16. März 2009 inkl. deren Revisionen» enthalten.</p> <p>Die Bedeutung der blau markierten Teile der Revision wurde auf dem Titelblatt präzisiert: <i>«Die mit blauer Schrift markierten Regelungen wurden im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung Dorf kern am 22.6.2022 beschlossen. Diese Regelungen bilden formell zwar Gegenstand der vorliegenden Totalrevision, allerdings können sie materiell (inhaltlich) zufolge Planbeständigkeit (Art. 21 RPG) nicht (mehr) geändert werden.»</i></p>
<p>4 Zonenpläne</p> <p>4.1 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)</p> <p>4.1.1 Vorgaben gemäss Art. 15 RPG</p> <p>Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen, wobei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen sind. Land kann gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. a–e RPG konkret einer Bauzone zugewiesen werden, (a) wenn es sich für die Überbauung eignet, (b) wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt, erschlossen und überbaut wird, (c) wenn Kulturland damit nicht zerstückelt wird, (d) wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist, und (e) wenn damit die Vorgaben des Richtplans (hier: KRIP-S) umgesetzt werden. Zwar bezieht sich Art. 15 Abs. 4 RPG auf Neueinzonungen. Jedoch ist dieser sinngemäss auch bei einer Nutzungsplanrevision zu beachten, wenn Grundstücke in der Bauzone bestätigt werden oder wenn sie eine Um- oder Aufzonung erfahren.^[1]</p> <p>^[1] Im Rahmen der bei allen Nutzungsplanänderungen vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung ist der gesamte Art. 15 RPG zu berücksichtigen (vgl. AEMISEGGER / KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 88 zu Art. 15 RPG).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>4.1.2 Vorgaben gemäss KRIP-S</p> <p>Die RPG1-Vorgaben zur Bauzonendimensionierung sind im KRIP-S Kap. 5.2.1–5.2.6 definiert. Die darin enthaltenen Festlegungen und Handlungsanweisungen sind von grundlegender Bedeutung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Demnach muss die WMZ-Dimensionierung u.a. die folgenden, für Bonaduz wesentlichen Leitsätze einhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausrichtung der kommunalen Bauzonenkapazität auf den effektiven Bedarf - Festlegung von Mindestdichten - Einhaltung der Mindestanforderungen für die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (öV), entspricht vorliegend einer öV-Güteklasse D - Sicherung einer bundesrechtskonformen Erschliessung (Art. 32 Abs. 2 RPV) 	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>4.1.3 Prüfung einer angemessenen Grösse der WMZ</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>Gemäss Vorlage umfassen die überbauten WMZ 44.38 ha und die unüberbauten WMZ 4.76 ha. Vorliegend hat die Gemeinde Bonaduz bezüglich der WMZ die folgenden Um- und Aufzonungen vorgenommen sowie weitere Kapazitäten und zusätzliche anrechenbare Geschossflächen (aGF) fürs Wohnen geschaffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umzonungen (übrige Bauzonen in WMZ) von gesamthaft rund + 208 m². - Aufzonungen (innerhalb der WMZ) Compogna West (W2 zu W3), Wohngebiete südlich des Bahnhofs (W3 in W3 Bahnhof), welche gesamthaft zu rund + 2000 m² mehr Wohngeschossflächen führen (für ca. + 33 Einwohner, bei einem Geschossflächenbedarf pro EW von 60 m²). - Die Erweiterung Arbeitsplatzzone Vicrusch (Einzonung) zählt zwar nicht zur WMZ, erhöht jedoch mit einer zulässigen Wohngeschossflächen von max. 5840 m² (für ca. + 100 Einwohner) die Einwohner-Kapazität der Gemeinde. <p>Die Gemeinde verzichtet gemäss PMB zugunsten der Innenentwicklung auf WMZ-Einzonungen. Es sind nur an drei Stellen geringfügige Arrondierungen von total + 98 m² erfolgt. Nur wenige WMZ-Auszonungen (WMZ in Nichtbauzone) von gesamthaft rund – 274 m² sind erfolgt. Die in der Arbeitsplatzzone Vicrusch geschaffenen Kapazitätsreserven zählen nicht zu den eigentlichen WMZ-Reserven. Dennoch werden diese Kapazitäten in der weiteren Betrachtung mitberücksichtigt. Es ist zu prüfen, ob die gesamtheitlichen WMZ-Kapazitätsreserven dem Bedarf entsprechen resp., ob die WMZ-Kapazitätsreserve nach Massgabe des KRIP-S (Kap. 5.2.2., S. 5.2-9) angemessen und ausreichend ist.</p> <p>a) WMZ-Kapazitätsreserven neue Planung</p> <p>Gemäss PMB resp. Übersicht BZK Bonaduz vom 22. Dezember 2022 entsprechen die überbauten WMZ (44.38 ha) und die unüberbauten WMZ (4.76 ha) nach der Revision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von + 376 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW) resp. einer theoretischen WMZ-Kapazitätsreserve von + 686 EW. Folglich bieten die Bauzonen laut neuer Planung Platz für mind. knapp 400 zusätzliche EW, wobei die maximale Aufnahme-fähigkeit bei guten + 700 EW liegt.</p> <p>b) WMZ-Bedarf neue Planung</p> <p>Ende Jahr 2021 betrug die Einwohnerzahl in Bonaduz 3499 EW. Die von der Gemeinde für die Bedarfsermittlung zu Grunde gelegte Bevölkerungsprognose des Bundesamts für Statistik (BFS) für die Jahre 2019–2050 geht bis 2040 von einer Zunahme der Bevölkerung von + 897 EW (Szenario mittel) und von + 1055 EW (Szenario hoch) aus (15 Jahre ab Rechtskraft der neuen NUP). Gemäss gemeindeeigener Prognose im KRL Bonaduz resultiert in etwa für den gleichen Zeitraum eine Wachstumserwartung von in etwa + 500 bis + 600 EW.</p> <p>Aufgrund der von der Realität stark abweichenden (zu konservativen) Bevölkerungsprognosen des BFS wurde im letzten Jahr eine aktualisierte Bevölkerungsprognose aufgearbeitet (Schreiben ARE vom 10. März 2023). Die neue Bevölkerungsprognose für die Jahre 2022–2050 geht für Bonaduz von einer höheren Bevölkerungszunahme als noch in der Prognose 2019–2050 aus. Bis ins Jahr 2040 beziffert die neue Prognose im Vergleich zur Einwohnerzahl Ende 2021 (3499 EW) eine Zunahme von + 1152 EW (Szenario mittel) und + 1232 EW (Szenario hoch). Auf die Erstellung eines tiefen Szenarios wurde verzichtet.</p> <p>Der vorgeprüfte Entwurf des Regionalen Richtplans Siedlung (RRIP-S) der Region Imboden sieht eine Lenkung des Einwohnerwachstums innerhalb der Region vor. Demnach wird für Bonaduz eine Bevölkerungszunahme um ca. 900 EW festgelegt (s. Kap. 2.4). Mit Genehmigung des RRIP-S wird diese Festlegung behördenverbindlich.</p> <p>Die Gemeinde Bonaduz steuert derweil ein Wachstum von + 500 bis + 600 EW an. Dies entspricht einem Wachstum zwischen dem tiefen und mittleren Wachstumsszenario gemäss Prognose BFS 2019–2050. Zusätzlich schafft die Gemeinde in der Arbeitsplatzzone Vicrusch Kapazitäten für ca. + 100 EW. Somit geht die Gemeinde gesamthaft von max. + 700 EW aus.</p> <p>c) Beurteilung der WMZ (WMZ ist zu knapp dimensioniert)</p> <p>Die Gemeinde hat festzulegen, von welcher Entwicklung der Wohnbevölkerung und der Beschäftigten ausgegangen wird (Art. 5a Abs. 1 RPV). Dabei muss sich die Wachstumsannahme grundsätzlich innerhalb glaubhafter Spannweiten der Bevölkerungsszenarien des BFS bewegen (Art. 5a Abs. 2 RPV).</p> <p>Laut KRIP-S, Kap. 5.2.1 haben sich die Gemeinden, Regionen und der Kanton bei der Bemessung der Bauzonen auf die Prognosen des BFS abzustützen. Als Referenz gilt für Graubünden das BFS-Szenario «hoch», welches der Realität bisher am nächsten kommt.</p> <p>Bei kapazitätsrelevanten Revisionen ist grundsätzlich auf die jeweils aktuellen Szenarien des BFS abzustellen. Mit Erlass des RRIP-S würden die darin vorgegebenen Lenkungs-massnahmen behördenverbindlich. Daher ist die vorliegende Planung auf ein Wachstumsziel von ca. + 900 EW abzustimmen.</p> <p>Für die Erarbeitung der Genehmigungsvorlage ist daher entweder auf die Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2022–2050 zurückzugreifen oder auf die Vorgaben des RRIP-S anzupassen. Die Gemeinde hat ihre Wachstumserwartung mit Blick auf 2040 zu</p>	<p>Bei der Abschätzung der Kapazitätsreserven wurde mit den Richtwerten aus dem kantonalen Richtplan sowie dem kantonalen Berechnungsmodell gerechnet. Bei den Richtwerten handelt es sich um konservative Werte, was zu tendenziell tieferen Kapazitätswerten führt. Insbesondere im Dorfkern von Bonaduz ist davon auszugehen, dass die Kapazität deutlich höher ist als die mit dem kantonalen Modell ermittelten Werte. Dies liegt daran, dass in den letzten Jahren aufgrund der laufenden Planungsarbeiten eine Planungszone im Dorfkern bestand. Diese wurde unterdessen aufgehoben und es ist mit einer hohen Entwicklungstätigkeit im Dorfkern zu rechnen. Dieses Potential wurde in der kantonalen Vorprüfung nicht berücksichtigt. Ähnlich verhält es sich mit der nächsten freigegebenen Etappe des Quartierplans Ginellas. Auch hier kann von einer deutlich höheren Mobilisierungsrate ausgegangen werden – dies hat sich in den übrigen Etappen des Quartierplans gezeigt. Diese Faktoren werden im kantonalen Modell nicht berücksichtigt. Dies ist im Kapitel 6.2.1 des Planungs- und Mitwirkungsberichts zusammengefasst.</p> <p>Mit den Bevölkerungsprognosen des kantonalen Richtplans (Szenarien gemäss BFS) ist bis ins Jahr 2040 von einer Zunahme von rund 900 EW (mittleres Szenario) bis 1050 EW (hohes Szenario) zu rechnen. Wird das Wachstum von 1% pro Jahr gemäss KRL auf diesen Zeithorizont angewendet, erfolgt eine Zunahme von rund 750 EW (lineares Wachstum) bis 850 EW (exponentielles Wachstum). Das exponentielle Wachstum liegt damit in einem ähnlichen Bereich wie das mittlere Szenario des Kantons.</p> <p>Für die «Feinverteilung» der kantonalen Bevölkerungsprognose auf regionaler Stufe ist die Region (regionaler Richtplan) zuständig. Die genannte Bevölkerungszunahme in Bonaduz von rund 900 EW bezieht sich auf den Zeitraum von rund 25 Jahren (Richtplanhorizont). Der zeitliche Horizont dieser Schätzung ist also grösser als jener von Ortsplanungsrevisionen (rund 15 Jahre). Das gemäss KRL angestrebte jährliche Wachstum von 1% ist damit mit demjenigen aus dem regionalen Richtplan vergleichbar und liegt in einem ähnlichen Bereich, wie das mittlere Szenario der Bevölkerungsprognose gemäss BFS.</p> <p>Aus diesen Gründen wird auf eine Anpassung der Bevölkerungsprognose verzichtet und weiterhin das Wachstumsziel des KRL verwendet. Aufgrund geprüfter Kriterien für</p>

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>erhöhen. Demnach wird die Gemeinde nicht umhinkommen, eine griffige und flächendeckende Mobilisierung der inneren Reserven (Bauverpflichtungen, vgl. die Ausführungen zu Art. 12 BauG) zu erlassen. Darüber hinaus sind folgende Massnahmen zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Weitere lagegeeignete Aufzonungen in der WMZ, u.a. im Bereich der noch unüberbauten Wohnzone W2 Ginellas und im KRL ausgewiesenen Gebieten Vignel und südlich der Via Crusch; - Weitere punktuelle Umzonungen von anderen Bauzonen in die WMZ, bspw. im KRL ausgewiesenen Gebiet des Areals Mehrzweckgebäude (anstelle einer Umzonung in die ZöBA eine Mischzone belassen, wobei öffentliche Nutzungen integriert werden können); <p>Im Rahmen einer gesamtheitlichen Betrachtung und in Zusammenarbeit mit der Region Imboden sollte es gelingen, eine auf die Richtplanung abgestimmte, richtig dimensionierte WMZ-Grösse zu erreichen. Dabei kann auf einzelne oben aufgeführte Massnahmen in der anstehenden Revision allenfalls auch verzichtet werden.</p> <p>Im Übrigen setzt diese Ausgangslage umso mehr eine flächendeckende Anwendung des Instruments der Bauverpflichtung nach Art. 19g KRG voraus (vgl. Ausführungen zu Art. 12 BauG).</p> <p>Abschliessend wird empfohlen, das KRL im Rahmen der Revision hinsichtlich der WMZ-Kapazitäten gegebenenfalls auf die veränderten Verhältnisse sowie auf die neue Planung anzupassen.</p>	<p>Aufzonungen (z.B. Verkehrskapazitäten) sowie der Workshops mit der Begleitgruppe wird auf weitere Aufzonungen verzichtet. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wird jedoch so angepasst, dass die verschiedenen Prognosewerte einfacher miteinander verglichen werden können und besser ersichtlich wird, dass die lokale Prognose mit derjenigen auf regionaler Stufe vergleichbar ist. Die im Vorprüfungsbericht unter Bst. b) erwähnte Zunahme von 500 – 600 EW bezieht sich auf einen älteren Stand. Dieser wird aus dem PMB gelöscht.</p>
<p>4.1.4 WMZ-Mindestdichte</p> <p>Aus Art. 30a RPV geht hervor, dass sich die in einer Gemeinde erreichten Einwohnerdichtewerte nicht verschlechtern dürfen. Demzufolge gibt der KRIP-S bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten (minimale Ausnützungsziffern) von 1.0 oder 0.8 in den suburbanen Räumen vor. Ausnahmsweise können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder planungsrechtliche Gründe überwiegen (KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2-11).</p> <p>Die Vorlage führt durch die zu knappe WMZ-Dimensionierung zu einer zusätzlichen Erhöhung der Einwohnerdichte von bereits überdurchschnittlichen rund 68 EW/ha WMZ auf rund 77 EW/ha WMZ. Der Zielwert liegt rund 25 EW über dem Richtwert für suburbane Gemeinden (52 EW/ha WMZ).</p>	<p>Kenntnisnahme; siehe Ausführungen zu 4.1.3</p>
<p>4.1.5 Prüfung der WMZ betr. Mehrwertausgleich</p> <p>In der Vorlage sind Um- und Aufzonungen enthalten, die den Mehrwertabgabebetstand von Art. 13 Abs. 2 BauG erfüllen. Eine entsprechende Übersicht über die Mehrwertentwicklung, die Abgabepflicht und die Abgabehöhe liegt der Vorlage bei (Parzellenliste Auf-/Umzonungen). Die Liste ist korrekt, einzig fehlerhaft ist diese in Bezug auf die errechneten Abgabebeträge an den Kanton. Der Kanton erhält bei Auf- und Umzonungen keine Anteile; die Mehrwertabgabe geht vollständig in den kommunalen Fond (Art. 19p Abs. 2 KRG). Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Mehrwertabgabe nach Art. 13 BauG gemäss kantonalem Recht (KRG, KRVO) erfolgt. Die Gemeinde hat davon abgesehen, die Modalitäten zur Umsetzung der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen eigenständig zu regeln (gemäss Möglichkeit nach Art. 35i KRVO). Daher sind die Grundeigentümer anzuhören. Anschliessend ist auf Basis eines Gutachtens des AIB (Art. 19k KRG) parzellenweise die jeweilige Mehrwertabgabe zu veranlagern. Die jeweilige Veranlagungsverfügung ist im Grundbuch anmerken zu lassen (Art. 19w KRG).</p> <p>Die wenigen WMZ-Einzonungen (an drei Stellen geringfügige Arrondierungen von total + 98 m²) führen gemäss Parzellenliste Einzonungen zu keinen Bodenmehrerten, weshalb der Abgabebetstand von Art. 19i KRG nicht gegeben ist.</p>	<p>Kenntnisnahme; die Parzellenliste zu Um-/Aufzonungen wird korrigiert und die Grundeigentümerschaft derjenigen Parzellen, die von der Mehrwertabgabe betroffen sind vor der Mitwirkungsaufgabe persönlich angeschrieben.</p>
<p>4.1.6 Prüfung der WMZ betr. Baulandmobilisierung</p> <p>Wie bereits zu Art. 12 BauG ausgeführt, genügen die Verfügbarkeitsregelungen in der vorliegenden Planung nicht. Bei der Anordnung der Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG sind im Nutzungsplanverfahren die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile im Zonenplan zu bezeichnen. Nur auf diese Weise ist gewährleistet, dass die Auswahl der in Frage kommenden Grundstücke willkürfrei aus einer gesamtheitlichen ortsplannerischen Optik heraus erfolgt. Dabei hat sich die Gemeinde auf Gebiete zu konzentrieren, bei denen eine Mobilisierung raumplanerisch und städtebaulich Sinn ergeben. Die Gemeinde kann Bauverpflichtungen nicht nur für unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile, sondern auch für unternutzte Grundstücke sowie zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen anordnen. Unüberbaute Flächen, denen bewusst klar umschriebene Funktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (Grün- und Umgebungsflächen, Spielplätze, ortsbildschützerische Freihalteflächen etc.), können verschont bleiben.</p> <p>Vorliegend hat die Gemeinde Bonaduz im Zonenplan lediglich ausgewählte Gebiete von unüberbauten WMZ-Parzellen mit einer Baulandverfügbarkeitsregelung nach Art. 19g KRG belegt. Demnach gilt auf den entsprechenden Grundstücksteilen eine Bauverpflichtung</p>	<p>Siehe Behandlung Vorprüfungsbericht zu Art. 12.</p>

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>gemäss Art. 12 Abs. 2 BauG. Diese Festlegungen sind korrekt erfolgt und sind genehmigungsfähig. Es sind jedoch auf dem ganzen Siedlungsgebiet Bauverpflichtungen vorzusehen; andernfalls bestehen Rechtsunsicherheiten. Hier kann die Übersicht BZK mit den darin aufgezeigten unüberbauten und unternutzten Grundstücken als Grundlage dienen.</p> <p>Der Gemeinde wird empfohlen, schlüssige Kriterien zu verwenden, v.a. für die unternutzten Grundstücke, nach diesen Bauverpflichtungen (Art. 19g KRG) oder anderweitige gleichwertige Mobilisierungsmassnahmen festgesetzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Genehmigung der Revision das Grundbuchamt anzuweisen ist, die Bauverpflichtungen auf den jeweiligen Grundstücken im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 Ziffer 4 KRG).</p> <p>Im Übrigen sind bei den wenigen WMZ-Einzonungen ebenfalls die gesetzliche Bauverpflichtungen nach Art. 19c KRG im Grundbuch anzumerken (Art. 19w KRG).</p>	
<p>4.1.7 Prüfung der WMZ hinsichtlich Lärmschutz</p> <p>Nach Art. 44 der eidg. Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) werden die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) bei der Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen oder bei der Änderung der kommunalen Baugesetze zugeordnet. Dies ist in vorliegender Revisionsvorlage gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV erfolgt. Die ES sind dem BauG (Zonenschema) sowie dem Zonenplan (Legende) zu entnehmen.</p> <p>In Teilen der Nutzungszonen mit einer ES I oder II sind grundsätzlich Aufstufungen in die nächsthöhere Stufe vorzunehmen (Art. 43 Abs. 2 LSV), sofern Gebiete mit Lärm vorbelastet sind. Das ist der Fall, wenn der Immissionsgrenzwert (IGW) um wesentlich mehr als 5 Dezibel dB überschritten wären. Bei den direkt an die H13 «Italienische Strasse» angrenzenden Wohnzonen werden zwar heute die IGW der ES II gemäss Generellem Lärmbelastungskataster Strassen (durchschnittlicher Tagesverkehr [DTV] 2015) zum Teil um wesentlich mehr als 5 dB überschritten. Zurzeit ist beim TBA ein Lärmsanierungsprojekt für die Kantonsstrassen in der Gemeinde Bonaduz in Bearbeitung. Bei Umsetzung der vorgesehenen Massnahmen werden die IGW zum überwiegenden Teil merklich reduzieren.</p> <p>Folglich kann der derzeitige Verzicht auf Aufstufungen im Zonenplan entlang der H13 gestützt werden. Die WMZ erfüllen somit die Lärmschutzanforderungen gemäss LSV.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>4.2 Arbeitszonen</p> <p>4.2.1 Prüfung der Grösse</p> <p>Gemäss Vorlage betragen die überbauten Arbeitszonen 10.65 ha und die unüberbauten Arbeitszonen 1.33 ha. Die Zone für Energieverteilanlagen (ZEVA) im Bereich der Axpoanlagen ist eine Spezialbauzone zur Nutzbarmachung von Energie und misst 11.8 ha (117 744 m²). Die ZEVA ist nicht zu den Arbeitszonen zu rechnen. Vorliegend bestehen die folgenden Um- und Einzonungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umzonungen (Arbeitszonen in öffentliche Zonen) von total rund – 16 182 m². - Einzonungen Arbeitsplatzzone Vicrusch (Hamiltonareal), angrenzend der bereits rechtskräftigen Zone, von total rund + 9318 m². <p>Die Gemeinde hat gesamthaft betrachtet Arbeitszonen im Umfang von – 6864 m² reduziert. Einer Genehmigung der bereits zonenkonform genutzten Arbeitszonen steht unter dem Aspekt der Grösse vorerhand nichts entgegen.</p> <p>Zu prüfen ist, ob die Einzonung zwecks Betriebserweiterung der Firma Hamilton AG die Einzonungsvoraussetzungen nach Art. 15 RPG und KRIP-S erfüllt. Einzonungen für Betriebserweiterungen sind laut KRIP-S, Kap. 5.2 (S. 5.2-25) im Grundsatz möglich, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Bedarf ausgewiesen ist, - keine betrieblich gleichwertige Lösung innerhalb der bestehenden Bauzone möglich ist, - der Bauzonenerweiterung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und - die Erweiterung unter der Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung im Zusammenhang mit der Nutzung und Erschliessung erfolgt. <p>Der Bedarf wird im PMB (Kap. 3.2.2) für das Erweiterungsvorhaben der Produktions- und Dienstleistungsnutzung hinreichend dargelegt. Bezüglich der vergleichsweise umfassenden Wohnnutzung hingegen, fehlt indes der entsprechende Nachweis. So ist die Betriebsgebundenheit nach Art. 28 BauG nicht hinreichend gegeben. Zwar steht nach Art. 28 Abs. 3 die Wohnnutzung der Hamilton Bonaduz AG zu; eine Vermietung an Dritte (dem Unternehmen nicht Zugehörige) ist aber nicht ausgeschlossen. Darüber hinaus werden für die Einzonung FFF konsumiert. Nach Art. 15 Abs. 3 RPG gilt für FFF ein besonders hohes Schonungsgebot, welches Art. 30 RPV konkretisiert. Einzonungen auf Kosten der FFF sind demnach nur unter strengen Voraussetzungen statthaft (Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV). Lit. a verlangt, dass damit ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel verfolgt wird und keine Alternative ausserhalb der FFF besteht. In lit. b) verlangt der Verordnungsgeber, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse in jedem Fall optimal genutzt werden. Folglich ist im PMB aufzuzeigen, warum nicht auf die Wohnnutzung verzichtet werden kann und somit die Betriebserweiterung innerhalb der bestehenden Bauzone realisiert werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Weiterentwicklungspotenzial in Bonaduz ist für die Hamilton Bonaduz AG von immenser Bedeutung. Entsprechend ist die Einzonung für einen äusserst wichtigen Arbeitgeber im Kanton sowohl für die Gemeinde als auch die Region und den Kanton sehr bedeutsam. Die im Vorprüfungsbericht bemängelten Themen werden im Planungs- und Mitwirkungsbericht besser ausgeführt und die FFF-Ersatzfläche korrekt verortet.</p>


Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>Ferner sind nach Art. 28 Abs. 2 BauG bis zu 50 oberirdische Parkplätze zulässig. Eine solche Parkierung widerspricht einer haushälterischen Bodennutzung und optimalen Flächennutzung. Um dieser Forderung gerecht zu werden, gilt es die nötigen Stellplätze auf das absolute Minimum zu reduzieren und über ein betriebliches Mobilitätsmanagement (BM) sicherzustellen. Diese müsste mindestens festlegen, alle Parkplätze monetär zu bewirtschaften und die Benutzung von Velo und öV zu fördern. Dies reduziert den Platzbedarf für Parkierungen und hilft, möglichst wenig zusätzlichen motorisierten Individualverkehr (MIV) zu generieren. Das Strassennetz in der Region Imboden ist bereits heute überlastet. Durch das prognostizierte Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum wird sich diese Situation verschärfen. In einem weiteren Schritt ist sicherzustellen, dass die verbleibenden noch erforderlichen Parkplätze platzsparend, d.h. in einer mehrgeschossigen Parkierungsanlage (Tiefgarage oder Parkhaus) erstellt werden.</p> <p>Hinsichtlich der Genehmigung dieser Einzonung müssen diese Nachweise erbracht werden. Ausserdem ist zu begründen, warum keine Alternativen für eine Betriebsweiterung ausserhalb der FFF bestehen. Sind all diese Vorgaben hinreichend erfüllt, ist folgendes zu beachten:</p> <p>Die Kompensation der FFF ist vorliegend zwar geplant, jedoch in einem Bereich mit vorbestehender FFF. Die Kompensation müsste entweder im Gebiet Sut Rieven am südlichen Siedlungsrand oder in den Gebieten Summacresta/Foppa und Valletta Bella am nordöstlichen Siedlungsrand erfolgen. Die Kompensation erfolgt bestenfalls mittels Bodenverwertung in Zusammenarbeit mit einer bodenkundlichen Baubegleitung.</p>	
<p>4.2.2 Prüfung der Arbeitszonen betr. Mehrwertausgleich</p> <p>Für die geplanten Einzonungen «Arbeitsplatzzone Vicrusch» liegt eine entsprechende Übersicht über die Mehrwertentwicklung, die Abgabepflicht und die Abgabenhöhe vor (Parzellenliste Einzonungen). Die Liste ist korrekt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundeigentümer anzuhören sind, anschliessend auf Basis eines Gutachtens des Amts für Immobilienbewertung (AIB) parzellenweise die jeweilige Mehrwertabgabe zu veranlassen ist (Art. 19k KRG). Die jeweilige Veranlagungsverfügung ist dem ARE zuzustellen (zum Ganzen: Art. 35k KRVO) sowie im Grundbuch anmerken zulassen (Art. 19w KRG).</p>	<p>Die von der Mehrwertabgabe betroffene Eigentümerschaft wird bezüglich der Mehrwertabgabe kontaktiert.</p>
<p>4.2.3 Prüfung der Arbeitszonen betr. Baulandmobilisierung</p> <p>Auch bezüglich der Arbeitszonen hat die Gemeinde Massnahmen zu treffen, damit diese zeitgerecht ihrem Nutzungszweck zugeführt werden können (Art. 19a KRG). Gemäss Art. 15a RPG und der KRIP-S (Kap. 5.1-10 und 5.2-25) kommen auch hier vordergründig Massnahmen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit der Nutzungsreserven zum Zug (Bauverpflichtungen). Für die noch unüberbauten Flächen bestehen solche Festlegungen (Art. 12 BauG in Verbindung mit Art. 19c KRG resp. Art. 19g KRG). Alle weiteren Flächen sind bereits zonenkonform genutzt. Der Gemeindevorstand hat nach der Genehmigung der Revision das Grundbuchamt anzuweisen, die Bauverpflichtungen auf den jeweiligen Grundstücken im Grundbuch anzumerken (Art. 19w KRG).</p>	<p>Kenntnisnahme; das Grundbuchamt wird nach der Genehmigung der Revision dazu angewiesen.</p>
<p>4.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Lärm: ES II, III)</p> <p>Bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) kann je nach Lärmempfindlichkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung die ES II (z.B. Schulhaus, Altersheim) oder die ES III (z.B. Werkhof, Sportanlage, Parkierungsanlage) zugeordnet werden. Gemäss vorgelegtem Zonenplan (Legende) wurde die ES II resp. ES III den ZöBA differenziert und grundsätzlich korrekt zugeordnet. Der ZöBA beim Sportplatz Tuleu wurde jedoch die ES II zugewiesen. Aufgrund der Nutzung zeigt sich hier eine ES III als sachgerechter. Der Gemeinde wird eine entsprechende Überprüfung sowie die Zuweisung des Sportareals zur ZöBA III (ES III) empfohlen.</p>	<p>Die ZöBA beim Sportplatz Tuleu wird der ES III zugewiesen.</p>
<p>4.4 Zonen für Energieverteilanlagen</p> <p>Die ZEVA im Bereich der Axpoanlagen umfasst 11.8 ha (117 744 m²). Es handelt sich, wie vorab erwähnt, um eine Spezialbauzone zur Nutzbarmachung von Energie (Axpo Umwandleranlage, keine eigentliche Arbeitszone). Nutzungen sowie Bauten und Anlagen werden im Rahmen der Energiegesetzgebung geprüft und beurteilt.</p> <p>Im südlichen Bereich bestehen erhebliche Nutzungseinschränkungen durch eine Trockenwiese und -weide (TWW, Objekt Nr. TWW-8197 «Caumas») von nationaler Bedeutung. Im Zonenplan ist entsprechend eine Trockenstandortzone nach Art. 34 BauG festgelegt. Gemäss massgeblicher eidg. Verordnung über die Trockenwiesen und -weiden (TWWV; SR 451.37) sind in diesem Bereich keine Bauten und Anlagen sowie anderweitige Nutzungen möglich. Solche unüberbauten Bauzonenbereiche, die derartige Nutzungseinschränkungen aufweisen und auch nicht anderweitig, bspw. für Nutzungsübertragungen benötigt werden, sind entsprechend zu reduzieren. So kann die gesamtkantonale Bauzonenbilanz unüberbauter Bauzonen massgeblich nach unten korrigiert werden. Das dürfte nicht nur im kantonalen, sondern genauso im gemeindeeigenen Interesse liegen.</p> <p>Die Gemeinde wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich die betr. Fläche im Bereich TWW-Objekts höchstens für eine landwirtschaftlich extensive Nutzung eignet, nicht aber für eine ZEVA nach Art. 29 BauG. Flächenanteile ausserhalb der TWW, die</p>	<p>Sowohl beim Schutz der Trockenwiesen als auch bei der Produktion von Energie handelt es sich um nationale Interessen. Akutell ist der Bau von Photovoltaikanlagen auf der Trockenstandortzone nicht zulässig. Dennoch soll die Zone für Energieverteilanlagen in diesem Bereich in unmittelbarer Nähe zum Unterwerk bestehen bleiben, da die künftige Energieversorgung dies künftig womöglich verlangt (Art. 71a Energiegesetz).</p>

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>überbaut/genutzt sind (Axpo) oder allenfalls für Solaranlagen genutzt werden sollen (wie in Art. 29 Abs. 2 BauG angedeutet), können in der ZEVA belassen werden.</p> <p>Ferner sind Zonen für Energieanlagen gemäss kant. Typentabelle (s. Kap. 12.2 Weisung zur digitalen kommunalen Nutzungsplanung GR, Version 5.1 vom 10. Oktober 2022) grundsätzlich als Nichtbauzonen zu erfassen (Code Hauptnutzung HN_CH: 49 oder 59). Die entsprechende Baugesetzbestimmung (Art. 29) wäre dann unter dem Titel «C. Weitere Zonen» anzusiedeln. Allerdings ist hier prüfenswert, ob die Zone auch für gewisse Lagernutzungen geöffnet werden soll. Damit könnten Flächen in der angrenzenden Industrie- und Gewerbezone für eine wertschöpfungsintensivere Nutzung freigespielt werden. Da Lagerzonen in der Regel den Arbeitszonen (HN_CH: 12) zugewiesen sind, könnte in diesem Falle die Codierung sowie die Anordnung im BauG belassen werden.</p>	
<p>4.5 Zone für Grün- und Freizeitflächen</p> <p>Die Vorlage enthält ausgeschiedene Zonen für Grün- und Freizeitflächen im Bereich privater Gartenanlagen. Vorliegend im Fokus stehen die folgenden Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenanlagen nördlich der bestehenden und übernommenen Schreibungsgartenzone auf den Parz. Nrn. 1018, 1019, 2086, 2087, 2088 und 2089 sowie Teilflächen der Parz. Nrn. 2090 und 2091. Die Fläche beträgt rund 2267 m². - Garten- und Freizeitanlagen südlich der Wohnüberbauung (teils unmittelbar angrenzend an die Fassaden) auf den Parz. Nrn. 1624, 832, 833, 834 und 835 sowie Teilflächen der Parzellen Nrn. 657, 658 und 659. Die Fläche beträgt rund 2789 m². <p>Ziel ist es, diese ohne Bewilligung in der Landwirtschaftszone (LW) entstandenen Garten- und Freizeitanlagen nachträglich zu legalisieren (Gartenanlagen sind nach Art. 16a RPG in der LW nicht zonenkonform, wie der PMB richtig aufführt). Diesbezüglich wird die Gemeinde auf folgende Problematik aufmerksam gemacht:</p> <p>Die Flächen gelten als FFF. Wie voranstehend ausgeführt (Kap. 4.3), können FFF nur unter strengen Voraussetzungen eingezont werden (Art. 30 Abs. 1 RPV): Es muss ein kantonales Ziel erreicht werden (lit. a) und die optimale Flächennutzung ist gesichert (lit. b). Beides ist hier in beiden Gebieten nicht gegeben.</p> <p>Eine nachträgliche Einzonung widerrechtlicher Gärten ist vorliegend nicht möglich. Folglich ist das Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands einzuleiten, nachdem gegenüber den Betroffenen die offensichtliche und auch im PMB dargelegte Baurechtswidrigkeit festgestellt worden ist (Art. 61 KRVO). Es steht aufgrund der nur schwer innert nützlicher Frist zu eliminierenden Zweckentfremdung höchstens die Möglichkeit zur Duldung im Raum (aus Verhältnismässigkeits- und wohl auch aus Vertrauensschutzgründen). Eine solche Handlung wäre nicht mittels Zonenplan, sondern mittels Verfügung resp. konkret mittels Duldungsverfügung zu bewerkstelligen (Art. 94 Abs. 4 KRG).</p> <p>Daher ist im Ergebnis ist auf eine Siedlungsgebietserweiterung (Richtplanung) und auf die Zone für Grün- und Freizeitflächen (Nutzungsplanung) auf den betreffenden Parzellen zu verzichten. Im Übrigen hat das Bundesgericht ausgeführt, dass gegenüber Zonengrenzen zw. Bauzone und Nichtbauzone ein genügender Abstand von Hochbauten zu gewährleisten ist (BGE 1C_668/2017, Urteil vom 18. Oktober 2018). Daher wird empfohlen, Abstandsvorschriften gegenüber derartigen Zonengrenzen, die nicht mit der Grundstücksabgrenzung übereinstimmen, einzuführen. Alternative Anstrengungen zu einer tendenziell möglichen Art. 30 RPV konformen FFF-Beanspruchung (Siedlungserweiterungen Wohnen auf Basis richtplanerischer Festsetzungen) sind derzeit aufgrund der fehlenden öV-Güte als unrealistisch anzusehen. Im Übrigen wären diese Einzonungen mehrwertabgabepflichtig.</p>	<p>Die Zone für Grün- und Freizeitflächen wird entsprechend der Vorgabe im Vorprüfungsbericht aus dem Zonenplan entfernt.</p> <p>Das BauG wird mit Abständen gegenüber der Landwirtschaftszone und anderen Nichtbauzonen ergänzt.</p>
<p>4.6 Waldabstandslinie</p> <p>Im Gebiet Tuleu Sut soll die bestehende nördliche Erschliessung der Grundstücke Parz. Nrn. 2182 und 2552, die über den nördlich verlaufenden Wald- und Forstwirtschaftsweg führt, aufgehoben werden. Die Parzellen sollen mittels neuer Zufahrtsstrasse von Süden her durch das Industriegebiet erschlossen werden. Dazu ist eine Waldabstandslinie, die einen Abstand von 5.50 m gegenüber dem Wald aufweist, auf der Parz. Nr. 2182 festgelegt. Die Richtlinien «Waldfeststellung in Graubünden» des AWN definieren ab einer Fahrbahnbreite mit Bankett (oder bis Aussenkante von Kunstbauten) einen 2.0 m breiten Streifen als waldfreie Zone und somit als Nichtwald. Die Waldabstandslinie von 5.50 m wäre somit hin-fällig resp. eine solche muss nicht im Zonenplan für die neu geplante Erschliessung im Gebiet Tuleu Sut festgesetzt werden. Die Waldabstandslinie kann entfernt werden.</p>	<p>Um sicherzustellen, dass die neue Erschliessungsstrasse erstellt werden kann, wird die neue Waldabstandslinie belassen.</p>
<p>4.7 Zone für Fahrende und Zone übriges Gemeindegebiet (Lärmschutz)</p> <p>Der Zone für Fahrende ist in der rechtskräftigen und der revidierten Nutzungsplanung die ES II zugeordnet. Die Zone befindet sich direkt neben der Nationalstrasse 13 und ist durch Lärm vorbelastet. Der Zone übriges Gemeindegebiet (üG) ist wiederum keiner ES zugewiesen. In der Zone üG befinden sich zumindest einzelne Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung (Wohngebäude). Der Gemeinde wird daher empfohlen, die «Zone für Fahrende» sowie der «Zone übriges Gemeindegebiet» jeweils mindestens der ES III zuzuordnen.</p>	<p>Kenntnisnahme; die Zone für Fahrende sowie die Zone übriges Gemeindegebiet werden der ES III zugeordnet.</p>

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>4.8 Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, Trockenstandortszone</p> <p>4.8.1 Umsetzung der Inventare</p> <p>Für Hoch- und Flachmoore, für Trockenwiesen und -weiden sowie weitere Biotope bestehen diverse Inventare und Kartierungen seitens des Kantons, bspw. aus Vernetzungskonzepten. Die Abgrenzungen dieser Flächen wurden in der Vorlage in Form von Naturschutzzonen und Trockenstandortzonen aufgenommen. Indes sind mehrere Biotope resp. Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung nicht umgesetzt worden. Zum Umgang mit Biotopen von lokaler Bedeutung finden sich in den eingereichten Unterlagen keine Angaben.</p> <p>Gemäss Kap. 3.7 KRIP sind die national und regional bedeutenden Naturschutzgebiete im Rahmen der Ortsplanung parzellenscharf abzugrenzen und mittels Schutzzone öffentlich-rechtlich zu sichern. Schutzzonen für Objekte von lokaler Bedeutung sind unter Abwägung der Interessen auszuweisen. Wird auf eine Umsetzung verzichtet, muss dies im PMB begründet werden. Die Gemeinde wird daher angewiesen, sämtliche inventarisierten Biotope vollständig umzusetzen und bei Objekten von lokaler Bedeutung zumindest zu begründen, falls auf eine Umsetzung verzichtet wird.</p>	<p>Das einzige Flachmoor lokaler Bedeutung, das bisher nicht geschützt war, wird als Naturschutzzone aufgenommen. Die Trockenwiesen und -weiden mit regionaler und nationaler Bedeutung aus dem kantonalen Inventar werden als Trockenstandortzonen im Zonenplan übernommen. Einzige Ausnahme ist der aufgelichtete Perimeter des Sonderwaldreservats Ziavi. Bei der Umsetzung dieses Sonderwaldreservats wurde besprochen, dass diese Fläche nicht als Trockenstandortzone im Zonenplan aufgenommen wird.</p> <p>Die Trockenwiesen und -weiden werden ebenfalls grösstenteils im Zonenplan als Trockenstandortzonen erfasst. Diejenigen in direkter Nähe zum Siedlungsgebiet werden jedoch nicht aufgenommen, da sich Nutzungskonflikte mit dem Bauland (bspw. Bedarf an Infrastrukturen) ergeben können (siehe Abbildung unten: Rot umkreiste Flächen).</p>  <p>Ausserdem wird die TWW beim Bonaduzerstutz ebenfalls nicht aufgenommen, da dieser im Gebiet der künftigen Veloerlerroute (Aggloprogramm 4. Generation) liegt und damit einen Konflikt mit einem Vorhaben von kantonaler Bedeutung schaffen würde.</p>
<p>4.8.2 Landschaftsschutzzone</p> <p>Im PMB wird festgehalten, dass die rechtsgültigen Landschaftsschutzzone (LSZ) unverändert übernommen worden ist. Beim Objekt Nr. BLN-1903 «Auenlandschaft Hinterrhein» des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) deckt die LSZ den Bundesperimeter nicht vollständig ab. Für Bauten und Anlagen wie auch für Nutzungen gelten die einschlägigen Bestimmungen in Art. 6 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451). Aus Sicht des Kantons ist die parzellenscharfe Abgrenzung im Siedlungsbereich entlang der Grenze Wald/ Bauzone nachvollziehbar und zweckmässig. Im Gebiet «Isla» sollte jedoch die LSZ auf den Bundesperimeter erweitert werden. Allenfalls ist es prüfenswert, ob mit dem Bund eine Bereinigung des BLN-Perimeters im Rahmen von Art. 3 der Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (VBLN; SR 451.11) möglich wäre. Zuständig für geringfügige Änderungen ist das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK). Erforderlich wäre eine fundierte sachliche Begründung der Gemeinde und des Kantons sowie ein Gutachten der eidg. Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK).</p> <p>Auch die LSZ für das BLN-Objekt 1902 «Ruinaulta» weicht vom Bundesperimeter ab. Das Gebiet «Plaua da Furmiclas Sura» wird keiner Schutzzone zugewiesen. Für Bauten und Anlagen wie auch für Nutzungen gelten ebenfalls die einschlägigen Bestimmungen in Art. 6 NHG. Weil eine Abweichung der Abgrenzung vom Bundesperimeter kaum begründbar ist und nicht in Aussicht steht, ist es angezeigt, die LSZ gestützt auf den Bundesperimeter zu erweitern.</p>	<p>Das Gebiet «Isla», welches Teil des BLN-Gebietes ist, aber nicht als Landschaftsschutzzone rechtskräftig geschützt ist, ist stark von den bestehenden Infrastrukturen (A13 und Zu-/Ausfahrt) geprägt. Entsprechend wurde ursprünglich die bestehende Landschaftsschutzzone entlang des Ufers des Hinterrheins abgegrenzt. Die Schutzziele des BLN-Gebietes «Auenlandschaft Hinterrhein» betreffen die Fluss- und Auenlebensräume. Unter Punkt 3.6 der Schutzziele im Objektblatt wird explizit der Schutz der «Unberührtheit und besondere Schönheit der Auenlandschaft in den von Infrastrukturbauten und Anlagen freien Abschnitten» verlangt. Aufgrund der bestehenden Infrastrukturbauten scheint diese Abgrenzung nach wie vor sinnvoll und eine Ausweitung der Landschaftsschutzzone wäre nicht zielführend. Demnach ist eine Bereinigung des BLN-Perimeters wünschenswert. Ein solches Vorhaben sprengt jedoch den zeitlichen Rahmen einer Ortsplanungsrevision. Entsprechend soll ein solches Verfahren mit einem Antrag beim UVEK ausserhalb der Ortsplanungsrevision erfolgen.</p> <p>Der Perimeter der Landschaftsschutzzone im Gebiet «Plaua da Furmiclas Sura» wird an denjenigen des BLN-Gebietes angepasst.</p>
<p>4.8.3 Trockenstandortszone (TWW Objekte)</p> <p>Beim TWW-Objekt Nr. 8193 von nationaler Bedeutung weichen Bundesperimeter, Vertragsdaten und Trockenstandortszone relativ stark voneinander ab. Es wird empfohlen, im Rahmen der Detailabgrenzung insb. am südwestlichen Rand des Perimeters, die Schutzzone anzupassen. Bezüglich TWW-Objekt Nr. 8197 «Caumas» von nationaler Bedeutung wird auf die vorstehenden Ausführungen zur ZEVA verwiesen.</p> <p>In einzelnen Gebieten überlagern sich Trockenstandortzone und der Wald. Es wird empfohlen, im Austausch mit dem ANU und mit dem AWN mögliche Bereinigungen zu prüfen. Generell ist eine Harmonisierung der Überlagerungen Trockenstandortzonen und Wald anzustreben.</p>	<p>Das TWW-Objekt Nr. 8193 am nordöstlichen Ortseingang von Bonaduz wird an die Abgrenzung der Inventarfläche angepasst.</p> <p>Im Austausch mit dem ANU wurde entschieden, dass eine Überlagerung der Trockenstandortzone über dem Wald beibehalten wird, da sie der Situation vor Ort entspricht und zulässig ist. Im Gebiet Salatginas Sut ist die Trockenstandortzone im Vergleich zum Inventareintrag jedoch etwas verschoben. Dies wird entsprechend angepasst.</p>
<p>4.9 Archäologiezone</p> <p>In der Planvorlage werden sechs Archäologiezonen (AZ) ausgeschieden. Vier davon werden gemäss Inventar des Archäologischen Dienstes (ADG) neu festgesetzt: «Valbeuna» (25992), «Burguine Sculms» (25993), «Sera Curt» (25989), «Davos Baselgia/Campogna» (68501), «Burg Wackenu» (26087) und «Bot Panadisch» (65066).</p> <p>Die Zone «Sera Curt» (25989) wird im Zonenplan durch eine geringfügige Anpassung an die Parzellengrenzen angepasst. Für das Gebiet «Bot Panadisch» (65066) ist im Inventar des ADG eine im Gegensatz zur aktuellen Nutzungsplanung verkleinerte Fläche vermerkt. In</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>der vorliegenden Planung bleiben die Ausmasse abgesehen von der Ergänzung im Süden wie in der bestehenden Nutzungsplanung. Diese Änderungen können übernommen werden. Die Archäologiezonen entsprechen dem aktuellen Stand.</p>	
<p>4.10 Grundwasser- und Quellschutzzone</p> <p>4.10.1 Allgemeines</p> <p>Die detaillierten Schutzzonen für die Quellen von öffentlichem Interesse wurden neu festgelegt. Die zu Grunde liegende detaillierte Schutzzonenausscheidung (S1–S3) wurden jedoch noch nicht von der Regierung genehmigt. Die Dokumente zur Ausscheidung der detaillierten Schutzzonen des Geologiebüros Baugeologie und Geo-Bau-Labor AG, Chur (hydrogeologischer Bericht, Schutzzonenplan und Schutzzonenreglement, Stand 25. November 2021) wurden als Beilagen und Bestandteil des PMB miteingereicht. Dem ANU wurden diese jedoch noch nicht offiziell zur Vorprüfung eingereicht. Dies ist im weiteren Verlauf der Planung nachzuholen.</p>	<p>Die Schutzzonenausscheidung wurde per 12.09.2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.</p>
<p>4.10.2 Beurteilung der Schutzzonenabgrenzungen</p> <p>Die dargestellten Grundwasser- und Quellschutzonen der Quellen «Fontauna Nera», «Paliu Fravi», «Salums», «Vargas» und «Il Bot» im Zonenplan entsprechen den provisorisch ausgeschiedenen Schutzzonenumgrenzungen gemäss separater Planbeilage. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bis zur Genehmigung der Schutzzonen durch die Regierung nicht auszuschliessen ist, dass sich noch Anpassungen an den Geometrien der Schutzzonen ergeben können.</p> <p>Gemäss PMB sollen die bisher genehmigten Grundwasser- und Quellschutzonen im südwestlichen Gemeindegebiet sowie im Bereich des Hinterrheins nicht mehr übernommen werden. Die genehmigte Grundwasser- und Quellschutzzone im südwestlichen Gemeindegebiet umfasste den gesamten Gewässerschutzbereich A_U, welcher für zahlreiche Quellen in diesem Gebiet ausgeschieden wurde und unter anderem auch die provisorisch ausgeschiedenen Schutzzonen umfasst. Die Gewässerschutzbereiche A_U sind praxisgemäss nicht den Grundwasser- und Quellschutzzone zuzuweisen. Der Kanton, insb. das ANU, mit dem Vorgehen der Gemeinde einverstanden. Die grossräumigen Grundwasser- und Quellschutzonen im südwestlichen Gemeindegebiet und im Bereich des Hinterrheins kann im Rahmen der Revision im Vergleich zum Zonenplan aus dem Jahr 2009 gelöscht werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>4.10.3 Beurteilung von Nutzungskonflikten</p> <p>a) Zone S1</p> <p>In der Zone S1 (Fassungsbereich Quelle), wo Wasserteilchen innert kürzester Zeit (Stunden) in die Quellfassung gelangen können, ist jede artfremde Nutzung ausgeschlossen. So sind in der Zone S1 sämtliche baulichen Eingriffe und andere Tätigkeiten, welche nicht der Trinkwasserversorgung dienen, ausnahmslos unzulässig. Sämtliche bestehende Anlagen – somit auch allfällige Wanderwege, bestehende forst- und landwirtschaftliche Wege und Strassen – sowie allfällige Vorhaben müssen zwingend ausserhalb der Zone S1 liegen oder künftig liegen werden. Im Rahmen der detaillierten Schutzzonenausscheidung sind im dazugehörigen Schutzzonenreglement zum Schutze der einzelnen Quellen Massnahmen zu definieren. Entsprechend sind bspw. bestehende Strassen, Wanderwege in der Zone S1 aufzuheben oder aus der Zone S1 zu verlegen. Wenn möglich sollten diese auch aus der Zone S2, also unterhalb der Quellfassungen, verlegt werden.</p> <p>b) Zone S2</p> <p>In der Zone S2 (engere Schutzzone) besteht ein grundsätzliches Bauverbot. Die Behörde kann aus wichtigen Gründen (Standortgebundenheit, öffentliches Interesse, welches das Interesse des Grundwasserschutzes überwiegt) Ausnahmen gestatten, wenn gleichzeitig eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann. Gemäss «Wegleitung Grundwasserschutz» (BUWAL 2004) sind die Bedingungen für eine Ausnahmeregelung nur bei Anlagen gegeben, die aus zwingenden Gründen in der Zone S2 liegen müssen. Ausserdem muss ein öffentliches Interesse bestehen, das das Interesse am Grundwasserschutz überwiegt. Dabei werden die Interessen am Grundwasserschutz stark gewichtet. Daher sind grundsätzlich nur Anlagen, welche aufgrund geologischer oder topografischer Standorteigenschaften oder aus Gründen der öffentlichen Sicherheit zwingend in der Zone S2 liegen müssen, gestattet. Wirtschaftliche Gründe oder Nutzungsinteressen rechtfertigen aus der Sicht des Grundwasserschutzes keine Ausnahme.</p> <p>Grabungen, welche die schützende Überdeckung (Boden und Deckschicht) nachteilig verändern, sind in der Zone S2 ebenfalls nicht zulässig. Zudem ist in der Zone S2 insbesondere eine Erweiterung oder die Tätigkeitsänderung bestehender Anlagen, welche eine Erhöhung der Gefährdung der Trinkwassernutzung zur Folge hat, nicht zulässig (Gesetzliche Grundlage: Anhang 4 Ziff.222 Abs.1 lit. a der edig. Gewässerschutzverordnung, GSchV; SR 814.201).</p> <p>Im GEP werden verschiedene bestehende Wanderwege nachgeführt. Eine Umnutzung eines bestehenden Weges (z.B. Wanderweg zu Schlittel- und/oder Winterwanderweg, oder zu einem Mountainbikeweg) ist innerhalb der Zone S2 nur denkbar, wenn dies ohne</p>	<p>Kenntnisnahme; die Umsetzung dieser Themen erfolgt im separat laufenden Planungsverfahren zur Ausscheidung detaillierter Quellschutzonen.</p>

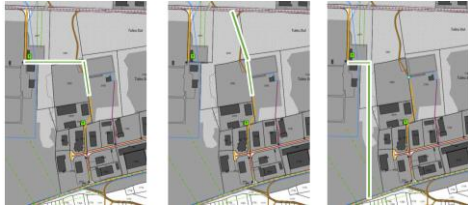
Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>bauliche Eingriffe realisierbar ist. Die Erstellung neuer Wegabschnitte oder neuer Anlagen innerhalb der Zone S2, welche insbesondere mit einem baulichen Eingriff (Neubau Wanderweg, Winterwanderweg u.a.) verbunden sind, können – wie ausgeführt – in der Zone S2 nicht bewilligt werden.</p>	
<p>4.11 Gefahrenzonen</p> <p>Die in der Vorlage enthaltenen Gefahrenzonen entsprechen dem Plan der Gefahrenkommission 2008, die seit dem Jahr 2009 in der Nutzungsplanung umgesetzt sind. Für die Gemeinde Bonaduz werden zurzeit die Gefahrengrundlagen überarbeitet, der Plan der Gefahrenkommission und die Erfassungsbereiche aktualisiert sowie die Gefahrenzonen neu festgelegt. Voraussichtlich muss nicht mit roten Gefahrenzonen im Siedlungsgebiet gerechnet werden. Der aktualisierte Plan der Gefahrenkommission liegt voraussichtlich im Sommer 2024 vor und ist grundsätzlich in der vorliegende Revision umzusetzen. Sofern dies zeitlichen nicht mit dem Revisionsprogramm aufgeht, können die neuen Gefahrenzonen ausnahmsweise auch im Rahmen einer Folgerevision in der Nutzungsplanung umgesetzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme; Die Arbeiten an der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanungen sind mit der kantonalen Vorprüfung bereits weit fortgeschritten. Voraussichtlich wird die Umsetzung der neuen Gefahrenzonen in einer Folgerevision umgesetzt. Dies wird im Planungs- und Mitwirkungsbericht so aufgenommen.</p>
<p>5 Genereller Gestaltungsplan</p> <p>5.1 Partiiell geschützte Bauten, Geschützte Bauten</p> <p>Den Schutzzuweisungen liegt die «Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten» der Denkmalpflege Graubünden (DPG) zu Grunde. Einzelne Bauten aus der Liste wurden nicht im GGP als geschützt aufgenommen.</p> <p>Das Wohnhaus GVG-Nr. 117 und die Stallscheune 117-A bspw. sind nicht geschützt worden. Die Gemeinde ist der Ansicht, der Anbau würde die Schutzwürdigkeit des Ensembles stark beeinträchtigen. Zudem erachtet die Gemeinde die Bausubstanz des Wohnhauses als nicht schutzwürdig. Beide Kriterien vermögen aber nicht zu überzeugen. Es handelt sich um das besterhaltene Ensemble von Wohnhaus mit Stallscheune aus der Zeit vor dem Dorfbrand. Durch die Stellung am östlichen historischen Siedlungsrand kommt dem Objekt eine wichtige Bedeutung im Ortsbild zu. Die Gemeinde wird daher angewiesen, diese Objekte im GGP zu schützen oder aber im PMB schlüssig aufzuzeigen, weshalb sich ein Schutz nicht rechtfertigt, resp. wie die Erhaltungsanliegen auch in anderer Form berücksichtigt werden können.</p> <p>Generell greift der Standpunkt der Gemeinde zu kurz, wonach nur Bauten der Inventarliste, die vier oder fünf Kriterien erfüllen, im GGP geschützt werden. Die Aufnahme im GGP von Objekten ist grundsätzlich nicht nach einem generellen Massstab, sondern einzelfallweise und in Bezug auf alternative Massnahmen zu prüfen. Gerade bei den Bauten GVG-Nrn. 145, 146, 225, 227, 227-B und 246 scheint ein im GGP festgelegter Schutzstatus aufgrund ihrer Bewertung gerechtfertigt. Bei Bauten, welche bspw. nur eines oder zwei von fünf Kriterien erfüllen (wie bspw. GVG-Nr. 303, GVG-Nr. 420, 420-B) kann ein generelle Verzicht der Aufnahme im GGP nachvollzogen werden, was bedeutet, dass v.a. inventarisierte Bauten mit drei und mehr erfüllten Schutzkriterien in die Einzelfallbetrachtung einzubeziehen sind.</p>	<p>Die Gemeinde verfügt heute bloss über zwei geschützte Gebäude (Art. 39 Abs. 2 BauG-2009), nämlich die Kirche und die Kapelle. Ferner existieren ein paar wenige «ortstypisch, prägende Gebäude» (Art. 39 Abs. 3 BauG), welche alle voraussetzungslos abgebrochen werden dürfen und für welche bloss erhöhte Gestaltungsanforderungen für den Ersatzneubau gelten.</p> <p>Es gilt zu betonen, dass mit der vorgesehenen kommunalen Regelung in Art. 41 abs. 2 E-BauG betreffend «partiell zu erhaltende Bauten» die heute geltende Regelung - mit welcher einzig die Kirche vor einem Abbruch/Wiederaufbau geschützt ist - verschärft wird. Dies wird als Verschärfung mit Augenmass beurteilt, welche politisch mit vernünftigen Erfolgsaussichten vertretbar ist. Daher wird davon abgesehen, dass Bauten, die drei von fünf Kriterien erfüllen, im GGP als «partiell zu erhaltende Bauten» (neue Bezeichnung) aufgenommen werden.</p> <p>Die Gebäude mit der GVG-Nr. 117 und 117-A werden als partiell zu erhaltende Bauten im GGP aufgenommen.</p>
<p>5.2 Erhaltungswerte Hecken, Feld- und Ufergehölze</p> <p>Die Gemeinde hat verschiedene Hecken unter Schutz gestellt, was im Siedlungsraum und in Siedlungsnähe im Sinne des Naturschutzes liegt. Im Zusammenhang mit der Langsamverkehrsverbindung «Caschners» liegt eine Heckenentfernungsbewilligung vor (AV-166/2023). In diesem Zusammenhang ist es von zentraler Bedeutung, dass die Ersatzfläche langfristig gesichert wird. Es ist daher angezeigt, die Ersatzfläche aus dem Heckenentfernungsgesuch «Langsamverkehrsverbindung Caschners» im GGP zu sichern. Nebst der Sicherung im GGP wird empfohlen, im PMB detaillierte Ausführungen dazu zu vermerken.</p> <p>Darüber hinaus wurden auch Strukturen innerhalb der Zone Wildtierkorridor als geschützte Objekte im GGP gesichert (teilweise auch mittels Trockenstandortszone). Diese Strukturen sind besonders wichtig für die Aufrechterhaltung der Funktion des Wildtierkorridors. Zwei Feldgehölze oder Hecken, die für die Funktion des Korridors wichtig sind, enthält der GGP indes nicht. Es handelt sich um Objekte mit den Koordinaten 2 749 580 / 1 186 950 und 2 748 910 / 1 187 060. Die Gemeinde wird ersucht, die Aufnahme dieser Objekte zu prüfen resp. diese im GGP als Schutzobjekte aufzunehmen.</p>	<p>Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wird entsprechend ergänzt und die Ersatzfläche aus dem Heckenentfernungsgesuch im GGP gesichert.</p> <p>Die Hecken sind im kantonalen Biotopinventar nicht erfasst. Entsprechend werden sie nicht als Naturobjekte geschützt.</p>
<p>5.3 Geschützte Naturobjekte</p> <p>Auf dem Gemeindegebiet von Bonaduz existieren drei bekannte Fledermausquartiere. Eines der Quartiere befindet sich im Estrich der kath. Dorfkirche, welche im GGP als Schutzobjekt verzeichnet ist. Damit ist der Schutz des Fledermausquartiers jedoch nicht automatisch gewährleistet. Die Gemeinde hat bei den kantonalen Fledermausbeauftragten abzuklären, ob für die Erhaltung der Fledermausquartiere öffentlich-rechtliche Schutzmassnahmen erforderlich sind. Ist dies der Fall und sind Massnahmen dringlich, ist die Aufnahme eines geschützten Naturobjekts angezeigt.</p> <p>Die Gemeinde wird zudem auf die erweiterten Beratungstätigkeiten der kantonalen Fledermausbeauftragten hingewiesen, welche bei erforderlichen Bau- oder</p>	<p>Gemäss Rückmeldung der Fledermausbeauftragten befinden sich in Bonaduz zwei schutzwürdige Standorte. Dies sind die Kath. Kirche Maria Himmelfahrt sowie ein Privatgebäude (Stall) im Gebiet «Isla Davos». Beide werden im GGP als geschützte Naturobjekte (Fledermausquartier) aufgenommen.</p>

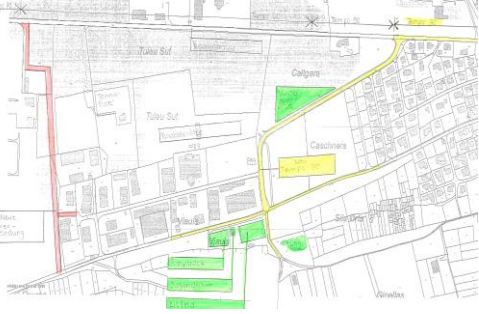
Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>Unterhaltmassnahmen an Gebäuden mit enthaltenen, bundesrechtlich geschützten Fledermausquartieren beigezogen werden können. Die Fledermausbeauftragten unterstützen die Bauherrschaft in Bezug auf die Lebensraumanforderungen der Fledermäuse sowie auch bei Gesuchen zur Übernahme von Mehrkosten durch Bund und Kanton.</p>	 <p>Kennntnisnahme</p>
<p>5.4 Geschützte Kulturobjekte</p> <p>Neben den sechs Flächenobjekten sind 10 Punktobjekte bekannt, die als geschützte Kulturobjekte in den GGP aufzunehmen sind. Die im GGP enthaltenen Punktobjekte «Bonaduzer Wald/Bot Danisch» und «Bot Panadisch» liegen etwa 55 m südsüdwestlich resp. 22 m südsüdöstlich der im Inventar des ADG verzeichneten Fundstellen. Beides ist in der Planbeilage (Anhang dieses Berichts) ersichtlich. Die Geodaten dazu können auch beim ADG bezogen werden. Um den aktuellen Stand im GGP zu gewährleisten, ist die Lage der beiden genannten Punkte im GGP anzupassen.</p>	<p>Die Lage der beiden geschützten Kulturobjekte wird im GGP denjenigen im Inventar angepasst und der Planungs- und Mitwirkungsbericht entsprechend ergänzt.</p>
<p>6 Generelle Erschliessungspläne</p> <p>6.1 Abstimmung mit den Inventaren des Langsamverkehrs</p> <p>An einzelnen Stellen bestehen in den Generellen Erschliessungsplänen (GEP) Abweichungen zu den inventarisierten Wanderwegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zwischen «Alp Sut» und «Sella Amiez» (Parz. 1622); - Im Gebiet «Hasenacker – Via Nova – Nulez»; und - Im Gebiet «Sils Orts – Caschners – Rechtsrheinische Oberländerstrasse – Zaults». <p>Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren wird der Gemeinde angeraten, die Abstimmung des kantonalen Inventars der Langsamverkehrswege mit dem GEP in Zusammenarbeit mit «Wanderwege Graubünden» zu bereinigen. Sind allfällige Anpassungen am kantonalen Inventar erforderlich, sind diese mit dem TBA als Fachstelle für den Langsamverkehr abzusprechen.</p> <p>In den GEP fehlen zudem die SchweizMobil Mountainbikerouten. Deren Aufnahme ist ebenfalls mit dem TBA abzusprechen.</p>	<p>In Absprache mit den zuständigen Personen wurde der GEP an das kantonale Inventar angepasst. Die Mountainbikerouten gemäss SchweizMobil werden ebenfalls in Absprache mit dem TBA im GEP aufgenommen.</p>
<p>6.2 Geplanter Radweg Bonaduzer Stutz</p> <p>Mit dem geplanten Veloweg im Bereich «Bonaduzer Stutz» parallel zur Hauptstrasse kommt die Gemeinde dem Auftrag aus dem Agglomerationsprogramm Chur, 4. Generation, nach. Dieses wurde mit RB vom 28. Februar 2023 (Prot. Nr. 177/2023) beschlossen. Die Massnahme FVV4.3-7 sieht eine Alltagsveloverkehrsrouten explizit via den Bonaduzer Stutz vor. Die bestehenden Radwege, bspw. via «Campagna» oder über «Bot Panadisch», stellen keine Alternative für eine Veloroute dar, welche eine Verlagerung vom MIV zum Langsamverkehr bewirken soll. Dafür müssen möglichst direkte Verbindungen zwischen den Zielorten (Schulen, Sportanlagen, Verwaltung, Ortszentren & Arbeitsplatzgebiete) geschaffen werden.</p> <p>Der Weg tangiert aber wichtige Einstand-Gebiete des Schalenwildes. Daher ist für die weitere Planung des Wegs die Wildgängigkeit (Wildtierkorridor) zu beachten. Der Gemeinde wird empfohlen, das Projekt in Absprache mit dem AJF weiterzuentwickeln.</p>	<p>Die Umsetzung der Alltagsveloverkehrsrouten erfolgt in einem separaten Planungsprozess ausserhalb der Revision der Ortsplanung. Der Einbezug der kantonalen Amtsstellen wird dabei sichergestellt.</p>
<p>6.3 Wasser- und Abwasserleitung</p> <p>Im GEP fehlen die Erschliessungsanlagen zur Abwasser- und Wasserversorgung (Kanalisation, Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung). Die Erschliessungen fehlt in mehreren Quartieren, bspw. bei «Via Aulta» oder «Löserweg». Der GEP ist diesbezüglich zu bereinigen und die Festlegungen mit dem ANU sowie der GVG abzusprechen.</p>	<p>Die fehlenden Anlagen wurden in Zusammenarbeit mit der Emch+Berger Graubünden AG ergänzt. Die Arbeiten mit den kantonalen Stellen besprochen.</p>
<p>7 Formelles in der Planungsvorlage</p> <p>In Baugesetz und Planungsmitteln wurden einzelne formelle Mängel festgestellt. Diese sind nachstehend aufgeführt und im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren zu bereinigen.</p> <p>7.1 Baugesetz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 1: In Abs. 2 wird auf das eidg. und kant. Recht verwiesen, wobei wenige gängige Erlasse aufgelistet sind. Zur Übersichtlichkeit wird empfohlen, die Auflistung in den Anhang des BauG zu nehmen. Zwecks Vervollständigung mit weiteren gängigen Erlassen wird empfohlen, die Auflistung gem. Anhang IV des MBauG 2020 zu ergänzen. - Art. 17: Der Verweis in Abs. 3 «(...) im Rahmen von Absatz 3 (...)» bezieht sich unseres Erachtens auf Art. 18 Abs. 3. Der Verweis ist zu bereinigen. - Art. 67: In der Fussnote ist «Baulärm-Richtlinie des BUWAL» durch «Baulärm-Richtlinie des BAUFU» zu ersetzen. 	<p>Es wird davon abgesehen, die vollständige Auflistung im Art. 1 aufzunehmen.</p> <p>Die weiteren Korrekturen werden vorgenommen.</p>

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>- Art. 78: Die Absatznummerierung ist fehlerhaft. Abs. 5 ist mit Abs. 3 zu ersetzen.</p>	
<p>7.2 Planungsmittel</p> <p>a) Alle Pläne</p> <p>Die in den Plänen dargestellten Waldrandlinien entsprechen teilweise nicht dem aktuellen Datensatz des AWN. Diese sind in den Plänen nach Rücksprache mit dem AWN anzupassen.</p> <p>b) Zonenplan 1:2500</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teilweise überlappen sich einzelne bestehende Quartierplanperimeter. Vor allem im Bereich «Vicrusch» und «Ginellas» sind die Abgrenzungen nur sehr schwer les- und unterscheidbar. Die Darstellung ist zu bereinigen, allenfalls bietet sich an, ein separates Planfenster mit den Folgeplanungen in den Zonenplan aufzunehmen. - Gebiet Farsch: Die Aussage in der Legende «Grundnutzung nicht Bestandteil der Gesamtrevision» ist irreführend. Frühere Pläne werden aufgehoben (Art. 99 Abs. 6 BauG). Der Text ist zu ändern in (gemäss eigentlicher Absicht und Zielsetzung): «Die Festlegungen zur Grundnutzung entfalten keine präjudizielle Wirkung in Bezug auf die anstehende Dimensionierung der Industrie- und Gewerbezone «Farsch» auf Grundlage des Regionalen Richtplans Imboden». <p>c) GEP 1:2500 / 1:10 000 Verkehr</p> <p>Der GEP unterscheidet in der Legende zwischen Kantonsstrassen und kantonalen Verbindungsstrassen. Die kantonale Hauptstrasse H13 (Italienische Strasse) und die kantonale Verbindungsstrasse «745.00 Rechtsrheinische Oberländerstrasse» (Versamerstrasse) werden im GEP mit derselben Farbe dargestellt; die kantonale Verbindungsstrasse «745.05 Sculmerstrasse» (Via Tuleu) hingegen mit einer anderen Farbe. Die Darstellung der Kantonsstrassen ist gemäss den Vorgaben der Richtlinien Darstellung Nutzungsplanung, Anhang Darstellungsvorgabenkatalog, ARE 2022, zu bereinigen.</p> <p>d) GEP 1:2500 / 1:10 000 Ver- und Entsorgung</p> <p>Hochspannungsleitungen und Trafostationen werden praxisgemäss nicht in den Planungsmitteln festgelegt, sondern als «orientierend» dargestellt. Elektrische Anlagen solcher Art werden gemäss Spezialgesetzgebung beurteilt. Die Legenden sind zu bereinigen.</p>	<p>Die Waldrandlinien gemäss dem Datensatz des AWN werden übernommen.</p> <p>Der Legendentext wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Darstellung im GEP wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Legende und Typtabelle des GEP wird entsprechend angepasst.</p>
<p>8 Nutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren</p> <p>8.1 Publikation Biotope im Mitwirkungsverfahren</p> <p>Bei den Biotopen von nationaler Bedeutung ist zu beachten, dass mit der Zonenfestlegung (Naturschutzzone, Trockenstandortszone, etc.) die genaue Abgrenzung der Objekte gemäss Art. 3–5 der unten aufgeführten Biotopschutzverordnungen des Bundes erfolgt. In der Publikation der Mitwirkungsaufgabe ist daher ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass mit der Mitwirkungsaufgabe der Revision nach Art. 13 KRVO gleichzeitig auch die Anhörung zur genauen Abgrenzung der auf Gemeindegebiet inventarisierten Biotope von nationaler Bedeutung erfolgt. Es wird folgender Publikationstext empfohlen:</p> <p style="text-align: center;"><i>«Mitwirkungsaufgabe der OP-Totalrevision nach Art. 13 KRVO mit gleichzeitiger Anhörung zur genauen Abgrenzung der auf Gemeindegebiet inventarisierten Biotope von nationaler Bedeutung».</i></p> <p>Jeder, der ein schutzwürdiges Interesse nachweisen kann, beim ANU eine Sachverhaltsüberprüfung zur Abgrenzung eines Biotops von nationaler Bedeutung resp. zur Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem nationalen Objekt beantragen und auch eine förmliche Feststellungsverfügung verlangen kann. Allfällige Beweise wie Vegetationskartierungen, Fachgutachten und dergleichen sind beizulegen. Die Mitwirkungsaufgabe gilt ausdrücklich auch als Anhörung im Sinne von Art. 4 der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (Trockenwiesenverordnung, TwwV), Art. 3 der Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (Flachmoorverordnung), Art. 3 der Verordnung über den Schutz der Auen von nationaler Bedeutung (Auenverordnung) und Art. 5 der Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Amphibienlaichgebiete-Verordnung).</p>	<p>Kenntnisnahme; Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wird darauf hingewiesen</p>
<p>8.2 Lärmschutz: Neue ortsfeste Anlagen</p> <p>Für neue ortsfeste Anlagen gelten die Anforderungen gemäss Art. 7 und allenfalls Art. 9 LSV (Mehrverkehr). Aus den Unterlagen zur Revision sind insbesondere neue, bisher noch nicht genehmigte Anlagen ersichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebserweiterung Hamilton (Einzonung Arbeitsplatzzone Vicrusch). - Tiefgarage Dorfplatz <p>Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für die neuen ortsfesten Anlagen spätestens im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens von der Gemeinde gestützt auf Art.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>20 kantonales Umweltschutzgesetz (KUSG; BR 820.100) die Einhaltung der Anforderungen nach Art. 7 und allenfalls Art. 9 LSV zu prüfen sind.</p>	
<p>8.3 Luftreinhaltung: Parkierungsanlagen mit > 150 Parkplätzen</p> <p>Beim Dorfplatz ist eine Tiefgarage geplant. Zudem ist bei auf dem Hamiltonareal eine Einzonung für eine mögliche Betriebserweiterung mit voraussichtlich ausreichenden Parkplätzen vorgesehen. Parkierungsanlagen mit mindestens 150 Parkfeldern für Personenwagen gelten als Anlagen, die erhebliche Luftverunreinigungen verursachen. Diese bedürfen gemäss Art. 13 KUSG i.V. mit Art. 4 der kant. Umweltschutzverordnung (KUSV; BR 820.110) der Zustimmung des ANU. Die Erteilung einer Zustimmungsverfügung durch das ANU erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf ein entsprechendes Gesuch. Das Gesuch umfasst eine Emissionserklärung (ANU: Formular LF025) mit Angaben zu Emissionen gemäss Luftreinhalte-Verordnung (LRV; SR 814.318.142.1) für die auf dem Strassen-netz verursachten Fahrten sowie Massnahmen am Gesamtprojekt, um diese Gesamtemissionen zu minimieren. Es empfiehlt sich, frühzeitig entsprechende Massnahmen zu prüfen und in das Projekt zu integrieren.</p> <p>Im PMB ist daher darauf hinzuweisen, dass bei der Planung von Parkierungsanlagen mit mindestens 150 Parkfeldern spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem ANU im Rahmen der erforderlichen Zustimmung eine Emissionserklärung einzureichen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme; der Planungs- und Mitwirkungsbericht wird mit dem Hinweis ergänzt.</p>
<p>9 Fazit</p> <p>Die Gemeinde Bonaduz hat mit den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen bereits eine weitgehend zweckmässige und qualitativ hochwertige neue Ortsplanung geschaffen. In verschiedenen Punkten ist die Vorlage gleichwohl noch zu bereinigen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass in der Bonaduz auf Basis der Vorprüfungsvorlage die WMZ zu knapp dimensioniert sind und die Mobilisierungsmassnahmen in der WMZ noch unzureichend sind. Ferner ist die Vorlage in gewissen Punkten noch zu ergänzen.</p> <p>Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen wenden Sie sich bitte an mich (linus.wild@are.gr.ch oder 081 257 23 07).</p> <p>Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.</p> <p>Abteilung Nutzungsplanung & BAB</p>  <p>Linus Wild, Abteilungsleiter</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Beilage (zuhanden Planungsbüro):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 Dossier Ortsplanungsunterlagen - Kartengrundlagen ADG Kulturobjekte Bot Danisch, Bot Panadisch 	

Anhang D: Mitwirkungsanträge und Behandlung der Mitwirkung

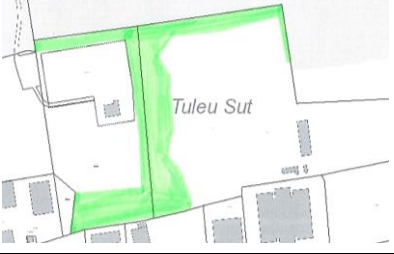
Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
001	Denkmal-schutz	<p>Antrag: Im Zuge des Mitwirkungsverfahrens der Ortsplanung der Gemeinde Bonaduz stelle ich fest, dass die Liegenschaft, Parzelle 283 als geschütztes Objekt erfasst und im Generellen Gestaltungsplan dargestellt ist. Ich erwarte von der Gemeinde Bonaduz, dass sie alles daran setzt, erwähnte Liegenschaft aus dem Schutzstatus zu entfernen.</p> <p>Begründung: Ich sehe es nicht als erwiesen, dass die Liegenschaft, entgegen der Begründung der Gemeinde, das Haus in der Gestaltung ein einzigartiges Haus zwischen Heimatstil und Jugendstil ist. Solche Bauten dieser Art gibt es in Bonaduz noch viele andere, zum Beispiel Parzelle 284, 227, 303, 306, u.s.w. Und diese stehen unter keinem Schutzstatus. Ein Auswahlkriterium ist anscheinend auch, dass das Haus in einer charakterlichen Umgebung steht, was ich nicht nachvollziehen kann. In dieser Umgebung hat es viele Neubauten sowie auch Altbauten, also ein buntes Gemisch und somit besteht keine charakterliche Umgebung. Das Gebäude ist im Jahre 1909/10 erstellt worden und somit kann auch von keiner historischen Bausubstanz gesprochen werden. Auch da müssten viele andere Gebäude in der Gemeinde gleich bewertet werden, was ja offensichtlich nicht der Fall ist. Ich bitte die Gemeinde meine Mitwirkung ernst zu nehmen. Ich werde alle mir offenstehenden Möglichkeiten ausschöpfen, den geplanten Schutzstatus anzufechten.</p>	Die Baute auf der Parzelle Nr. 283 erfüllt in der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der kantonalen Denkmalpflege vier der fünf Beurteilungskriterien (erfüllt: Ortsbildprägende Bedeutung, Architektonische Bedeutung, Bedeutende historische Bausubstanz und Charakteristische Umgebung, nicht erfüllt: Historische Bedeutung). Diese Kriterien und die Vorgehensweise bei der Inventarisierung basieren auf dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (Art. 4 KNHG). Mit der kantonalen Inventarisierung wird sichergestellt, dass die Bauten und Baugruppen nach fachlichen, einheitlichen Aspekten beurteilt werden. Auf dieser Basis würde eine Aufhebung des rechtskräftigen Schutzstatus vom Kanton voraussichtlich nicht genehmigt werden. Daher wird der Eintrag im Generellen Gestaltungsplan beibehalten. Die Definition des Schutzstatus im neuen BauG (Art. 41) ist weniger strikt, als dies vom Kanton in der Vorprüfung gewünscht wurde. Ausserdem ist zu erwähnen, dass gemäss dem kantonalen Inventar auch die Stallscheune im Westen der Parzelle Nr. 283 zu schützen wäre. Diese ragt in den Strassenraum der Oberen Bahnhofstrasse. Im betroffenen, sehr schmalen Strassenabschnitt gibt es kein Trottoir. Künftige Entwicklungsabsichten der Oberen Bahnhofstrasse zur Verbesserung der Verkehrssicherheit könnten aufgrund der Stellung der Stallscheune verhindert werden. Entsprechend wird diese im Generellen Gestaltungsplan nicht aufgenommen.
002	Zustimmung	Ich habe keine Ergänzungen und bin mit dem Vorgehen einverstanden.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Stellungnahme.
003	Hochspannungsleitung	<p>Antrag: Im Namen und Auftrag der Swissgrid AG bearbeiten und überprüfen wir die Baugesuche und öffentlichen Auflagen in der Region „Zentral-Ost-Schweiz“ hinsichtlich der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften. Dies bezieht sich insbesondere auf die Leitungsverordnung (LeV) und die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV). Die «GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG BONADUZ (TEIL 2)» in der Gemeinde Bonaduz betrifft Parzellen in der Nähe der Hochspannungsleitungen TR1260, Bonaduz-Breite, TR1261, Bonaduz-Sils, TR2010, Bonaduz-Rüthi, TR1420, Benken-Sils. Finden bei den Schutzzonen bzw. Quellen noch Bauarbeiten statt, oder wurden diese bereits abgeschlossen?</p>	Die Anfrage wurde direkt mit der antragsstellenden Person besprochen. Die Inhalte der Ortsplanungsrevision tangieren die Hochspannungsleitungen nicht. Seitens Swissgrid / Boygues gibt es keine Einwendungen zur Ortsplanungsrevision.
004	Erschliessung Tuleu Sut	<p>Antrag: Im Bericht wird eine südwertige Erschliessung vom Tuleu Sut zum Tennisplatz aufgeführt. Aktuell existieren bereits 2 nordwertige Zufahrten von der Versamerstrasse Richtung Industrie (zum EW-Unterwerk und Tennisplatz). Anstatt den Tennisplatz nun neuerdings von Süden zu erschliessen, sollte man die Chance nutzen und in diesem Zug eine Erschliessung der Industrie, des Holzumschlagsplatzes und des Tennisplatzes von Norden zu realisieren. Man könnte die erwähnten, bereits bestehenden Anschlüsse ausbauen. Es wären minimale zusätzliche Waldrodungen nötig (Ein Ausgleich mittels Bewaldung anderer Gemeindeparzellen wäre möglich, falls nötig). Mögliche Varianten (nicht abschliessend):</p>  <p>Begründung: Diese Lösung würde mehrere Vorteile bieten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geforderte Zufahrt zum Tennisplatz • Einfachere/Direktere/Sichere Zufahrt zu Industrie, Holzumschlagsplatz, etc. • Mittels dieser Zufahrt würde der Verkehr über die Via Tuleu stark reduziert werden und somit: • Eine massive Erhöhung der Sicherheit im Bereich Spielplatz, Fussballplatz, Pump Track, Eisfeld, Jugendhaus, Lag (wo sich vor allem Kinder aufhalten) 	Die bestehenden nordwärtigen Zufahrten führen durch den Wald und sind im Generellen Erschliessungsplan als Land- und Forstwirtschaftswege klassiert. Eine solche Erschliessung ist auf der Grundlage des eidgenössischen Waldgesetzes nicht zulässig. Die bestehenden Infrastrukturen (z.B. Tennisplatz) können aufgrund Art. 81 (Besitzstand) des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden mit der bestehenden Erschliessung genutzt werden. Die Erschliessung zusätzlicher Nutzungen, also beispielsweise bei einer baulichen Entwicklung auf der unbebauten Gemeindeparzelle Nr. 2552 oder eine Ergänzung des Tennisplatzes auf der Parzelle Nr. 2182 (Parzelle der Bürgergemeinde) sind jedoch nicht möglich, da Grundstücke in der Bauzone über Bauzonen erschlossen werden müssen (Bundesgerichtsentscheid 118 Ib 497 E 4.a). Die von Ihnen vorgeschlagenen Erschliessungsvarianten benötigen eine Rodungsbewilligung des Amts für Wald und Naturgefahren des Kantons Graubünden (Kantonales Waldgesetz). Auf Nachfrage bei den kantonalen Stellen kann eine solche nicht in Aussicht gestellt werden und die Erschliessungsvarianten sind gemäss kantonalen Auskunft aus raumplanungsrechtlicher Sicht nicht statthaft. Um den Wald nicht zu tangieren ist also ausschliesslich eine südwertige Erschliessung möglich. Ausserdem besteht auf der südöstlichen Parzellengrenze des Grundstücks Nr. 2279 ein Fahrwegrecht für den Langsamverkehr, der bereits heute genutzt wird.

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
004, 006, 007, 011-013, 016-025, 046-095, 100-102	Querverbindung	<p>Antrag:</p> <p>Ausgangslage: In Bonaduz gilt im gesamten Siedlungsgebiet (ausser die Hauptstrasse) flächendeckend Tempo 30. Auf der Versamerstrasse wechselt die erlaubte Höchstgeschwindigkeit Richtung Westen zirka beim Abzweiger Via Danisch von Tempo 30 auf Tempo 50. Aktuell führt der ganze Verkehr über die Via Tuleu und die Sculmserstrassen an den von hauptsächlich jungen Menschen genutzten Einrichtungen wie Kinderspielplatz, Eisplatz, Jugendhäuschen und Pumptrack vorbei zum Industriegebiet und weiter zum Blockhaus, nach Sculms und in die Bonaduzer Maiensässgebiete und auf die Alp. Dies führt immer wieder zu gefährlichen Situationen zwischen den verschiedenen Nutzenden (Spielende Kinder - LKW - MIV - Zufussgehende - Velofahrende).</p> <p>Neue Querverbindung: Mit einer Querverbindung ab der Versamerstrasse zur Sculmserstrasse im westlichen Teil der Industriezone Tuleu / Viauls (vgl. beigelegter Situationsplan) kann der motorisierte Individualverkehr der Industrie, Alp-Bewirtschafter, Bewohner von Sculms, Ferienhausbesitzer Parstogen/Scombas/Scardanal auf der Via Tuleu und Sculmserstrasse massiv reduziert und die verkehrstechnische Sicherheit für die anderen Strassennutzenden (Kinder, Velofahrende etc.) markant erhöht werden.</p> <p>Ziel: Die Gemeinde Bonaduz wird gebeten zu prüfen, ob die Verkehrsregelung gem. beiliegendem Plan, neugestaltet und in der Ortsplanungsrevision eingebraucht werden könnte.</p> 	<p>Temporeduktionen können in der Ortsplanung nicht geregelt werden und sind daher nicht Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Entsprechend erfolgt dies in separaten Verfahren gemäss Strassenverkehrsgesetzgebung (SVG) und wird in den laufenden Planungsarbeiten für ein Betriebs- und Gestaltungs-konzept (Bestandteil Aggloprogramm der vierten Generation) thematisiert. Die Tempo 30 Zone im Generellen Erschliessungsplan (Bestandteil der Nutzungsplanung) wird als hinweisender Inhalt dargestellt und bezieht sich auf das bestehende Temporegime. Zur Verbesserung der Sicherheit für zu Fuss gehende und für velofahrende Kinder wurde entlang der Via Tuleu ein Trottoir erstellt. Ausserdem wurde zwischen der Sculmserstrasse und der Via Tuleu kürzlich ein Fuss- und Veloweg erstellt. Sobald sämtliche Arbeiten abgeschlossen sind, wird dieser eröffnet. Ausserdem besteht auf der südöstlichen Parzellengrenze des Grundstücks Nr. 2279 ein Fahrwegrecht für den Langsamverkehr, der bereits heute genutzt wird. Der Langsamverkehr zur Tennisanlage und zum Fussballplatz wird somit über die Sculmserstrasse gelenkt.</p> <p>Der Gemeindevorstand hat eine vertiefte Prüfung zur beantragten Querverbindung von der Versamerstrasse zur Sculmserstrasse vorgenommen und eine Beurteilung bei den kantonalen Ämtern eingeholt. Die Antwort des Amtes für Wald und Naturgefahren zur Querverbindung sieht wie folgt aus: "Die vorgeschlagene Erschliessung würde zu einer dauernden Zweckentfremdung von Waldboden (Rodung) führen. Rodungen sind nach Art. 5 WaG verboten. Da bereits eine funktionierende Anbindung existiert, kann eine Ausnahmegewilligung im Sinne einer Rodungsbewilligung des Amtes für Wald und Naturgefahren wegen fehlender Standortgebundenheit nicht in Aussicht gestellt werden." Die beantragte Querverbindung ist damit nicht realisierbar und weitere Abklärungen sowie eine Aufnahme in der Ortsplanung erübrigen sich damit.</p>
005	Sprechstunde, Sculmserstrasse	<p>Antrag 1:</p> <p>Ich wünsche einen Gesprächstermin für persönliche Fragen.</p> <p>Antrag 2:</p> <p>Ich beantrage das die Rote Baulinie an der Sculmserstrasse gestrichen wird.</p> <p>Begründung 2:</p> <p>Wir haben keine Finanzielle Möglichkeiten den Landverlust zu verkraften, da wir jetzt schon sehr wenig möglichkeit haben um uns auf unserem kleinem Land zu entfalten und entwickeln. Wir ertragen jetzt schon den rücksichtlosen Verkehr der Verkehrsteilnehmer Sculmserstrasse, Bahnstrasse und die RHB mit Bahnübergang. Neu jede 1/4 Std eine Zug. Wir sehen keinen Grund die Strasse zu erweitern.</p> <p>Antrag 3:</p> <p>Ich beantrage die Prüfung, diesen Teil der Sculmserstrasse, Abzweigung Versamerstrasse bis Kreuzung Bahnstrasse, in eine Einbahnstrasse umzuwandeln. Was eine grosse Erhöhung der Verkehrssicherheit zu folge hätte.</p> <p>Begründung 3:</p> <p>Wir haben keine Finanzielle Möglichkeiten den Landverlust zu verkraften und ertragen jetzt schon den rücksichtlosen Verkehr der Verkehrsteilnehmer Sculmserstrasse, Bahnstrasse und die RHB mit Bahnübergang. Neu jede 1/4 Std eine Zug. Wir sehen keinen Grund die Strasse zu erweitern.</p>	<p>Der Gemeindevorstand hat den Antrag zum Verzicht der Baulinie an der Sculmserstrasse geprüft und entschieden, dass die Baulinie aus der Planungsvorlage entfernt wird. Folglich ist auf den Parzellen wie bisher der übliche Strassenabstand (2.5 m gemäss Art. 22 BauG) einzuhalten. Zum gegebenen Zeitpunkt wird zu prüfen sein, wie ein sicheres Kreuzen auf der Sculmserstrasse ermöglicht werden kann. Dies kann beispielsweise durch das Schaffen von punktuellen Ausweichstellen erfolgen.</p> <p>Eine Führung der Sculmserstrasse als Einbahnstrassen ist aufgrund der engen Kurvenradien, die dann gefahren werden müssten, nicht möglich und wäre mit den Normen nicht vereinbar. Einbahnstrassen erhöhen ausserdem die Verkehrsbelastung, da eine direkte Streckenführung nicht mehr möglich ist.</p>
006	Wald	<p>Antrag:</p> <p>Bei der letzten Ortsplanungsrevision von 2009 wurde die Parzelle 1664 (Flurname Summagassa) vorbehaltlos als Wald deklariert. Seither wurden immer wieder Hecken und Wald gerodet. Mit der neuen Ortsplanung ist die Waldeigenschaft weggefallen. Ich stelle den Antrag, den Schutzstatus Wald wieder einzuführen und zu untersuchen, wie es zu dieser unerlaubten Rodung kommen konnte und allfällige Widerhandlungen zu ahnden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Bei der letzten Ortsplanungsrevision wurde die Parzelle 1664 (Flurname Summagassa) vorbehaltlos als Wald deklariert. Seither wurden immer wieder Hecken und Wald gerodet. Mit der neuen Ortsplanung ist die Waldeigenschaft weggefallen. Ich stelle den Antrag, den Schutzstatus Wald wieder einzuführen und zu untersuchen, wie es zu dieser unerlaubten Rodung kommen konnte und allfällige Widerhandlungen zu ahnden.</p>	<p>Der Wald wird im Zonenplan informativ dargestellt. Grundlage dafür ist der Geodatensatz des Waldumrisses, der vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) unterhalten und aktualisiert wird. Die Zuständigkeit liegt damit beim Kanton (Bundesgesetz über den Wald) und die Gemeinde besitzt keine Kompetenz zur Anpassung der Waldflächen. Aufgrund des Mitwirkungsantrags hat die Gemeinde beim AWN eine Prüfung des Gebiets Summagassa gefordert. Die Rückmeldung sieht wie folgt aus: "Aufgrund einer Waldfeststellung von 2016 ist hier kein Wald mehr, auch wenn die Fläche im [rechtskräftigen] Nutzungsplan noch so bezeichnet wird. Bei der aktuellen Ortsplanungsrevision ist dies zu berücksichtigen." Entsprechend befolgt die Gemeinde die Beurteilung des AWN und setzt den kantonalen Datensatz des Waldumrisses in der Ortsplanung um.</p>


Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		<p>- In diesem Rahmen müsste ein geplanter Anbau an die bestehende Halle (45x20 Meter) realisiert werden können, ein Grenzbaurecht vereinbart werden, Parkplätze und eine Bewegungsfläche hinter dem Forsthof zulässig sein und die Auflage, dass nur eigenes Personal im Forsthof Mieter sein dürfen, aufgehoben werden. Über die einzelnen Details (inkl. eigentumsrechtliche Situation der Parzelle Nr. 971) müsste natürlich unter den Parteien gesprochen werden.</p> <p>Begründung 2:</p> <p>8) Wir sind überzeugt, dass sich mit diesem Vorschlag eine sinnvolle und faire Gesamtlösung für beide Seiten finden lässt und die beiden Interessen einer Erschliessung und eines wirtschaftlichen Gewerbebetriebs in Einklang gebracht werden können. Es versteht sich von selbst, dass wir nach der Rückmeldung des Gemeindevorstands für vertiefte Gespräche - unter Berücksichtigung des eng getakteten Zeitplans - zur Verfügung stehen würden.</p> <p>9) Alternativ zu diesem Vorschlag würden wir von der Gemeinde Bonaduz einen Marschhalt in der Erschliessungsfrage erwarten. Die Parzelle wurde der HBM Invest AG verkauft, ohne eine rückwärtige Erschliessung zu regeln. Wir würden von der Gemeinde Bonaduz erwarten, dass ein vertieftes Variantenstudium für die Erschliessung der beiden Parzellen Nrn. 2552 und 2182 durchgeführt und transparent den betroffenen Kreisen offengelegt wird (z.B. Variantenabklärungen, Verkehrsgutachten, eigentümergebundene Klärung der Erschliessung erst nach eigentümergebundener Klärung des genauen Nutzungszwecks der beiden Parzellen, etc.).</p> <p>Wir ersuchen Sie in diesem Sinne um Berücksichtigung unserer Einwendungen und Anträge.</p>	
010	Waldabstand	<p>Antrag:</p> <p>Unser Anliegen ist es, dass die Waldfläche (kleiner Niederwaldstreifen gemäss Rückmeldung AWN) auf den Parzellen 2182 und 1739 gelöscht werden kann und Somit auf die Waldabstandslinie verzichtet werden kann!</p> <p>Begründung:</p> <p>Dies würde für alle Anstösser bedeuten, dass das rare Industriebauland nach Bedarf besser genutzt werden kann. Auch die Gemeinde dürfte bei einer allfälligen Erweiterung der Sportanlagen ein Interesse daran haben.</p>	<p>Gemäss Auskunft des Amts für Wald und Naturgefahren (AWN) handelt es sich beim Wald angrenzend an die Parzellen Nrn. 2192, 1740 und 1742 um Niederwald. Basierend auf Art. 29 KWaG ist gegenüber dem Niederwald ein Abstand von 5m einzuhalten. Laut Auskunft des AWN kann dieser minimale Abstand auch bei einer Festlegung einer Waldabstandslinie nicht unterschritten werden. Dies wird vom AWN wie folgt begründet: "Eine Unterschreitung des bereits geringen Waldabstandes wird im Sinne der Walderhaltung sowie zum Schutz der Bauten und Anlagen vor Gefahren und Nachteilen, die ihnen vom Wald her drohen können, als nicht zielführend erachtet." Würde die Waldabstandslinie entfernt, könnte nicht näher an die nördliche Parzellengrenze gebaut werden und die Gefahr bestünde, dass der Wald vom AWN künftig als Hochwald klassiert wird. Dann müsste ein Abstand von 10m eingehalten werden. Der Gemeindevorstand handelt mit der Einführung der Baulinie zu Gunsten der Eigentümerschaft der Parzellen Nrn. 2192, 1740 und 1742.</p>
014	Wald	<p>Antrag:</p> <p>Wald aus der Parzelle Scardanal 2037 aus dem Zonenplan infolge Ortsplanung streichen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Wald wurde vor ca. 6 Jahren durch das Forstamt Bonaduz gerodet.</p>	<p>Der Wald ist auf Basis des Bundesgesetzes über den Wald geschützt. Generell gilt ein Rodungsverbot, also ein Verbot für die dauernde oder vorübergehende Zweckentfremdung von Waldboden (Art. 4 Waldgesetz). Gemäss Rückmeldung des Amts für Wald und Naturgefahren (AWN) sowie des Forstbetriebs der Gemeinde wurde im Fall der Parzelle Nr. 2037 keine Rodung gemäss Waldgesetzgebung vorgenommen, sondern lediglich Bäume/Gefahrerträger entfernt. Forstrechtlich wird die Fläche weiterhin dem Wald gemäss Waldgesetzgebung zugeordnet, da keine dauernde oder vorübergehende Zweckentfremdung erwirkt wurde. Ausserdem erfolgte im August 2023 eine Begehung des Bereichsleiters Forst der Gemeinden Bonaduz und Rhäzüns sowie dem Regionalforstingenieur. Dabei wurde festgehalten, dass die Fläche weiterhin als Wald gilt. Der Waldumriss wurde im Südosten der bisherigen Waldfläche reduziert, sodass die Grundstückszufahrt/Parkierungsfläche ausserhalb des Waldes liegt. Auch im nördlichen Teil der Parzelle wurde die Waldfläche reduziert.</p> <p>Der Wald wird im Zonenplan informativ dargestellt. Grundlage dafür ist der Geodatensatz des Waldumrisses, der vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) unterhalten und aktualisiert wird. Die Zuständigkeit liegt damit beim Kanton (Bundesgesetz über den Wald) und die Gemeinde besitzt keine Kompetenz zur Anpassung der Waldflächen. Aufgrund der aktuellen, örtlichen Gegebenheiten stuft das AWN die im Zonenplan als Wald gekennzeichneten Flächen als Wald ein. Die Waldfläche auf der Parzelle Nr. 2037 kann daher nicht aus dem Zonenplan entfernt werden.</p>
015	Velopendlerroute	<p>Antrag 1:</p> <p>Die Einwendungen äussere ich insbesondere unter der Annahme, dass mit der Eröffnung der genannten Radwege die entsprechenden vorhandenen Straßenabschnitte (Kantonsstrasse H13 im Bereich des Bonaduzer Stutzes und der Unterführung unter der RhB) für den Radverkehr gesperrt werden. Die beiden genannten Abschnitte der Radwege sollen Teil einer „Velopendleroute“ sein.</p> <p>1. Bonaduzer Stutz: Auf der vorhandenen Kantonsstrasse kann man als Radfahrer in der Regel von Bonaduz nach Reichenau flüssig durchfahren. In einer kleinen Minderheit der Fälle muss man den von der A13 kommenden Gegenverkehr passieren lassen, um zur RhB-Brücke abzubiegen. Die gefahrenen Geschwindigkeiten liegen</p>	<p>Die Alltagsvelopendleroute ist Bestandteil des Agglomerationsprogramms der vierten Generation. Dieses wurde vom Bund genehmigt, mitfinanziert und befindet sich aktuell in der Planungsphase für die Umsetzung. In der Ortsplanungsrevision werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Velopendleroute geschaffen. Die Detailplanung zur Realisierung erfolgt in einem separaten Verfahren. Folglich handelt es sich bei der Linienführung in der Ortsplanung nicht eine detailgetreue Abbildung. Beim aktuellen Planungsstand der Route handelt es sich um eine Machbarkeitsstudie und der Detaillierungsgrad ist aktuell noch tief. Detailliertere und ausführlichere Abklärungen zu Kurvensichtweiten, Kurvenneigungen etc. werden wie üblich erst im Rahmen der nachfolgenden Planungsphasen</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		<p>hier bei 50–60 km/h, im Abzweig bei 30–35 km/h. Der geplante Radweg weist mindestens drei enge Kurven auf, die nicht mit mehr als 15–20 km/h passierbar sind. Zudem sind die Kurven und Kreuzungsbereiche teilweise schlecht einsehbar. Dies stellt eine wesentliche Verschlechterung gegenüber dem status quo dar. Die vorhandene Kantonsstrasse wird im Winter von vor 6.30 Uhr bis in die Abendstunden richtig schwarz geräumt. Die Erfahrung in Graubünden allgemein und in Bonaduz insbesondere zeigt, dass die (Rad-) Wege nur mangelhaft geräumt werden; dies in zeitlicher als auch inhaltlicher Hinsicht. Dies stellt nicht nur eine erhebliche Verschlechterung gegenüber dem status quo dar, sondern zudem eine erhebliche Gefährdung.</p> <p>Antrag 2:</p> <p>2. Verbindung via Sableun–Bahnhofstrasse: Auf den Plänen sind, von der südlichen via Sableun her kommend, eine wirklich enge 300°-Kehre, anschließend eine Rampe nach unten mit anschließender enger 90°-Kurve und nach der Unterführung eine enge 90°-Kurve mit gleich anschließender ansteigender Rampe eingezeichnet. Einem Autofahrer würde man eine solche Streckenführung im Neubau nie zumuten.</p> <p>Begründung 2:</p> <p>Eine fundierte Planung für eine Alltagsvelopendleroute sieht anders aus. Alltagspendler sind in der Regel keine Sommersonntagsschönwetterfahrer, die gerne mit 10–15 km/h fünfmal um die Kirche herumfahren.</p> <p>Wie wird sichergestellt, dass sich keine Fußgänger auf den Radwegen tummeln werden? Oder sollen es dann de jure oder de facto kombinierte Rad-/Fußweg werden? Es ist jedoch schon seit Jahrzehnten bekannt, dass es keine gute Lösung ist, fahrenden und gehenden Verkehr auf einem Weg zu vereinen; schon gar, wenn es eine Pendleroute sein soll.</p> <p>Auf die weitere nicht sinnvolle weitere Zerstückelung der ökologisch relevanten Flächen am Bonaduzer Stutz möchte ich hier an dieser Stelle gar nicht erst eingehen. Zudem ist es betriebswirtschaftlich preiswerter, nur eine, gegebenenfalls verbreiterte Straße zu unterhalten als zwei separate.</p> <p>Ich ersuche Sie darum, meine Einwendungen zu prüfen beziehungsweise in die Ortsplanung einfließen zu lassen.</p>	<p>durchgeführt. Hierbei werden die VSS-Normen bezüglich der Direktheit, wenige Stopps und ein effizientes Vorankommen sowie die Verkehrssicherheit berücksichtigt. Dabei werden auch der häusliche Umgang mit dem Boden, die örtlichen Gegebenheiten sowie der Unterhalt beachtet. Ein allfälliges Velofahrverbot auf den Kantonsstrassen ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Die erwähnten Strassen bleiben Kantonsstrassen und unterstehen damit den üblichen Vorgaben.</p> <p>Bei der Velopendleroute handelt es sich um einen äusserst wichtigen Beitrag zur Förderung des Veloverkehrs in der Region und im Kanton, für die schon einige übergeordnete Rahmenbedingungen geregelt sind. Der Gemeindevorstand hält am Vorhaben fest. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wird insofern angepasst, dass auf den aktuellen Planungsstand (Machbarkeitsstudie, grobe Linienführung) hingewiesen wird.</p>
017	Verkehr	<p>Antrag 1:</p> <p>Wo und wie ist ersichtlich, wie die zukünftige Neugestaltung der Versamerstrasse in Punkto Verkehr geplant ist? Uns erschliesst sich aus den Plänen leider nicht, wie die Empfehlungen aus der Verkehrsanalyse von 2019 in die Neuplanung einfließen.</p> <p>Die Lebenssituation um den „hinteren“ Teil der Versamerstrasse ist teilweise prekär und nicht mehr anwohnerfreundliche.</p> <p>Ich bin mir dessen bewusst, dass es sich um die zukünftige Ortsplanung Bonaduz handelt. Aber mehr Einwohner bzw. ein Ausbau der Infrastruktur "Bauland", wie in der Planung ersichtlich, fordern schnelles Handeln in Verkehrsthemen. Ich beantrage hiermit, dass im Rahmen der Ortsplanung das Thema 30er Zone bis und mit Ortsausgang Versam (Versamerstrasse) und Via Tuleu endlich finalisiert und umgesetzt wird. Ein gewünschter weiterer Zuzug von Familien und neuen Bewohnern fordert ein schnelles Umdenken und Handeln in der Verkehrssituation.</p> <p>Begründung 1:</p> <p>Die weitaus bekannten Sicherheitslücken und die steigende Lärm- und Abgasemission durch den Schwerverkehr unter der Woche und dem massiv gestiegenen Freizeitverkehr am Wochenende müssen endlich mit Hilfe einer Tempominderung gemindert werden. Die Wohnsituation an den beschriebenen neuralgischen Punkten ist v.a. in den wärmeren Monaten nahezu unerträglich. Eine Nutzung des eigenen Gartens, v.a. am Wochenende, ist nahezu nicht mehr möglich, da die Beschleunigungsarten der Strassennutzer auf Tempo 80 bereits weit vor dem Ortsausgangsschild starten.</p> <p>In der Verkehrsanalyse aus dem Jahr 2019 ist dies ausreichend beschrieben, welche Gefahren und Emissionen im Bereich Ortsausgang Versamerstrasse und Via Tuleu für den Langsamverkehr und die Anwohner vorherrscht. Nun haben diverse Bauarbeiten auf der Via Tuleu stattgefunden und das Tempo wurde immerhin auf 50 reduziert. Aber analog dem Ausbau der Versamerstrasse Richtung Versam laden die neu gestalteten Strassen die Raser und den ungewollten Freizeitverkehr noch mehr an. Es ist bereits viel gesagt: die Versamerstrasse ist Kantonsstrasse, das Mitspracherecht eingeschränkt. Ich möchte dennoch fragen, warum eine Kantonsstrasse durch Rhäzüns innerorts ausschliesslich mit Tempo 30 befahren werden kann? Und wenn massive Sicherheitsrisiken bestehen, sollte allenfalls auch beim Kanton an andere Massnahmen gedacht werden, falls aus mir nicht bekannten gesetzlichen Vorgaben eine Temposenkung nicht möglich ist. Aber hier in</p>	<p>Temporeduktionen und Neugestaltungen von Strassen können in der Ortsplanung nicht geregelt werden und sind daher nicht Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Entsprechend erfolgt dies in separaten Verfahren gemäss Strassenverkehrsgesetzgebung (SVG) und wird in den laufenden Planungsarbeiten für ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (Bestandteil Aggloprogramm der vierten Generation) thematisiert. Die Tempo 30 Zone im Generellen Erschliessungsplan (Bestandteil der Nutzungsplanung) wird als hinweisender Inhalt dargestellt und bezieht sich auf das bestehende Temporegime. Zur Verbesserung der Sicherheit für zu Fuss gehende und für velofahrende Kinder wurde entlang der Via Tuleu ein Trottoir erstellt. Ausserdem wurde zwischen der Sculmserstrasse und der Via Tuleu ein Fuss- und Veloweg erstellt. Sobald sämtliche Arbeiten abgeschlossen sind, wird dieser eröffnet.</p> <p>Der Gemeindevorstand hat eine vertiefte Prüfung zur beantragten Querverbindung von der Versamerstrasse zur Sculmserstrasse vorgenommen und eine Beurteilung bei den kantonalen Ämtern eingeholt. Die Antwort des Amtes für Wald und Naturgefahren zur Querverbindung sieht wie folgt aus: "Die vorgeschlagene Erschliessung würde zu einer dauernden Zweckentfremdung von Waldboden (Rodung) führen. Rodungen sind nach Art. 5 WaG verboten. Da bereits eine funktionierende Anbindung existiert, kann eine Ausnahmebewilligung im Sinne einer Rodungsbewilligung des Amtes für Wald und Naturgefahren wegen fehlender Standortgebundenheit nicht in Aussicht gestellt werden." Die beantragte Querverbindung ist damit nicht realisierbar und weitere Abklärungen sowie eine Aufnahme in der Ortsplanung erübrigen sich damit.</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		<p>Bonaduz muss etwas geschehen, denn die Lebensqualität sinkt für die Anwohner unter den gegebenen Umständen immer mehr. Und der Verkehr wird nicht weniger, tendenziell wird der Verkehr in den kommenden Jahren zunehmen.</p> <p>Antrag 2: Zudem beantrage ich, dass die vorherrschende Auslastung im Gewerbegebiet konsolidiert wird. Ein Ausbau von Baugebiet für EFH und ein weiterer Ausbau des Gewerbegebietes ist mit dem heutigen Strassengegebenheiten inakzeptabel. Bereits zum heutigen Zeitpunkt ist der Schwerverkehr eine enorme Belastung für alle Bewohner an der Via Tuleu und an der Versamerstrasse.</p> <p>Begründung 2: Gemäss Verkehrsanalyse aus dem Jahr 2019 bestehen massive Sicherheitsrisiken entlang der gesamten Versamerstrasse, da nicht ein weiteres Fahrzeug die Strasse korrekt passieren kann, wenn ein LKW die Strasse befährt. Thema Lärmemissionen und Sicherheitsaspekte für die Anwohner und den Langsamverkehr habe ich unter Antrag 2 begründet.</p> <p>Antrag 3: Ich beantrage die Verschiebung des Ortsausgangsschildes Versam in Richtung Versam, mindestens hinter den öffentlichen Parkplatz. Wurde als Massnahme zu Erhöhung der Sicherheit und der Verringerung der Emissionen in der Verkehrsanalyse 2019 detailliert beschrieben.</p> <p>Begründung 3: Die Beschleunigung auf Tempo 80 vor der Ausfahrt des Parkplatzes birgt massive Gefahren für die Anwohner, den Langsamverkehr und die Touristen, welche den Bonaduzer Wald zum Wandern und Verweilen nutzen. Sämtliche weiterführende Aspekte sind ebenfalls klar in der Verkehrsanalyse 2019 beschrieben.</p>	<p>Die Verschiebung des Ortsausgangsschildes ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision. Die Platzierung der Signalisation für Beginn und Ende von "generell 50" ist ausserdem in der Signalisationsverordnung (SVV) des Bundes geregelt. Gemäss Art. 22 Abs. 3 ist dieses Signal dort zu platzieren, wo auf einer der beiden Strassenseiten die dichte Überbauung beginnt. Der öffentliche Parkplatz an der Versamerstrasse befindet sich abseits des Siedlungsrandes, eine Platzierung der Ortstafel ist hier nicht zulässig.</p>
026	Sculmserstrasse	<p>Antrag: Die Parzelle Nr. 948 erschliesst sich über die Sculmserstrasse. Gemäss Entwurf der Revision der Zonenplanung soll die Sculmserstrasse in Zukunft um 1.5 Meter verbreitert werden. Vorgesehen ist eine Baulinie über die Parzelle Nr. 485, Nr. 397, Nr. 948, Nr. 395 und Nr. 396. Die Stiftung wehrt sich gegen die Festlegung einer Baulinie. An der Sculmserstrasse befinden sich auf der Parzelle Nr. 948 drei Aussenparkplätze sowie die Einfahrt zu einem Garagenplatz. Sollte die Sculmserstrasse tatsächlich um 1.5 Meter verbreitert werden, müssten zumindest die drei Parkplätze aufgehoben werden. Damit würde die Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 948 den gesetzlichen Vorgaben betreffend Parkplätze nicht mehr entsprechen.</p> <p>Begründung: Bei der Sculmserstrasse handelt es sich um eine relativ schmale Zubringerstrasse. Das Kreuzen auf dieser Strasse ist nur erschwert möglich. Der positive Effekt dieses Umstandes besteht nun darin, dass alle Verkehrsteilnehmer äussert vorsichtig diesen Strassenteil nutzen. Ohne dass bauliche Massnahmen vorgenommen werden müssen, wird die Vorgabe der 30 km/h-Zone ohne weiteres eingehalten. Es erstaunt doch sehr, dass die Gemeinde erwägt, die Sculmserstrasse zu verbreitern, um den Verkehrsfluss angenehmer zu gestalten. Bekanntlich ist es eher so, dass bei der Einführung einer 30 km/h-Zone verkehrsbeschränkende Massnahmen umgesetzt werden. Dies ist bei der Sculmserstrasse im vorgenannten Bereich nicht nötig. Allein durch den Umstand, dass die Strasse relativ schmal ist, wird jeder Verkehrsteilnehmer gezwungen, aufmerksam zu sein und die Geschwindigkeit entsprechend anzupassen. Es ist der Gemeinde sicher nicht verborgen geblieben, dass in der Sculmserstrasse vorsichtig gefahren wird. Die damit verbundenen Nachteile (erschwertes Kreuzen) wiegen deutlich geringer als die natürliche Verkehrsbeschränkung. Aus diesen Gründen wird die Baulinie abgelehnt.</p>	<p>Der Gemeindevorstand hat den Antrag zum Verzicht der Baulinie an der Sculmserstrasse geprüft und entschieden, dass die Baulinie aus der Planungsvorlage entfernt wird. Folglich ist auf den Parzellen wie bisher der übliche Strassenabstand (2.5 m gemäss Art. 22 BauG) einzuhalten. Zum gegebenen Zeitpunkt wird zu prüfen sein, wie ein sicheres Kreuzen auf der Sculmserstrasse ermöglicht werden kann. Dies kann beispielsweise durch das Schaffen von punktuellen Ausweichstellen erfolgen.</p>
027	Einzonung, Wald	<p>Antrag 1: Ferienhauszone Scardanal Die Parzellen 1884 und 2197 waren bis ca. 1986 als Bauland ausgeschieden. Ich bitte Sie, in der aktuellen Ortsplan Revision diese 2 Parzellen wieder in die Bauzone aufzunehmen.</p> <p>Antrag 2: Rückzonung Wald: Ebenfalls ist zu prüfen, dass die Waldzone auf den 2 Parzellen 1884 und 2197 ausgezont wird. Auf dem Luftbild von 1956 ist klar zu erkennen, dass hier früher kein Wald war."</p>	<p>Die Einzonung der Parzellen Nrn. 1884 und 2197 würde zu einer bundesrechtswidrigen Bauzoneninsel führen. Diese sind nicht zulässig und werden vom Kanton nicht genehmigt. Entsprechend wird von der Einzonung abgesehen.</p> <p>Der Wald wird im Zonenplan informativ dargestellt. Grundlage dafür ist der Geodatensatz des Waldumrisses, der vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) unterhalten und aktualisiert wird. Die Zuständigkeit liegt damit beim Kanton (Bundesgesetz über den Wald) und die Gemeinde besitzt keine Kompetenz zur Anpassung der Waldflächen. Aufgrund der aktuellen, örtlichen Gegebenheiten stuft das AWN die im Zonenplan als Wald gekennzeichneten Flächen als Wald ein. Die Waldfläche kann daher nicht aus dem Zonenplan entfernt werden.</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
028	Parkierung, Baugesetz	<p>Antrag 1: Im Bericht zur Mitwirkung wird auf Seite 75 festgehalten, dass der PP beim Grossen Kohlplatz verkleinert werden soll. Genau das Gegenteil ist zu machen! Dieser PP ist immer sehr gut besucht und wenn Militär im Dorf ist, wird der PP zu klein. Deshalb muss der PP vergrössert werden. Ich bitte Sie dies zu ändern.</p> <p>Antrag 2: Leider wird in der Mitwirkungsphase zwischen dem neuen und dem aktuellen Baugesetz nirgends darauf hingewiesen welche Artikel ändern. Dieses Vorgehen ist höchst fragwürdig und ist inakzeptabel. Hier wäre eine genau Gegenüberstellung nötig, ich bitte Sie, dies besser darzustellen und eine 2. Mitwirkung mit mehr Zeit als nur 30 Tage aufzulegen.</p>	<p>Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision soll die Parkierungszone im Zonenplan aufgehoben und durch ein Symbol im Generellen Erschliessungsplan ersetzt werden. Damit können auch bestehende öffentliche Parkplätze, die gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan einer anderen Zone zugewiesen sind, in der Nutzungsplanung gesichert werden, ohne dass eine Umzonung notwendig ist. Entsprechend handelt es sich um eine technische Anpassung und Vereinfachung der Handhabung, welche die bestehenden Parkplätze nicht verkleinert. Ausserdem ist nördlich des grossen Kohlplatzes im Generellen Erschliessungsplan ein geplanter Parkplatz verortet. Die Planungsvorlage entspricht damit bereits den Zielen des Antrags.</p> <p>Das Baugesetz wurde inhaltlich komplett überarbeitet und systematisch neu gegliedert. Aus diesem Grund ist eine sogenannte „synoptische Darstellung“, also ein tabellarisches ‚Nebeneinander‘ von alt und neu nicht möglich.</p>
029	Wald	<p>Antrag: Beim Tennisplatz und beim Fussballplatz (rundum eingezäunt) der Gemeinde Bonaduz im Gebiet Tuleu ist ein kleiner Teil dieser Fläche im Zonenplan als Wald eingezeichnet (siehe beiliegender Plan). Um in Zukunft die Infrastruktur besser nutzen zu können, wäre es von Vorteil, wenn diese Fläche der Zöba zugeordnet wird und nicht mehr als Wald gelten würde. Ich beantrage diese kleine Waldstreifen, wie im Plan eingezeichnet, neu als Zöba in die Ortsplanung aufzunehmen.</p> 	<p>Beim Wald auf den Parzellen Nrn. 2182 und 1739 bestehen statische Waldgrenzen gemäss Art. 13 KWaG. Für eine Einzonung wäre eine Rodung gemäss dem eidgenössischen Waldgesetz notwendig, die nicht bewilligungsfähig ist. Entsprechend gelten die statischen Waldgrenzen weiterhin und eine Einzonung in diesem Gebiet ist nicht möglich.</p>
030	Einzonung	<p>Antrag: Aufgrund der dargelegten Möglichkeit zur Änderung der Grundordnung betreffend Parzelle 962 und der voraussichtlichen Mehrwertabgabe verzichte ich auf die Einzonung der Nichtbauzone mit einer eingeschätzten Fläche von 123m² auf Parzelle 962. Somit bleibt die eingezonte Fläche auf dem heute gültigen Stand. Ich bitte euch dies in der Gesamtrevision Ortsplanung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Gemeindevorstand berücksichtigt den Wunsch der Eigentümerschaft und verzichtet auf die Einzonung des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 962.</p>
031	Eintreten / GV Dezember, Sculmserstrasse	<p>Antrag 1: Nicht eintreten auf die vorgesehene Revision: Abschnitt 4.3.6 Ausbau der Sculmserstrasse. Allein aufgrund dieses Abschnittes könnte man zum Schluss kommen, dass diese «Revision Teil 2» noch nicht wirklich ausgereift und zu Ende gedacht ist.</p> <p>Begründung 1: Der Abschnitt 4.3.6 wirkt nicht ausgereift und zu Ende gedacht. Dem Anliegen der Verkehrssicherheit bei ausgeprägtem Mischverkehr ist in keiner Weise Rechnung getragen. Ausführlicher Text dazu in separatem Mail und auch ausgedruckt im Gemeinde-Briefkasten.</p> <p>Antrag 2: Nur sofern Antrag 1 abgelehnt wird: Grundlegende Änderung des Abschnittes 4.3.6. Dem Anliegen der Verkehrssicherheit bei ausgeprägtem Mischverkehr ist in keiner Weise Rechnung getragen. Änderung des Abschnittes 4.3.6 dahingehend, dass der Verkehrssicherheit gegenüber dem Langsamverkehr Rechnung getragen wird (z.B. mittels Trottoir).</p> <p>Begründung 2: Verbreiterung der Sculmserstrasse und die Verkehrssicherheit. Die Sculmserstrasse ist definitiv keine Durchgangsstrasse, wo ein flüssiger Verkehr absolut wünschenswert ist. Sie ist bekanntermassen der Zubringer in eine immer noch im Wachsen begriffene Wohnzone. Der relativ kurze Abschnitt der Sculmserstrasse zwischen Versamerstrasse und dem Bahnübergang ist der Hauptzubringer für das gesamte dahinter liegende Wohnquartier. Wenn nun dieser Abschnitt verbreitert werden soll, dann müsste doch zwangsläufig geklärt sein, welches Ziel damit verfolgt wird. Und dies kann bei einer Strasse mit so hohem Mischverkehr wohl kaum ein</p>	<p>Der Gemeindevorstand hat den Antrag zum Verzicht der Baulinie an der Sculmserstrasse geprüft und entschieden, dass die Baulinie aus der Planungsvorlage entfernt wird. Folglich ist auf den Parzellen wie bisher der übliche Strassenabstand (2.5 m gemäss Art. 22 BauG) einzuhalten. Zum gegebenen Zeitpunkt wird zu prüfen sein, wie ein sicheres Kreuzen auf der Sculmserstrasse ermöglicht werden kann. Dies kann beispielsweise durch das Schaffen von punktuellen Ausweichstellen erfolgen.</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		<p>erhöhter Verkehrsfluss sein. Eine Verbreiterung – so sie denn der Verkehrssicherheit dienen soll – müsste dazu genutzt werden, dass ein separater Bereich für den Langsamverkehr abgetrennt wird, beispielsweise die Fortsetzung des beim Bahnübergang endenden Trottoirs. Sollte man allerdings zum Schluss kommen, dass ein finanzieller Aufwand allein dafür viel zu hoch sei, dann soll mit nachfolgenden Ausführungen erläutert werden, dass der heutige Zustand die Erwartungen an eine Verkehrssicherheit für so unterschiedliche Nutzer bereits in hohem Masse erfüllt.</p> <p>Ist-Zustand: Mit ziemlicher Sicherheit ist die Sculmserstrasse die einzige Gemeindestrasse, welche über ungefähr dreiviertel ihrer gesamten besiedelten Länge über ein Trottoir verfügt. Die Sculmserstrasse ist wie erwähnt zur Hauptsache Zubringer in eine immer noch wachsende Wohnzone unserer Gemeinde. Und ausgerechnet der letzte Viertel ohne Gehsteig ist derjenige, welche von den allermeisten Bewohnern dieses Gemeindeteils als Zubringer benutzt werden muss. Spannend ist in diesem Zusammenhang, dass aus diesem Grund kürzlich unter beträchtlichem Aufwand der Bahnübergang verbreitert wurde. Ebenfalls interessant, dass dabei das Trottoir verlängert und nicht einfach die Gesamtbreite der Strasse vergrössert wurde. Der Langsam-Verkehr bildet einen massiven Schwerpunkt im Vergleich mit dem motorisierten Verkehr. Eine sachliche Zählung würde unsere persönliche Wahrnehmung natürlich ergänzen. Schon fast beispielhaft ist nun die Abwicklung dieses gesamten Mischverkehrs auf diesem Strassenabschnitt – ohne Trottoir und offensichtlich auch zu schmal... Er wickelt sich langsam. Es wird Rücksicht genommen!</p> <p>Planung gemäss vorliegender Revision: Schon im zweiten Satz des Abschnittes 4.3.6 wird festgestellt, dass Autolenker (von unterschiedlich breiten Fahrzeugen) hier nicht kreuzen, sondern auf passende Strassenabschnitte (konkret eigentlich auf Privatgrund) ausweichen und warten. Der Autoverkehr wickelt sich also langsam ab. Das erklärte Ziel der geplanten Verbreiterung in dieser Revision ist (wörtlich) die Verbesserung des Verkehrsflusses! Und jeder Nutzer dieses Strassenabschnittes muss sich fragen, weshalb bei derart unterschiedlichen Nutzern nicht die Verkehrssicherheit das Ziel ist.</p> <p>Verkehrssicherheit innerhalb derselben Revision: In Abschnitt 4.1. Baugesetz wird unter B) Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen bei Artikel 80 folgendes aufgeführt: «...wurde bis vor kurzem der Frage der Verkehrssicherheit keine genügende Aufmerksamkeit geschenkt. Mit den immer höher werdenden Bebauungsdichten und der hohen Mobilität – vor allem auch von Kindern, welche mit Fahrrädern, Trottinets und dergleichen unterwegs sind – muss zwecks Vermeidung entsprechender Unfälle die Verkehrssicherheit künftig stärker berücksichtigt werden.» Üblicherweise wird ein erheblicher Aufwand betrieben, um den Verkehrsfluss zu mindern. Die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer sollen sich in ihrer Fortbewegungs-Geschwindigkeit möglichst annähern. So gesehen ist der heutige Zustand des Verkehrsflusses in diesem Abschnitt der Sculmserstrasse schon fast vorbildlich.</p> <p>2. Neue Baulinie und Baugesetz. Zitat: «Die Gesamtbreite der Strasse soll künftig 6.70 m bemessen. Damit dies möglich ist, wird auf den Parzellen 397, 948,395 und 396 eine Baulinie festgelegt. Die bestehende Bebauung wird davon nicht tangiert.» Diese Aussage ist sachlich unkorrekt. Die Parzelle 397 hat zur Sculmserstrasse 2.50 m Abstand. Der Hauseingang führt direkt hinaus auf diese Strasse. Wenn aufgrund der neuen Baulinie die Strasse direkt einen Meter vor unserem Hauseingang vorbeiführt, dann ist unsere Bebauung sehr wohl tangiert. Es ist sogar unmittelbar gefährlich, insbesondere für Kinder. Zwischen einem Wohnhaus und einer Gemeindestrasse ist gesetzlich ein Grenzabstand von 2.50m vorgeschrieben. Da stellt sich doch die Frage, ob so eine gesetzliche Bestimmung tatsächlich nur einseitig für den Besitzer des Wohnhauses gilt, nicht aber für das Gemeinwesen als Betreiber der Strasse.</p> <p>3. Zum Schluss. Sollte hingegen die Entwicklung in Richtung erhöhter Verkehrssicherheit tendieren und dabei Grundeigentum abgegeben werden müsste, dann wären wir die ersten, die dafür Hand bieten.</p>	
032	Wald	<p>Antrag:</p> <p>Rückzonung Wald im Gebiet Scardanal:</p> <p>Auf Seite 44 des Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV wird festgehalten, dass die Waldumrisse abseits der Bauzonen den aktuellen Geodaten anzupassen sind.</p> <p>Mitwirkung: Ich bin Eigentümerin der Parzelle 2036 in Bonaduz im Ferienhausgebiet Scardanal. Aktuell sind im Gebiet Scardanal verschiedene Streifen als Wald ausgeschieden. Auf Luftaufnahme (Bild beigelegt) aus dem Jahre 1956 ist kein Wald zu erkennen. In der aktuellen Gesamtrevision sind die Waldstreifen dieses Gebietes aus Sicherheitsgründen zu streichen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Vielen Dank für die Prüfung meiner Mitwirkung.</p>	<p>Der Wald wird im Zonenplan informativ dargestellt. Grundlage dafür ist der Geodatensatz des Waldumrisses, der vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) unterhalten und aktualisiert wird. Die Zuständigkeit liegt damit beim Kanton (Bundesgesetz über den Wald) und die Gemeinde besitzt keine Kompetenz zur Anpassung der Waldflächen. Aufgrund der aktuellen, örtlichen Gegebenheiten stuft das AWN die im Zonenplan als Wald gekennzeichneten Flächen als Wald ein. Die Waldfläche kann daher nicht aus dem Zonenplan entfernt werden.</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
033	Wald	<p>Antrag 1: Betreffend Grundstück 1926, Scardanal 43: Aufhebung der östlichen Waldzone auf dem Grundstück.</p> <p>Begründung 1: Die Aufhebung der Waldzone vereinfacht das Stutzen oder Fällen von gefährlichen Bäumen für das Grundstück, die Strasse sowie die darauf befindenden Personen.</p> <p>Antrag 2: Betreffend Grundstück 1926, Scardanal 43: Aufhebung der westlichen Waldzone auf dem Grundstück.</p> <p>Begründung 2: Die Aufhebung der Waldzone vereinfacht das Stutzen oder Fällen von gefährlichen Bäumen für das Grundstück, die Strasse sowie die darauf befindenden Personen.</p>	<p>Der Wald wird im Zonenplan informativ dargestellt. Grundlage dafür ist der Geodatenatz des Waldumrisses, der vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) unterhalten und aktualisiert wird. Die Zuständigkeit liegt damit beim Kanton (Bundesgesetz über den Wald) und die Gemeinde besitzt keine Kompetenz zur Anpassung der Waldflächen. Aufgrund der aktuellen, örtlichen Gegebenheiten stuft das AWN die im Zonenplan als Wald gekennzeichneten Flächen als Wald ein. Die Waldfläche kann daher nicht aus dem Zonenplan entfernt werden.</p>
034	Parkierung, Mobilfunk	<p>Antrag 1: Mitwirkung – Änderung Strassenverlauf im Gebiet Ruver Ost (Sut Rieven)</p> <p>Der Strassenverlauf im Quartier Ruver Ost (Sut Rieven) zwischen der Parzelle 2490 und 1648 soll umgelegt und anstatt wie bisher schräg neu in einem rechten Winkel erfolgen (siehe beiliegender Plan, gelb = bestehend, rot = neu). Im Anschluss soll eine entsprechende Landumlegung vorgenommen werden, welche mit den Eigentümern vorab zu definieren ist.</p>  <p>Begründung 1: Die schräge Strassenführung ist nicht optimal und entspricht nicht den heute üblichen Planungsgrundsätzen. Durch eine Umlegung der Strasse im rechten Winkel wird eine moderne Strassenführung erreicht, die in Zukunft auch die Überbaubarkeit der Parzellen erleichtert und verbessert.</p> <p>Antrag 2: Wir fordern den Gemeindevorstand erneut auf, die Parkierungszone auf der Parz. 403 aus dem Generellen Erschliessungsplan (GEP) zu entfernen.</p> <p>Begründung 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Parzelle 403 ist mit folgender Dienstbarkeit belastet, welche eine Parkierungszone verunmöglicht: Die beiden benachbarten Parzellen haben das im Grundbuchamt eingetragene dingliche Recht (Dienstbarkeit) auf eine ungehinderte Zufahrt über die Parz. 403. Ein öffentlicher Parkplatz auf der Parz. 403 würde somit gegen geltendes Recht verstossen und den Zugang und die Zufahrt zu den angrenzenden Liegenschaften verunmöglichen. Ein unnötiger Rechtsstreit wäre die Folge. - Auf der Parz. 403 bestand noch nie ein öffentlicher Parkplatz. - Allein schon aufgrund der kleinen Dimensionierung macht ein öffentlicher Parkplatz auf der Parz. 403 keinen Sinn. <p>Antrag 3: Im Baugesetz soll ein separater Artikel „Mobilfunk“ aufgenommen werden. Das zukünftige Baugesetz der Gemeinde Felsberg könnte dazu als Vorlage dienen (Art. 72). Siehe Link: https://www.felsberg.ch/docn/4559735/230616_BauG_Felsberg_Entwurf_2.Mitwirkung.pdf</p>	<p>Der Strassenverlauf im Gebiet Ruver Ost wurde im Quartierplan Ruver festgelegt. Heute ist das Quartierplangebiet grösstenteils bebaut. Das Gebiet grenzt im Süden und Osten an die Landwirtschaftszone. Der Gemeindevorstand sieht keinen Grund für den Ersatz der bestehenden und funktionierenden Erschliessung der Landwirtschaftszone. Ausserdem würde eine neue Erschliessung eine Anpassung des rechtskräftigen Quartierplans aus dem Jahr 2011 sowie ein Landumlegungsverfahren (separates Verfahren) bedingen. Dieser Planungsaufwand steht in keinem Verhältnis zum Nutzen des Ersatzes der bestehenden und funktionierenden Erschliessung. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird daher von der neuen Erschliessungsstrasse abgesehen.</p> <p>Der Parkplatz auf der Parzelle Nr. 403 wurde aufgrund des bisherigen Stands des Parkierungskonzepts (Stand: Entwurf) im Generellen Erschliessungsplan (GEP) verortet. Unterdessen kam die Gemeinde der Anwohnerschaft entgegen und dieser Parkplatz wurde aus dem Parkierungskonzept entfernt. Entsprechend wird er auch aus dem GEP entfernt.</p> <p>Dem Wunsch auf eine Regelung betreffend Neubau von Mobilfunkanlagen kann mittels Aufnahme folgenden Kaskadenmodells entsprochen werden:</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		<p>Begründung 3: Die Bonaduzer Bevölkerung soll vor einem Mobilfunkantennen-Wildwuchs, unnötiger Strahlung und ideeller Beeinträchtigung geschützt werden, wie es im Leitbild der Gemeinde vorgesehen ist.</p>	<p>Art. 87 Mobilfunksendeanlagen Das Erstellen und Ändern von Mobilfunksendeanlagen richtet sich nach den Vorschriften des eidgenössischen Rechts. Für das Erstellen neuer Mobilfunksendeanlagen zur Erschliessung von Bauzonen (allenfalls in Kombination mit Nichtbauzonen) gilt ergänzend hierzu die nachfolgende Prioritätenordnung (Kaskadenmodell), d.h., ein Standort tieferer Priorität ist nur zulässig, wenn nachweislich kein für den Versorgungsauftrag gemäss Fernmeldegesetz geeigneter Standort höherer Priorität existiert:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Priorität: Standorte ausserhalb der Bauzone, welche in Anwendung der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung bewilligungsfähig sind. 2. Priorität: Mitbenützung bestehender Sendestandorte in der Bauzone. 3. Priorität: Neue Standorte in der Zone für Energieverteilanlagen 4. Priorität: Neue Standorte in einer Industrie- und Gewerbezone oder in der Arbeitsplatzzone Vicrusch. 5. Priorität: Neue Standorte in den übrigen Bauzonen. <p>Die Einhaltung der vorstehenden Prioritätenordnung ist im Baugesuch nachzuweisen.</p>
035	Umzonung, Mehrwertabgabe, Industrie- und Gewerbezone, Baubehörde	<p>Antrag 1: Aufhebung W3B im Gebiet Sableun, Parzelle 293 bis 301.</p> <p>Begründung 1: Eine AZ 0.8 in diesem Gebiet ist nicht realisierbar. Die Hälfte der Gebäude in diesem Gebiet wurde in den letzten Jahren energetisch saniert, Neubauten sind dort nicht zu erwarten. Durch die historisch bedingte Parzellierung und einer AZ 0.8 wird eine gesunde städtebauliche Entwicklung blockiert. Neubauten können mit dieser AZ nicht oder nur schlecht realisiert werden, was nicht im Sinne der Verdichtungspolitik von Bund und Kanton ist. Diese Aufzonung wirkt sich kontraproduktiv aus, da die Mehrheit der Parzellen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nicht überbaut werden können.</p> <p>Antrag 2: Verzicht der Mehrwertabgabe nicht überbaubare Parzellen bei Aufzonung.</p> <p>Begründung 2: Innerhalb der vorgeschlagenen verdichteten Wohnzone 3 Bahnhof gibt es mehrere Parzellen, welche unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nicht überbaut werden können und dadurch durch die Aufzonung kein Planungsmehrwert geschaffen wird. Aus diesem Grund soll keine Mehrwertabgabe für die Aufzonung der betroffenen Parzellen erhoben werden.</p> <p>Antrag 3: Die Pазelle 2552 Tuleu sut westlich des Tennisplatzes soll weiterhin der Industrie und Gewerbezone zugeordnet werden.</p> <p>Begründung 3: Bonaduz hat viel zu wenig Gewerbeland. In den letzten Jahren sind einheimische Betriebe mit ca. 150 Arbeitsplätzen abgewandert, weil kein Gewerbeland zur Verfügung stand.</p> <p>Antrag 4: Die Baubehörde soll weiterhin durchs Volk gewählt werden.</p> <p>Begründung 4: Eine Interessen- und Meinungsvielfalt soll auch in dieser Behörde vorhanden sein. Sie ist damit demokratisch legitimiert. Entscheide sind somit breiter abgestützt und weniger im Schussfeld von Kritik.</p>	<p>Das Gebiet an der Gassa Sableun zeichnet sich durch seine zentrale Lage und die unmittelbare Nähe zum Bahnhof aus. Einige Parzellen verfügen ausserdem über grosse Reserven. Daher ist das Gebiet für die Innenentwicklung prädestiniert. Um das Ortsbild mit der feinkörnigen Bebauung weiterhin zu erhalten, bleiben die zulässigen Höhen bestehen. Die Ausnützungsziffer wird jedoch erhöht. Die meisten der Parzellen 293 bis 301 sind mit Doppelfamilienhäusern bebaut. Diese können anhand eines Konzeptes über jeweils beide Parzellen entwickelt werden. Die parzellenübergreifende Zusammenarbeit bei der Bebauung der schmalen Parzellen ist teilweise auch schon mit der bestehenden Grundordnung erforderlich. Mit der Aufzonung ist also nicht zu erwarten, dass die Entwicklung blockiert wird.</p> <p>Der Verzicht auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (1C_233/2021 Erw. 3.5) bundesrechtswidrig und darum nicht zulässig.</p> <p>Bonaduz ist eine lebenswerte Gemeinde und zeichnet sich durch ein attraktives Freizeitangebot aus. Erfreulicherweise sind die Dorfvereine in den vergangenen Jahren stark gewachsen. Dies führt jedoch dazu, dass die Kultur-/Freizeitinfrastrukturen an ihre Kapazitätsgrenzen stossen. Um auch künftig attraktive Kultur- und Freizeitinfrastrukturen anbieten zu können, soll daher die Parzelle Nr. 2552 in die ZöBA umgezont werden. Dieser Grundsatz ist als Handlungsanweisung im Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) festgelegt: «Im Gebiet Viauls ist die Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Umzonung) zu prüfen.» Der Gemeindevorstand hält an diesem Grundsatz und damit an der vorgesehenen Umzonung fest. Für ein gutes Angebot an Arbeitszonen setzt sich der Gemeindevorstand für den Ausbau des Gebietes Farsch ein. Dieses bietet den Vorteil, dass es abseits des Dorfes liegt und die Wohngebiete damit nicht stärker durch den Schwerverkehr belastet.</p> <p>Für eine Wahl der Baukommission durch den Vorstand statt durch die Urnengemeinde sprechen folgende Überlegungen: (1) Die politische Komponente im Baubewilligungsverfahren wird durch den Gemeindevorstand als Baubehörde sichergestellt. (2) Die Baukommission prüft Baugesuche nicht politisch, sondern fachtechnisch. Bei der Wahl der Baukommission soll darum neu die Fachkompetenz im Vordergrund stehen. Mit der Wahl durch den Vorstand kann diese Fachkompetenz besser sichergestellt werden. Es entfällt die Wohnsitzpflicht in Bonaduz. Dies führt zu einer grösseren Auswahl an potenziellen (fachkundigen) Kandidaten, weil (a) nötigenfalls auch Personen aus Nachbargemeinden gewählt werden können und (b) auch Fachleute wählbar sind, welche sich – aus welchen Gründen auch immer – nicht einer politischen Wahl stellen wollen.</p>
036	Zustimmung, Industrie- und Gewerbezone, Baubehörde	<p>Antrag 1: Sehr gute Vorlage, entspricht dem KRL und ist RPG- konform.</p> <p>Begründung 1: Sehr gute fachliche Vorlage. Vielen Dank, dass ich in der Begleitgruppe mitwirken durfte.</p> <p>Antrag 2: Ich begrüsse die Vorlage und danke dem Gemeindevorstand sowie den Fachpersonen und dem ARE, dass die Gemeinde die Thematik der Ortsplanung zügig weiterbearbeiten darf.</p>	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Stellungnahme.

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		<p>Begründung 2: Die Gemeinde ist in der Gesamtraumplanung unter den «grünen Gemeinden» eingestuft. Das heisst, dass Bonaduz privilegiert ist und nicht auszonen muss. Bonaduz darf sich weiterentwickeln. Mit dieser dann genehmigten Vorlage soll die Planungszone aufgehoben werden und für die interessierten Personen, welche bauen möchten, Rechtssicherheit bestehen.</p> <p>Antrag 3: Das Gewerbe- und Tourismusgebiet (Gewerbeland und Eingangstor Ruinaulta) Farsch soll ebenfalls zügig bearbeitet werden. Auch wenn der Kantonale Richtplan von Bund und Kanton noch nicht genehmigt ist. Die Bearbeitung dieser Teilrevision der Ortsplanung Farsch, soll angegangen werden. Eine parallele zeitliche Bearbeitung ist notwendig und wichtig.</p> <p>Begründung 3: Das Gewerbebauland ist ein grosses Bedürfnis. Das Gewerbeland in Vials ist ausgeschöpft und liegt nicht optimal, da zu viel Schwerverkehr durchs Dorf geleitet wird. Die Strassen sind bereits heute stark davon betroffen. Es ist wichtig, dass die Verkehrsplanung in die ganzen Überlegungen der Raumplanung mit aufgenommen wird. Zudem ist es sinnvoll, wenn dieses Gebiet für Nutzungen wie Sport, Kultur und Freizeit vorgesehen wird.</p> <p>Antrag 4: Die Baukommission soll neu organisiert werden. Es ist wichtig, dass die Baukommission von Fachpersonen, welche unabhängig sind, eingesetzt werden.</p> <p>Begründung 4: Dieses Gremium muss die Eingaben fachlich unabhängig beurteilen.</p>	
037	Schrebergarten, Leitungen, Mobilfunk	<p>Antrag 1: 33 Schrebergartenzone Zielsetzung 1: Die Wege müssen uneingeschränkt benutzbar sein – auch mit Werkzeugen und Schubkarren. Bauten auf der Grundstücksgrenze und Zäune verhindern das. Zielsetzung 2: Auf diesen Kleinparzellen benachteiligen zu hohe Bauten, die zudem auf die Grenze gebaut werden, die zweckentsprechende Nutzung des Nachbargrundstücks. Deshalb muss Art. 33 ergänzt werden mit folgenden Bestimmungen: Für Bauten ist ein Grenzabstand von 1 Meter zum Nachbargrundstück einzuhalten. Maximale Höhe der Bauten ist auf 2 Meter zu beschränken.</p> <p>Antrag 2: Art. 52 öffentliche Leitungen Die Gemeinde ist zu verpflichten, öffentliche Leitungen auf privatem Grund regelmässig zu warten. Die in Abs. 1. Vorgesehenen Kostenregelungen («... Grundeigentümer soll Kosten übernehmen»); «... wenn aus der Verlegung keine unverhältnismässigen Kosten erwachsen» sind zu restriktiv.</p> <p>Begründung 2: Sie verletzen die Eigentumsrechte der Grundeigentümer, von denen verlangt wird, sie hätten die Durchleitungsrechte «... zu dulden».</p> <p>Antrag 3: Im Baugesetz soll ein Artikel aufgenommen werden, der die Errichtung, den Unterhalt und den Betrieb von Mobilfunkantennen regelt. Dabei ist explizit auch der Ausbau der Leistungsfähigkeit und die damit verbundene zunehmende Strahlung auf bestehenden Antennen nahe am Siedlungsraum zu regeln bzw. bewilligungspflichtig zu machen.</p> <p>Begründung 3: Die Bevölkerung ist vor Strahlungsrisiken jeder Art zu schützen.</p>	<p>Die Höhe der Gartenhäuschen wird nicht metrisch, sondern mit der Formulierung „eingeschossig“ begrenzt. Der von Ihnen vorgeschlagene Grenzabstand von 1 Meter wird zurzeit von zahlreichen Gartenhäuschen nicht eingehalten. Die Neufestsetzung eines solchen Grenzabstandes würde in die gewachsenen Strukturen eingreifen und nachbarschaftliche Streitigkeiten provozieren, was der Gemeindevorstand vermeiden möchte.</p> <p>Art. 52 Abs. 2 enthält für die Verlegung von Leitungen eine aus Sicht des Gemeindevorstandes faire Lösung betreffend Kostentragung, welche auf einer jeweils individuellen Interessenabwägung mit klaren Spielregeln beruht. Die (berechtigten) Interessen des Grundeigentümers werden insofern hoch gewichtet, als die Gemeinde insbesondere dann in der Regel die Kosten der Leitungsverlegung trägt, wenn das Belassen der Leitung für den Grundeigentümer mit erheblichen Nachteilen verbunden wäre.</p> <p>Die Gemeinde darf mangels Zuständigkeit keine Regelungen betreffend die Frage erlassen, ob beziehungsweise in welchem Ausmass bei einem Ausbau einer Mobilfunkanlagen deren Leistungsfähigkeit beziehungsweise deren Strahlung erhöht werden kann. Diese Frage wird abschliessend im Bundesrecht geregelt, konkret in der Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710). Jede diesbezügliche Regelung der Gemeinde wäre bundesrechtswidrig und würde demzufolge von der Regierung nicht genehmigt. Betreffend Errichtung neuer Mobilfunkanlagen ergänzt die Gemeinde das Baugesetz mit einem sogenannten Kaskadenmodell:</p> <p><i>Art. 87 Mobilfunksendeanlagen</i> <i>Das Erstellen und Ändern von Mobilfunksendeanlagen richtet sich nach den Vorschriften des eidgenössischen Rechts.</i> <i>Für das Erstellen neuer Mobilfunksendeanlagen zur Erschliessung von Bauzonen (allenfalls in Kombination mit Nichtbauzonen) gilt ergänzend hierzu die nachfolgende Prioritätenordnung (Kaskadenmodell), d.h., ein Standort tieferer Priorität ist nur zulässig, wenn nachweislich kein für den Versorgungsauftrag gemäss Fernmeldegesetz geeigneter Standort höherer Priorität existiert:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Priorität: Standorte ausserhalb der Bauzone, welche in Anwendung der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung bewilligungsfähig sind.</i> 2. <i>Priorität: Mitbenützung bestehender Sendestandorte in der Bauzone.</i> 3. <i>Priorität: Neue Standorte in der Zone für Energieverteilanlagen</i> 4. <i>Priorität: Neue Standorte in einer Industrie- und Gewerbezone oder in der Arbeitsplatzzone Vicus.</i> 5. <i>Priorität: Neue Standorte in den übrigen Bauzonen.</i> <p><i>Die Einhaltung der vorstehenden Prioritätenordnung ist im Baugesuch nachzuweisen.</i></p>

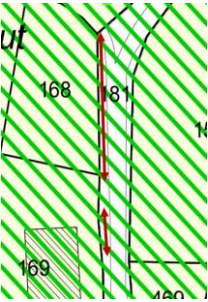
Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
038	Zustimmung	<p>Antrag: Ich habe keine Ergänzungen und bin mit dem Vorgehen einverstanden.</p>	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Stellungnahme.
039	Umzonung, Mehrwertabgabe, Lärmschutz	<p>Antrag 1: Aufhebung Aufzonung Gebiet Via Sableun / Gassa Sableun / Bahnlinie</p> <p>Begründung 1: Gemäss dem Zonenplan (ZP) und dem generellen Gestaltungsplan (GGP) soll das dreieckige Gebiet zwischen Via Sableun, Gassa Sableun und der Bahnlinie in die neu geschaffene Wohnzone 3 Bahnhof mit einer Ausnützungsziffer von 0,80 umgezont werden. Dieses Gebiet ist eines der ersten Gebiete, welche westlich der Bahnlinie in Bonaduz überbaut wurden. Die vorhandene Parzellierung stammt aus dieser Zeit. Um Ressourcen zu sparen wurden in diesem Gebiet Mitte der 1950er-Jahre mehrere Doppelwohnhäuser erstellt. Mehrere dieser Häuser wurden in den vergangenen Jahren von einer Nachfolgeneration übernommen und energetisch und bautechnisch auf den neusten Stand gebracht. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Gebiet in den kommenden Jahren baulich grosse Veränderungen erfährt. Gemäss dem Entwurf des Baugesetzes für die öffentliche Mitwirkung muss bei Neubauten, Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten die Ausnützungsziffer zu mindestens 80% aus geschöpft werden (AZ = min. 0,64). Innerhalb der Parzelle Nr. 297 kann, wie bei verschiedenen weiteren Parzelle im Entwicklungsgebiet, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (Baugesetz, Vorgaben Feuerpolizei) die geförderte Ausschöpfung nicht realisiert werden (Parzelle kann gem. Vorgaben nicht überbaut werden). Aus diesem Grund beantrage ich, dass das gesamte Gebiet nicht in die neue Wohnzone 3 Bahnhof aufgezont wird. Eine Überbauung unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist innerhalb des vorgeschlagenen Entwicklungsgebietes nur durch die Zusammenlegung mehrerer Parzellen möglich. Ich gehe deshalb generell davon aus, dass das vorgeschlagene Entwicklungsgebiet nicht für eine Verdichtung im Sinne von Bund und Kanton geeignet ist. Teilweise ist auch der direkte Zugang zum Bahnhof für Menschen mit Beeinträchtigungen (z. Bsp. Rollstuhlfahrer, ältere Menschen) aus dem Gebiet nicht gewährleistet (direkter Zugang über Treppenanlage). Als Alternative schlage ich vor, dass das Gebiet Campogna West der Wohnzone 3 Bahnhof zugeordnet wird (siehe Antrag 4).</p> <p>Antrag 2: Wegfall Mehrwertabgabe nicht überbaubare Parzellen bei Aufzonung</p> <p>Begründung 2: Innerhalb der Wohnzone 3 Bahnhof gibt es mehrere Parzellen, welche unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nicht überbaut werden können (siehe Antrag 1) und dadurch durch die Aufzonung kein Planungsmehrwert geschaffen wird. Aus diesem Grund beantrage ich das keine Mehrwertabgabe für die Aufzonung der betroffenen Parzellen erhoben wird.</p> <p>Antrag 3: Abklärung Lärmschutz Wohnzone 3 Bahnhof</p> <p>Begründung 3: Die Wohnzone 3 Bahnhof befindet sich teilweise im Einflussbereich einer der engsten Kurven des RHB-Schiennetzes mit entsprechenden Lärm- und Erschütterungsmissionen. Gibt es entlang des Schiennetzes Grenzwerte, welche eingehalten werden müssen? Was unternimmt die Gemeinde, damit diese eingehalten werden? Dies sollte vor allem auch im Hinblick auf eine höhere Ausnützung der bahnhofsnahe Gebiete vertieft untersucht werden.</p> <p>Antrag 4: Aufzonung Gebiet Campogna</p> <p>Begründung 4: Das Gebiet befindet sich direkt angrenzend an die Kernzone an zentraler Lage mit kürzesten Wegen zu öffentlichen Einrichtungen (z. Bsp. Schule, Gemeinde), Einkaufsmöglichkeiten und zum Bahnhof (hindernisfrei). Gleichzeitig gibt es in diesem Gebiet mehrere unüberbaute Parzellen. Aus diesen Gründen eignet sich meiner Meinung dieses Gebiet hervorragend für eine Verdichtung im Sinne der Vorgaben von Bund und Kanton. Ich beantrage, dass das Gebiet Campogna West neu in die Wohnzone 3 Bahnhof aufgezont wird. Bereiche von Campogna, welche sich noch in der Wohnzone 2 befinden, sollten meiner Meinung in Wohnzone 3 aufgezont werden. Es ist unverständlich wieso es in diesem Gebiet noch Bereiche gibt, welche der Wohnzone 2 zugeordnet werden.</p>	<p>Das Wohngebiet südlich der Bahngleise zeichnet sich durch seine zentrale Lage und die unmittelbare Nähe zum Bahnhof aus. Einige Parzellen verfügen ausserdem über grosse Reserven. Daher ist das Gebiet für die Innenentwicklung prädestiniert. Um das Ortsbild mit der feinkörnigen Bebauung weiterhin zu erhalten, bleiben die zulässigen Höhen bestehen. Die Ausnützungsziffer wird jedoch erhöht. Die meisten der Parzellen 293 bis 301 sind mit Doppelfamilienhäusern bebaut. Diese können anhand eines Konzeptes über jeweils beide Parzellen entwickelt werden. Die parzellenübergreifende Zusammenarbeit bei der Bebauung der schmalen Parzellen ist teilweise auch schon mit der bestehenden Grundordnung erforderlich. Mit der Aufzonung ist also nicht zu erwarten, dass die Entwicklung blockiert wird.</p> <p>Der Verzicht auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen ist gemäss neuerer bundesgerichtlicher Rechtsprechung (1C_233/2021 Erw. 3.5) bundesrechtswidrig und darum nicht zulässig.</p> <p>Der Lärmbelastungskatasters des Bundesamts für Verkehr (BAV) ermöglicht eine einfache Einschätzung der Lärmsituation entlang der Bahngleise. Auf dieser Basis wurde die Lärmbelastung bei der Aufzonung des Gebiets südlich der Bahngleise als unproblematisch eingeschätzt. Auch in der kantonalen Vorprüfung wurde diesbezüglich keine vertiefte Untersuchung verlangt. Aufgrund des Mitwirkungsantrags wurde die Lärmbelastung detailliert untersucht. Die bisherige Beurteilung wurde damit gestützt: Die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes können bei Tag und Nacht problemlos eingehalten werden. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Im Quartier Campogna West ist bereits eine Aufzonung vorgesehen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Wohnzone 2 wird jedoch von einer Umzonung in die W3 Bahnhof abgesehen, um grosse Dichtesprünge zu vermeiden, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Diese Zone ist ausschliesslich südlich der Bahngleise in Bahnhofsnähe vorgesehen, da das Gebiet ausschliesslich an die W3-Zone oder dichter bebaubare Zonen angrenzt.</p> <p>Das Gebiet Campogna Ost zeichnet sich durch eine deutlich neuere Bebauung als der westliche Teil des Gebietes und die Wohngebiete südlich der Bahngleise aus. Ausserdem wurde ein grosses Gebiet dieses Quartierteils südlich der neuen Turnhalle auf Basis eines Gesamtkonzepts mit gemeinsamer Erschliessung bebaut und besitzt keine oder kaum Nutzungsreserven. Eine Aufzonung würde kaum eine Entwicklung anstossen. Aufgrund dieser Überlegungen sowie den Diskussionen in der Begleitgruppe wird an der vorgesehenen Zonierung festgehalten.</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
040	Reiheneinfamilienhäuser, Denkmalschutz,	<p>Antrag 1: Art.25 Kürzung der Gebäudelänge auf die bisherigen 25m. und die Streichung der Gestaltungsqualität. Das mit der Tiefgarage macht sinn.</p> <p>Begründung 1: Die Gebäudelänge darf nicht länger als in der W3 sein. Die Gestaltungsqualität ist Ansichtssache. Über Biodiversität, Grünfläche usw. soll der Eigentümer selbst entscheiden können.</p> <p>Antrag 2: Art.41, Der Gemeindestall soll nicht zu den erhaltenden Gebäuden zählen.</p> <p>Begründung 2: Die Parzelle 308 von 956 Quadratmeter ist für unser Dorf ein sehr wichtiger Standort für eine Zukünftige Entwicklung. Für mich macht die Erhaltung des Stalls gar keinen sinn. Parzelle soll für die Zukunft verwendet werden, z.B. Gebäude mit Verwaltung und Räume für die Öffentlichkeit. Diese Parzelle ist ein Top Standort im Dorfkern.</p>	<p>Die Gebäudelänge in der W2 bleibt grundsätzlich auf 25m bestehen. Um eine Entwicklung in der W2 zu fördern, die zwar eine gewisse Verdichtung ermöglicht, den dörflichen Charakter und das Erscheinungsbild eines Einfamilienhausgebietes jedoch berücksichtigt, soll die Regelung bezüglich Reiheneinfamilienhäuser eingeführt werden. Diese sieht vor, dass die Gebäudelänge sowie die AZ erhöht werden können, wenn gewisse Bedingungen eingehalten werden. Diese Bedingungen betreffen eine gute Gestaltung, die Realisierung als Reihenhäuser, eine unterirdische Parkierung sowie hochstehende Grün- und Spielflächen. Aufgrund der positiven Rückmeldungen aus der Begleitgruppe zu dieser Lösung und den Diskussionen im Gemeindevorstand soll am Bonus für Reiheneinfamilienhäusern festgehalten werden.</p> <p>Die Stallscheune auf der Parzelle Nr. 308 erfüllt gemäss der Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege vier von fünf Beurteilungskriterien. Der Verzicht auf die Aufnahme als partiell zu erhaltende Baute im Generellen Gestaltungsplan wird vom Kanton voraussichtlich nicht genehmigt. Dieser partielle Schutzstatus erlaubt eine Nutzung des Gebäudes für die Bedürfnisse der Gemeinde. Aus diesen Gründen wird die Festlegung im Generellen Gestaltungsplan beibehalten.</p>
041	Industrie- und Gewerbezone	<p>Antrag: Ich möchte zum Ausdruck bringen, dass ich die Umzonung der Parzelle 2552 im Norden des Sport- und Industriegebiets «Tuleu Sut» in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als sehr sinnvoll erachte.</p> <p>Begründung: So besteht künftig eine Reserve für Sport- und Kulturzwecke direkt angrenzend an die bestehenden Sportanlagen des Fussball- und Tennisplatzes.</p>	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Stellungnahme.
042	Bauverpflichtung	<p>Antrag: Bitte um Änderung der Ortsplanungs Revision bezüglich der unbebauten Parzelle 2490 im Quartier Ruver.</p> <p>Aktuelle Regelung: Offenbar wurde in der Zwischenzeit beschlossen, Bsauparzellen ab 400 m² Grundfläche mit einer Bebauungspflicht zu versehen; grundsätzlich kann ich dem zustimmen, dass ungenutzte Bauflächen für Wohnungsbautätigkeit Verfügung gestellt werden. Die oben genannte Parzelle Nummer 2940 hingegen hat zwar eine exakt 400 Quadratmeter messende (zumindest laut Grundbuchunterlagen, nicht nachgemessene) Fläche und würde damit genau unter diesen Punkt der Bauordnung fallen. Die genau dreieckige Konfiguration dieser Parzelle ist praktisch mit einem Bauvorhaben sinnvoller und ins Ortsbild passender Art nicht vereinbar.</p> <p>Daher bitte ich Sie entweder (1) um Umänderung der 400 in 410 m² womit diese und wahrscheinlich keine andere Bauparzelle hier herausfallen würde und so die Bebauungspflicht entfielen. Oder (2) explizite Definition einer bebaubaren Klein-Parzelle (400-500qm) mit einer entsprechenden geometrischen Form die praktikabler Weise auch bebaubar ist, d.h. beispielsweise ein Flächengrundriss mit vier Seiten, deren Verhältnis (längste zur kürzesten Seite) mindestens 1:10 betragen muss oder deren kürzeste Seite mindestens 4m lang sein muss. Zudem verzichten wir als Eigentümer schon auf die Nutzung von ca. 6 qm dieser Parzelle, damit die Verkehrssicherheit verbessert wird und die Strasseneinsicht von dem betroffenen Grundstück 2491 ermöglicht wird.</p> <p>Da ich erst per Zufall vorgestern von der gesamten Bauplanrevision erfahren habe, kommt dieser Änderungswunsch meinerseits spät aber, soweit ich sehe, noch gerade innerhalb der Frist. Es wäre sehr nett, wenn derartige Änderungen den Grundeigentümern auch in einer geeigneten Form mitgeteilt würden, sie können denke ich nicht davon ausgehen, dass jeder Einwohner von Bonaduz Abonnent eines kostenpflichtigen lokalen Mitteilungsblatts ist.</p> <p>Begründung: Die Parzelle Nr 2490 ist eigentlich Teil der Hauptparzelle 2342 und nicht frei bebaubar, da die Fläche von 400qm als Dreieck keine sinnvolle und dem Ortsbild entsprechende Bebauung zulässt. Die von mir angestrebte Zusammenlegung wurde in Absprache mit dem damaligen Gemeindepräsidenten Herrn Theus und dem Bauamtsleiter nicht umgesetzt, da sonst der gesamte Quartierplan neu geschrieben werden müsste. Mir wurde versichert, dass die ja bereits damals bestehende Bebauungspflicht auf dieses kleine dreieckige Grundstück nicht angewendet werden würde. Daraufhin habe ich auf die Zusammenlegung verzichtet.</p>	Die Parzelle Nr. 2490 befindet sich im Quartierplanperimeter Ruver. Für Parzellen in den Gebieten Ginelas, Ruver und Caschners besteht gemäss Art. 10 des rechtskräftigen Baugesetzes bereits eine Bauverpflichtung. Diese Voraussetzung für die Einzonung der Gebiete gilt auch für die Parzelle Nr. 2490. Aus diesen Gründen kann die Bauverpflichtung im Zonenplan nicht entfernt werden.


Gesamtrevision Ortsplanung, Planungs- und Mitwirkungsbericht

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
043	Industrie- und Gewerbezone	<p>Antrag: Die Parzellen 2552 (wie auch bereits die Parzelle 2182) sollen künftig der Zone für Sport- und Freizeitnutzungen bzw. der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen beifügt werden.</p> <p>Begründung: Die Bonaduzer Dorfvereine sind in den letzten Jahren erfreulicherweise stark gewachsen. Dies führt jedoch dazu, dass die Sportanlagen an ihre Belastungsgrenzen stossen. Die Infrastruktur des Fussballclubs und des Tennisclubs sind in die Jahre gekommen. Bei der Erneuerung dieser Anlagen sollte man Synergien zwischen den Vereinen und auch anderen Dorfvereinen prüfen. Damit man sich dazu keine Chancen vergibt, sollte diese Parzelle gemäss Antrag umgezont werden.</p>	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Stellungnahme.
044	Wald	<p>Antrag 1: Fussballplatz Tuleu. Waldfläche neu in die selbe Zone wie der Fussballplatz zuordnen.</p> <p>Begründung 1: Der Fussballplatz der Gemeinde Bonaduz – im Gebiet Tuleu – ist rundum eingezäunt. Ein kleiner Teil dieser Fläche ist im Zonenplan als Wald ausgeschieden. Um in Zukunft die Infrastruktur besser nutzen zu können, wäre der FC Bonaduz froh, wenn diese Fläche auch der gleichen Zone, wie derjenigen des Fussballplatzes, zugeordnet werden würde. Somit nicht mehr als Wald ausgeschieden.</p> <p>Antrag 2: Falls der Antrag 1 nicht unterstützt werden würde, würden wir es begrüßen, wenn auf der Westseite des Fussballplatzes, die Waldlinie, welche im Moment eine ungeordnete, nicht nachvollziehbare Zickzack-Linie ist, begradigt werden könnte. Und zwar so, dass die neue Reihe der Werbetafeln den nötigen 2m-Abstand über die ganze Westseite aufweisen würde.</p>	Beim Wald auf den Parzellen Nrn. 2182 und 1739 bestehen statische Waldgrenzen gemäss Art. 13 KwaG. Für eine Einzonung oder für die Verschiebung der bestehenden statische Waldgrenze wäre eine Rodung gemäss dem eidgenössischen Waldgesetz notwendig, die nicht bewilligungsfähig ist. Entsprechend gelten die statischen Waldgrenzen weiterhin und eine Einzonung oder Anpassung der statischen Waldgrenzen in diesem Gebiet ist nicht möglich.
045	Mobilfunk	<p>Antrag: Im Baugesetz soll ein separater Artikel „Mobilfunk« aufgenommen werden. Als Vorlage dazu könnte das zukünftige Baugesetz der Gemeinde Felsberg dienen (Art. 72). Siehe Link: https://www.felsberg.ch/_docn/4559735/230616_BauG_Felsberg_Entwurf_2.Mitwirkung.pdf</p> <p>Begründung: Die Bonaduzer Bevölkerung soll vor einem Mobilfunkantennen-Wildwuchs, unnötiger Strahlung und ideeller Beeinträchtigung geschützt werden, wie es im Leitbild der Gemeinde vorgesehen ist.</p>	<p>Dem Wunsch auf eine Regelung betreffend Neubau von Mobilfunkanlagen kann mittels Aufnahme folgenden Kaskadenmodells entsprochen werden:</p> <p><i>Art. 87 Mobilfunksendeanlagen</i> <i>Das Erstellen und Ändern von Mobilfunksendeanlagen richtet sich nach den Vorschriften des eidgenössischen Rechts.</i> <i>Für das Erstellen neuer Mobilfunksendeanlagen zur Erschliessung von Bauzonen (allenfalls in Kombination mit Nichtbauzonen) gilt ergänzend hierzu die nachfolgende Prioritätenordnung (Kaskadenmodell), d.h., ein Standort tieferer Priorität ist nur zulässig, wenn nachweislich kein für den Versorgungsauftrag gemäss Fernmeldegesetz geeigneter Standort höherer Priorität existiert:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Priorität: Standorte ausserhalb der Bauzone, welche in Anwendung der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung bewilligungsfähig sind.</i> 2. <i>Priorität: Mitbenützung bestehender Sendestandorte in der Bauzone.</i> 3. <i>Priorität: Neue Standorte in der Zone für Energieverteilanlagen</i> 4. <i>Priorität: Neue Standorte in einer Industrie- und Gewerbezone oder in der Arbeitsplatzzone Vicrusch.</i> 5. <i>Priorität: Neue Standorte in den übrigen Bauzonen.</i> <p><i>Die Einhaltung der vorstehenden Prioritätenordnung ist im Baugesuch nachzuweisen.</i></p>
096	Bauverpflichtung, Abstände, Denkmalschutz, Dächer, Umgebungsgestaltung, Unterlagen, Industrie- und Gewerbezone	<p>Antrag 1: BG Art. 12 / Zonenplan: Es sind mehr freie Teilflächen in die Pflicht einzubinden (z.B. 320 nicht überbaut, 319 grosse Freifläche, 457 nicht bebaut).</p> <p>Begründung 1: Gemäss Rückmeldung vom Kanton ist die Baulandreserve für die angestrebte Entwicklung knapp, Mobilisierungsmassnahmen könnten/sollten verstärkt werden. Warum leere (unüberbaute), mit Kleinbauten belegte oder grosse Freiflächen nicht aufgenommen wurden ist mir schleierhaft.</p> <p>Antrag 2: Art. 21, 6 und 8: Unterniveaubauten sollen keinen Grenzabstand aufweisen müssen. 8 Grenzabstand Erdsonden mit 2.5m grundsätzlich zu wenig (besser 3.5m).</p>	<p>Die erwähnten Parzellen sind entweder kleiner als 400m² (unbebaute Parzellen) oder die bebaubare Fläche bei teilweise bebauten Parzellen ist kleiner als 1000m². Diese Schwellenwerte wurden nach intensiver Diskussion im Gemeindevorstand festgelegt und ermöglichen die Mobilisierung von Flächen mit einer für die Gemeindeentwicklung relevante Grösse. Nach Erhalt des kantonalen Vorprüfungsberichts wurde ein Gespräch mit den zuständigen Personen beim Kanton durchgeführt, in dem klar wurde, dass die Reserven im Dorfkern in der Beurteilung der Bauzonendimensionierung in der Vorprüfung nicht berücksichtigt wurden. Entsprechend ist die Beurteilung der Baulandreserven im Vorprüfungsbericht nicht korrekt und die Bauzonen sind gemäss vorliegender Ortsplanungsrevision richtig dimensioniert. Das Baugesetz wird jedoch wie folgt ergänzt (BauG Art. 100 Abs. 4): «Der vorliegenden Revision kommt namentlich in folgenden Bereichen keine Planbeständigkeit zu: [...] Künftige ergänzende Regelungen betreffend Baulandmobilisierung (Art. 19g KRK).»</p> <p>Der in Art. 21 Abs. 6 vorgesehene Grenzabstand von 1 Meter für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, welche das massgebende Terrain nicht überragen, ist aus zwei Gründen richtig und</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		<p>Begründung 2: Warum sollen in allen Zonen ausser Kernzone UN-Bauten einen Abstand zur Grenze haben, macht keinen Sinn, beschränkt nur die Möglichkeit von unterirdischem Parkieren etc. Fragt bitte einen Faching an betreffend Sondenabständen (oder ANU). In der Regel spricht man heute von min. 7m Sonderabständen (5m ist</p> <p>Antrag 3: Art. 23 ist zu streichen</p> <p>Begründung 3: Es ist absolut üblich, Gebäude direkt an die Landwirtschaftsgrenze zu stellen, warum also hier wieder einschränken? Weiter würden diverse bestehende Gebäude der neuen Gesetzgebung widersprechen.</p> <p>Antrag 4: Grundsätzlich sind weniger Gebäude aufzunehmen, sprich nur solche, welche alle 5 Kriterien abdecken.</p> <p>Begründung 4: Möglichst frei von weiteren Einschränkungen.</p> <p>Antrag 5: Art 71, 5: Dacheinschnitte sind im übrigen unzulässig, soll gestrichen werden.</p> <p>Begründung 5: Sind also keine Dachterrassen mehr möglich? Sollte nicht so sein, gibt das doch sehr schöne Aussenräume.</p> <p>Antrag 6: Art. 74: Umgebungsgestaltung auf alle Bauzonen ausgeweitet, sollte gestrichen werden.</p> <p>Begründung 6: Wenn dieser Artikel – für mich übrigens voll ok – so drin bleibt, bedeutet das, dass 95% unserer super Golfrazen-Gärten nicht Gesetzeskonform sind. Will das die Gemeinde wirklich auf sich nehmen? Da kommt dann der eine oder andere und meldet eine Unrechtmässigkeit beim Gesetzgeber an (viel Arbeit für gar nichts ausser die Anwälte!)</p> <p>Antrag 7: Zur Verfügung stellen einer Korrekturfassung.</p> <p>Begründung 7: Grundsätzlich sehr schlecht lesbare Revisionsvorlage (keine Hinweise was wo geändert wurde, keine Korrekturfassung als Beilage etc.) Für die Vorbereitung einer Gemeindeversammlung, welche eine solch grosse Vorlage abwickelt ist es meiner Auffassung zufolge zwingend nötig, zeitnah eine solche Version zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Antrag 8: Zonenplan, keine Umzonung von Gewerbeland zur Zöbo, solange nicht klar ist, wie es mit Farsch weitergeht.</p> <p>Begründung 8: Auf keinen Fall zum heutigen Zeitpunkt Gewerbeland opfern!</p>	<p>zweckmässig: (1) Entlang der jeweiligen Grenzen wird so ein Leitungskorridor für Ver- und Entsorgungsleitungen sichergestellt, der bei einem Grenzabstand von 0 Metern und zwei Grundeigentümern – welche beide an die Grenze bauen – nicht mehr gegeben ist. (2) Die Realisierung unterirdischer Bauten ohne Grenzabstand sorgt häufig für nachbarschaftliche Streitigkeiten, weil deren Realisierung – während der Bauphase – ohne Beanspruchung des Nachbargrundstücks oft gar nicht möglich ist. In der Kernzone wurde – trotz dieser Überlegungen, welche für einen unterirdischen Grenzabstand sprechen – auf einen solchen verzichtet, weil andernfalls – aufgrund der oftmals sehr kleinräumigen Verhältnisse – die Realisierung der erwünschten/vorgeschriebenen Tiefgaragen (zu) stark erschwert würde. Im Übrigen kann auch dieser unterirdische Grenzabstand von 1 Meter gemäss Art. 77 Abs. 1 KRG mit Zustimmung der Nachbarn selbstverständlich unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p>Bei dem in Art. 21 Abs. 8 vorgesehenen Erdsondenabstand von 2.5 Metern handelt es sich um einen heute üblichen und in vielen Baugesetzen vorgesehenen Abstand. Dieser Abstand wird auch vom Amt für Natur und Umwelt (ANU) in der Arbeitshilfe «Wärmepumpen – Anforderungen und Bewilligungspraxis» aufgrund der SIA-Norm empfohlen: «Gemäss SIA-Norm 384/6 (Erdwärmesonden) ist aus bohrtechnischen Gründen bei vertikalen Bohrungen zwischen einzelnen Erdwärmesonden ein minimaler Abstand von 5 Metern einzuhalten. Aus diesem Grund empfiehlt das ANU einen minimalen Grenzabstand von 2.5 Metern einzuhalten.»</p> <p>Die Rechtsauffassung ist unzutreffend bezüglich Abstände zur Landwirtschaftszone. Das Bundesgericht hat in BGE 145 I 156 entschieden, dass Gebäude in der Bauzone zwingend einen Abstand zur Landwirtschaftszone einhalten müssen, ohne aber diesen Abstand in Metern zu definieren. Mit der vorliegenden Regelung werden diese minimalen Abstände zwecks Schaffung von Rechtssicherheit definiert.</p> <p>Das Amt für Denkmalpflege hat im Vorprüfungsbericht eine deutlich strengere Handhabung des Kulturschutzes verlangt, als es die Gemeinde mit der aktuellen Ortsplanungsrevision vorsieht. Eine Reduktion der partiell zu erhaltenden Bauten wird daher vom Kanton voraussichtlich nicht genehmigt.</p> <p>Die Beschränkung von Dachterrassen in Art. 71 Abs. 5 BauG gilt nur für Dachterrassen, welche als Einschnitte in Giebel- und Walmdächer realisiert werden sollen; diesfalls wird – aus ästhetischen Gründen – gefordert, dass die entsprechenden Dacheinschnitte ausschliesslich vorgelagert zu Lukarnen realisiert werden dürfen. Auf Flachdächern bestehen betreffend die Realisierung von Dachterrassen keine Einschränkungen.</p> <p>Mit den Ausführungsbestimmungen zur Umgebungsgestaltung dienen als einheitliche Beurteilungsrichtlinie und schafft die Grundlage für eine transparente Vorgehensweise bei der Baugesuchsprüfung und Rechtssicherheit, was der Bauherrschafft zugute kommt. Dies soll auch ausserhalb des Dorfkerns möglich sein. Ausserdem sind die Grünflächen ausserhalb des Dorfkerns aufgrund der geringeren Überbauungsdichte tendentiell grösser. Entsprechend ist es hier essenziell, dass grosses Augenmerk auf die Gestaltung dieser Räume gelegt wird.</p> <p>Das Baugesetz wurde inhaltlich komplett überarbeitet und systematisch neu gegliedert. Aus diesem Grund ist eine sogenannte „synoptische Darstellung“, also ein tabellarisches ‚Nebeneinander‘ von alt und neu nicht möglich.</p> <p>Bonaduz ist eine lebenswerte Gemeinde und zeichnet sich durch ein attraktives Freizeitangebot aus. Erfreulicherweise sind die Dorfvereine in den vergangenen Jahren stark gewachsen. Dies führt jedoch dazu, dass die Kultur-/Freizeitinfrastrukturen an ihre Kapazitätsgrenzen stossen. Um auch künftig attraktive Kultur- und Freizeitinfrastrukturen anbieten zu können, soll daher die Parzelle Nr. 2552 in die ZöBA umgezont werden. Dieser Grundsatz ist als Handlungsanweisung im Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) festgelegt: «Im Gebiet Viavals ist die Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Umzonung) zu prüfen.» Der Gemeindevorstand hält an diesem Grundsatz und damit an der vorgesehenen Umzonung fest. Für ein gutes Angebot an Arbeitszonen setzt sich der Gemeindevorstand für den Ausbau des Gebietes Farsch ein. Dieses bietet den Vorteil, dass es abseits des Dorfes liegt und die Wohngebiete damit nicht stärker durch den Schwerverkehr belastet.</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
097	Mobilfunk	<p>Antrag: Bezugnehmend auf die Gesamtrevision Ortsplanung Bonaduz stellen wir den Antrag, einen separaten Artikel «Mobilfunk» im Baugesetz aufzunehmen.</p> <p>Begründung: Wie Sie wissen, sind wir Grundeigentümer der Parz. 169, auf welcher das Swisscom-Gebäude sowie die Funkantenne erstellt wurden. Seit einigen Jahren sind wir bestrebt, für uns und die Bonaduzer Bevölkerung eine neue Lösung, insbesondere im Zusammenhang mit dem Ausbau der 5G-Antenne, anzustreben. Leider sind wir bis zum heutigen Tage nicht zu einem Ergebnis gekommen, weshalb nun die Aufnahme ins Baugesetz für uns eine unumgängliche Massnahme darstellt. Wir verweisen diesbezüglich auch auf das von der Gemeinde Bonaduz erstellte Leitbild.</p>	<p>Dem Wunsch auf eine Regelung betreffend Neubau von Mobilfunkanlagen kann mittels Aufnahme folgenden Kaskadenmodells entsprochen werden:</p> <p><i>Art. 87 Mobilfunksendeanlagen</i> <i>Das Erstellen und Ändern von Mobilfunksendeanlagen richtet sich nach den Vorschriften des eidgenössischen Rechts.</i> <i>Für das Erstellen neuer Mobilfunksendeanlagen zur Erschliessung von Bauzonen (allenfalls in Kombination mit Nichtbauzonen) gilt ergänzend hierzu die nachfolgende Prioritätenordnung (Kaskadenmodell), d.h., ein Standort tieferer Priorität ist nur zulässig, wenn nachweislich kein für den Versorgungsauftrag gemäss Fernmeldegesetz geeigneter Standort höherer Priorität existiert:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Priorität: Standorte ausserhalb der Bauzone, welche in Anwendung der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung bewilligungsfähig sind.</i> 2. <i>Priorität: Mitbenützung bestehender Sendestandorte in der Bauzone.</i> 3. <i>Priorität: Neue Standorte in der Zone für Energieverteilanlagen</i> 4. <i>Priorität: Neue Standorte in einer Industrie- und Gewerbezone oder in der Arbeitsplatzzone Vicrusch.</i> 5. <i>Priorität: Neue Standorte in den übrigen Bauzonen.</i> <p><i>Die Einhaltung der vorstehenden Prioritätenordnung ist im Baugesuch nachzuweisen.</i></p>
098	Sculmserstrasse	<p>Antrag: An der kürzlichen Informationsveranstaltung der Gemeinde sind wir auf den beabsichtigten Ausbau der Sculmserstrasse aufmerksam geworden. Die entsprechende Baulinie ist auf dem Zonen-/Gestaltungsplan rot markiert und das Vorhaben wird unter Art. 4.3.6 des Planungs- und Mitwirkungsberichts beschrieben.</p> <p>Die Parzelle 395 ist unmittelbar von diesem Ausbau betroffen sind. Leider wurden wir vorgängig weder persönlich über das Vorhaben informiert, noch wurde an der Info-Veranstaltung darüber orientiert.</p> <p>Begründung: Ein Ausbau resp. eine Erweiterung der Sculmserstrasse zwischen Versamerstrasse/Bahnstrasse bedeutet ein massiver Eingriff in die Eigentumsverhältnisse, im schlimmsten Falle eine Enteignung. Wir sind damit nicht einverstanden, zumal es andere Möglichkeiten zur Regulierung des Verkehrs gibt. Eine Möglichkeit wäre, diesen Abschnitt der Sculmserstrasse in eine Einbahnstrasse (Verkehr von Versamerstrasse Richtung Bahnstrasse) umzufunktionieren. Dies hätte – wie bereits im Verkehrskonzept der Gemeinde Bonaduz vorgesehen – eine Verkehrsberuhigung zur Folge. Mit dem Ausbau der Strasse würde genau das Gegenteil erreicht. Ein möglicherweise langjähriger Rechtsstreit mit den betroffenen Eigentümern könnte zudem vermieden werden. Sollte dieses Vorhaben an der nächsten Gemeindeversammlung angenommen werden, sehen wir uns gezwungen, weitere rechtliche Schritte einzuleiten. Wir beantragen deshalb, von diesen Ausbauplänen abzusehen und Alternativ-Varianten auszuarbeiten.</p>	<p>Der Gemeindevorstand hat den Antrag zum Verzicht der Baulinie an der Sculmserstrasse geprüft und entschieden, dass die Baulinie aus der Planungsvorlage entfernt wird. Folglich ist auf den Parzellen wie bisher der übliche Strassenabstand (2.5 m gemäss Art. 22 BauG) einzuhalten. Zum gegebenen Zeitpunkt wird zu prüfen sein, wie ein sicheres Kreuzen auf der Sculmserstrasse ermöglicht werden kann. Dies kann beispielsweise durch das Schaffen von punktuellen Ausweichstellen erfolgen.</p>
099	Parkierung, Umzonung, Wildtierkorridor, Wald	<p>Antrag 1: Autoabstellplätze auf Parzelle 181. In Parkplatzzone umzonen mit Signalisation, Unterhalt, Gebühr etc. oder Aufheben. Bitte überprüfen, ob eine gebührenpflichtige Parkierungszone auszuscheiden ist, oder wie die Parkplätze legalisiert werden können.</p> <p>Begründung 1: Ausgangslage: Zwischen den Parzellen 181 und 168 / 169 im März werden seit zirka drei Jahren Autos (siehe rote Pfeile) parkiert. Dies hat möglicherweise mit den Neubauten in der Bavurtga und bei der Parzelle 185 zu tun, als die Parkplätze für das dort beschäftigte Personal für temporäre Nutzung eingerichtet wurden. Gleichzeitig wird die Via Campagna (vormals der Forst- und Landwirtschaft vorbehalten) von Erholungssuchenden (Zufussgehende und Velofahrenden) zeitweise stark frequentiert. Dies führt aus sicherheitstechnischer Betrachtung oft zu gefährlichen Situationen. Grund: Sicherheit der Erholungssuchenden (Familien, Leute, Spazierende, Rentenbeziehende)</p> <p>Antrag 2: Umzonung von Teilen des Gebietes Curtgin plauncans.</p> <p>Erbitte ich um Überprüfung bei den zuständigen kantonalen Stellen, ob sich der Ortszentrum nahe, rot markierte Bereich in der unten dargestellten Abbildung für eine Umzonung in eine Mischzone, Freizeit-, Erholungs- und Badesezone, gegebenenfalls Wohnmischzone umlegen lässt. Falls beispielsweise die Nachfrage für, Handel, Parkierung, möglicherweise Freizeitzone mit Betriebsvorschriften (Öffnungszeiten maximal 7:00 bis 19:00 wegen</p>	<p>Aufgrund einer Begehung der Parzelle Nr. 181 und in Rücksprache mit den Landwirten im Rahmen der Arbeiten zum Parkierungskonzept ist eine Parkierung auf dieser Parzelle nicht möglich. Geparkte Autos führen zu Konflikten mit den landwirtschaftlichen Gefährten, welche die Stelle im Norden der Parzelle Nr. 181 teilweise kaum passieren können. Aus diesem Grund ist ein offizieller Parkplatz nicht vorgesehen.</p>  <p>Eine Erweiterung des Siedlungsgebietes nach Norden ist weder im Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL), noch im Regionalen Richtplan (Stand Vorprüfung) oder im Kantonalen Richtplan vorgesehen. Zudem befindet sich das Gebiet gemäss dem Generellen Gestaltungsplan im Freihaltebereich und ist von grosser Bedeutung für das Ortsbild. Eine Einzonung zur Schaffung für neue Mischzonen würde damit den</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		<p>den Anwohnenden etc.). Wie unter 2. Beschrieben, wird das Gebiet u.a sehr stark von Erholungssuchenden besucht. Betrifft (Teil-) Parzellen 169, 1563, 1572, teile-2039, 1573, 1574, 1575, 1576, 469, 470, 471, 472,187, 186, 2496, 2558 und eine Fläche von ca. 11'000m².</p> <p>Begründung 2: Aufzonen infolge zu wenig Mischzonen in Bonaduz. Auf Seite 116 unter Punkt 4.1.3 lit. c; Prüfung eine angemessene Grösse der WMZ ist postuliert, die WMZ sei zu knapp dimensioniert. Ausgangslage: Das Gebiet Curtgin plauncas war ehemals ein Teil des Obstanbaugebiets von Bonaduz. Nun ist das Gebiet für eine rationale landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu klein strukturiert und die Halden und Hügel ausschliesslich mit bergtauglichen Gerätschaften zu bewirtschaften.</p> <p>Antrag 3: Anpassen des Wildkorridors Crest Andrea und Salens/Portal Plazzas Tunnel, sowie Reduktion desselben in Teilgebieten von Ruver/Vussaus: Bitte beim Bund und Kanton prüfen lassen, ob eine Anpassung in den grün (Verbreiterung) und rot (Verschmälerung) markiertes Gebiet in Vussaus bis zur unteren Kante des Tscharthügels möglich ist. Die in Abb. 3b dargestellten Wildwechsel sind dadurch nicht beeinträchtigt. Hellrot (Verschmälerung) bis hinter den Eierhügel betrifft Gemeindegebiet Rhäzüns.</p> <p>Begründung 3: Ausgangslage: Im Planausschnitt «Wildtierkorridor Überregional», siehe dazu Abb. 3a, ist der Wildkorridor dargestellt. Dabei fallen zwei bemerkenswerte Engstellen auf. Eine befindet sich im Bereich Curtgin plongs / Crest Andrea, die andere Engstelle liegt im Gebiet Salens – und Nordportal des Plazzastunnel. Auf der Abbildung 3b (Auszug aus der Abb. 13 Ausschnitt Wildruhezonen) sind die Wildwechsel grün dargestellt. Gründe: Der Wildtierkorridor im Gebiet Salens Vussaus sei dahingehend anzupassen, dass dem Wild die Engpässe in der Breite ausgedehnt werde. Beispielsweise scheint dies zuunsterst in curtgin plongs / Crest Andrea und in Salens der Fall zu sein. Auch in Ratiras auf Rhäzünser Boden scheint der Korridor erweiterungsfähig zu sein. Mit der vorgeschlagenen Anpassung können künftig gut erschliessbare Teilgebiete der Lagen in Ruver/Vussaus für verschiedene Interessen nutzbar gemacht werden.</p> <p>Antrag 4: Als Mitbesitzer der Parzelle 2022 in Scardanal, bitte ich darum, die Waldgrenze auf den Parzellen 2193, 2022 + 1917 aus den oben erwähnten Gründen zu reduzieren und nach Möglichkeit aus dem Waldkataster zu streichen, respektive neu festzulegen. Das Amt für Wald wird somit gebeten, einen Vorschlag auszuarbeiten.</p> <p>Begründung 4: Ausgangslage: Aktuell sind im Gebiet Scardanal als Wald ausgeschieden. Es handelt sich um die Parzellen 2052, 1870, 1877, 1872, 2022, 1916, 2180, 2053, 1878, 1884, 2197, 2193, 2037, 2036, 1926, 1923, 1922,1921, 1920, 1919, 1918, 1917. Bei diesen Waldstreifen handelt es sich vorab um Flächen, die aus Gründen der landwirtschaftlichen Mechanisierung nicht mehr ökonomisch bewirtschaftet werden oder um den eingewachsenen historischen Weg ins ehemalige Maiensässgebiet Scardanal. Auf Luftaufnahme aus dem Jahre 1956 ist in diesem Gebiet bloss im Bereich des historischen Weges ein Waldstrich zu erkennen. Der restliche Bereich ist Wiesland und Strassenböschungen. In der aktuellen Gesamtrevision seien die Waldfläche in Teilen dieses Gebietes zu streichen, die Waldgrenzen neu zu beurteilen und teilweise der ursprüngliche Zustand festzulegen. Gründe: Die Waldstreifen sind auf den Plänen in einer Breite von 8 Metern (Waldgesetz) eingetragen, was im Gelände und ggf. auf Luftbildern zu überprüfen sei. Teile des Waldes stellen bei Sturm zudem eine reale Gefahr für Menschen und Gebäude dar. In letzter Zeit häufen sich Sturmereignisse und einige Tannen sind durch Windwurf geknickt und ausgerissen worden. Dabei gab es in den letzten zwanzig Jahren nachweislich Schäden an Gebäuden und im Wiesland. Eine weitere Gefahr für die Liegenschaft 2022 stellt bei besonderen Transporten der landwirtschaftliche Verkehr in der Kurve zwischen den Parzellen 2193 + 2022 dar. Die aktuelle Linienführung der</p>	<p>lokalen und übergeordneten Leitbildern und Zielsetzungen widersprechen und wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht berücksichtigt. Ausserdem wurde nach Erhalt des kantonalen Vorprüfungsberichts ein Gespräch mit den zuständigen Personen beim Kanton durchgeführt, in dem klar wurde, dass die Reserven im Dorfkern in der Beurteilung der Bauzonendimensionierung in der Vorprüfung nicht berücksichtigt wurden. Entsprechend ist die Beurteilung der Baulandreserven im Vorprüfungsbericht nicht korrekt und die Bauzonen sind gemäss vorliegender Ortsplanungsrevision richtig dimensioniert.</p> <p>Die Wildtierkorridore werden aufgrund sachlicher Beurteilungen auf übergeordneter Ebene kartiert und sind im Kantonalen Richtplan aufgeführt. Gemäss Festlegung aus dem Kantonalen Richtplan zum überregionalen Wildtierkorridor in Bonaduz ist die Freihaltezone zwischen Bonaduz und Rhäzüns konsequent einzuhalten. Auf Stufe der Nutzungsplanung können solche Wildtierkorridore nicht angepasst werden.</p> <p>Der Wald wird im Zonenplan informativ dargestellt. Grundlage dafür ist der Geodatenatz des Waldumrisses, der vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) unterhalten und aktualisiert wird. Die Zuständigkeit liegt damit beim Kanton (Bundesgesetz über den Wald) und die Gemeinde besitzt keine Kompetenz zur Anpassung der Waldflächen. Aufgrund der aktuellen, örtlichen Gegebenheiten stuft das AWN die im Zonenplan als Wald gekennzeichneten Flächen als Wald ein. Die Waldfläche kann daher nicht aus dem Zonenplan entfernt werden.</p> <p>Bezüglich der Anpassung bestehender Strassen gibt es auf Stufe der Nutzungsplanung keine Handhabung. Diese müssen in separaten Verfahren gemäss Strassenverkehrsgesetzgebung (SVG) erfolgen.</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		<p>Scardistrasse stammt nachweislich aus der Zeit vor 1956. Damals war der Motorisierungsgrad ein anderer als er heutzutage ist. Auch die Betriebsform des Bauernbetriebs in Scardanal, kann man nicht mit der früheren Betriebsform vergleichen. Heutzutage werden Dreihachs-Lastwagen und mit grossen Traktoren um die vorgenannte Kurve geführt. Die Traktoren mit Anhänger können Kurve teilweise nicht in einem Zuge befahren. Und es kommt zu gefährlichen Situationen. Deshalb bitte ich die Gemeinde sowieso, im genannten Bereich um eine andere Linienführung der Strasse. Als Vorschlag siehe die Abbildung 4e. Es wäre auch für die Gemeinde von Vorteil, wenn die Waldlinie auf den nachgenannten drei Parzellen reduziert, neu festlegt würde.</p>	
101	Schrebergarten, Verkehr, Abstände	<p>Antrag 1: Meine Ergänzungen sind rot markiert. Schrebergartenzone Art. 33 1 Die Schrebergartenzone ist für hobbymässig bewirtschaftete Obst- und Gemüsegärten bestimmt. 2 Zulässig sind (a) vereinzelt Gewächshäuschen in ordentlichem Zustand und einer maximalen Grundfläche von 8 m² sowie (b) eingeschossige, in Holz ausgeführte Gartenhäuschen in Form von Fahrnisbauten oder fahrnisähnlichen Bauten mit einer maximalen Grundfläche von 6 m² und einer Maximalhöhe von 2.5m. 3 Für Bauten gemäss Absatz 2 sowie für allfällige Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 1 m zu den benachbarten Bewirtschaftungseinheiten einzuhalten. 4 Bei Bedarf kann der Gemeindevorstand in Form von Ausführungsbestimmungen detail-lirtere Regelungen betreffend die Gestaltung der Bauten Gartenhäuschen und/oder eine allgemeine Gartenordnung erlassen. 5 Bauten gemäss Absatz 2 bedürfen keiner Baubewilligung. «</p> <p>Begründung 1: Die Bewirtschaftung der klein parzellierten Gärten ist mangels öffentlichen Erschliessungswegen nur gewährleistet, wenn flächendeckend das gegenseitiges Durchgangsrecht gilt. Es werden leider immer wieder Zäune oder Gebäude bis hart auf die Grenze zum Nachbarn erstellt. Die allgemeine Durchgängigkeit muss endlich wieder hergestellt werden.</p> <p>Antrag 2: 04_20230922_GEP_Ausschnitt_Siedlung_Bonaduz Die Tempo 30 Zone sei auf der Versamerstrasse mindestens bis zur Abzweigung Via Tuleu zu erweitern. Die Tempo 50 Zone sei bis zur Abzweigung des Parkplatzes Kohlplatz zu erweitern. Falls dies nicht möglich wäre, gelte zwischen Parkplatz Kohlplatz und Abzweigung Via Tuleu Tempo 60. Am Ende des Trottoirs der Via Tuleu sei ein Zebrastrifen über die Versamerstrasse anzubringen. Beim Bahnübergang sei ein Korridor für die Fussgänger farblich zu markieren (siehe Dokumentation im Anhang).</p>  <p>Begründung 2: Im Rahmen meiner beruflichen Tätigkeit war ich am Ausbau der Versamerstrasse und der Sculmserstrasse involviert. An mehreren Bausitzungen im 2021 wies ich auf die ungenügend gesicherten Fussgänger hin. Es wurde seitens Gemeinde nur auf die laufenden Arbeiten am Erschliessungskonzept hingewiesen. Es sei verfrüht für punktuelle Lösungen. Die Anliegen würden aber ins Konzept aufgenommen werden. Nun stelle ich mit Bedauern fest, dass im erwähnten Strassenabschnitt trotz der erwähnten Problematik nichts Neues geschehen ist. Für weitere Auskünfte stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der vorgeschlagene Grenzabstand von 1 Meter wird zurzeit von zahlreichen Gartenhäuschen nicht eingehalten. Die Neufestsetzung eines solchen Grenzabstandes würde in die gewachsenen Strukturen eingreifen und nachbarschaftliche Streitigkeiten provozieren, was der Gemeindevorstand vermeiden möchte.</p> <p>Temporeduktionen und Neugestaltungen von Strassen können in der Ortsplanung nicht geregelt werden und sind daher nicht Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Entsprechend erfolgt dies in separaten Verfahren gemäss Strassenverkehrsgesetzgebung (SVG) und wird in den laufenden Planungsarbeiten für ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (Bestandteil Aggloprogramm der vierten Generation) thematisiert. Die Tempo 30 Zone im Generellen Erschliessungsplan (Bestandteil der Nutzungsplanung) wird als hinweisender Inhalt dargestellt und bezieht sich auf das bestehende Temporegime. Zur Verbesserung der Sicherheit für zu Fuss gehende und für velofahrende Kinder wurde entlang der Via Tuleu ein Trottoir erstellt. Ausserdem wurde zwischen der Sculmserstrasse und der Via Tuleu kürzlich ein Fuss- und Veloweg erstellt. Sobald sämtliche Arbeiten abgeschlossen sind, wird dieser eröffnet.</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		<p>Antrag 3: Strassenabstände Art. 22</p> <p>2. Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen und Trottoirs unter- und oberirdisch einen minimalen Abstand von 2.5 m einzuhalten. Der Mindestabstand von Einfriedigungen zu solchen Strassen beträgt 0.5 m und zu Trottoirs 0.3 m.</p> <p>2. Äste, Sträucher und Lebhäge und dergleichen haben folgende Abstände einzuhalten beziehungsweise sind regelmässig wie folgt zurückzuschneiden:</p> <p>— Angrenzend an Strassen ist dauernd ein Lichtraumprofil mit einer Höhe von 5 m und einem Strassenabstand von 0.5 m freizuhalten.</p> <p>— Angrenzend an Trottoirs ist dauernd ein Lichtraumprofil mit einer Höhe von 3.5 m und einem Trottoirabstand von 0.3 m freizuhalten.</p> <p>— Bei rechtmässig vor Inkrafttreten dieser Bestimmung mit geringerem Abstand realisierten Pflanzungen kann die Baubehörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit temporär Abstandsunterschreitungen tolerieren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen (Verkehrssicherheit etc.) entgegenstehen.</p> <p>2 Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen dürfen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.0 m sind. Überschreiten sie die Höhe von 1.0 m, haben sie einen Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch von maximal 2.5 m einzuhalten.</p> <p>Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.5 m ab dem massgebenden Terrain dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.5 m. *</p> <p>Lebhäge dürfen mit einem Abstand von 0.5 m von der Grenze angelegt werden, sofern sie jährlich auf die Grenze und eine Höhe von 1.5 m ab dem massgebenden Terrain zurückgeschnitten werden. Höhere Lebhäge sind um das Mass der Mehrhöhe zurück zu setzen, jedoch um maximal 2.5 m. *</p> <p>3. Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 55 Abs. 3 KRG sinngemäss.</p> <p>4. Die Baubehörde kann – in der Regel gegen Revers – Unterschreitungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben.</p> <p>5. Vorbehalten bleiben in jedem Fall Baulinien, die Strassenabstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung* sowie abweichende Festlegungen in der Grundordnung oder in einer Folgeplanung.</p> <p>Begründung 3: Entgegen der bisherigen Praxis, sich an die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes zu orientieren, werden hier ohne ersichtlichen Grund die schärferen Bestimmungen des Strassengesetzes und der Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrG / StrV) übernommen. Nach meiner Ansicht ist dies nicht statthaft. Der Vorbehalt für Bestimmungen bez. Kantonsstrasse ist gemäss Ziffer 5 ausreichend. Ich schlage deshalb vor, die Bestimmungen des KRG Art. 76 zu übernehmen (rote Schrift). Auf Grund der bisherigen Praxis sind auf Quartierstrassen die Einfriedungen mehrheitlich auf die Grenze gesetzt. Die vorgeschlagene Verschärfung würde bestimmt Konflikte auslösen, welche durch meine vorgeschlagene Anpassung weitgehend vermieden werden könnten.</p> <p>Und noch eine Bemerkung zur Streichung eines blau geschriebenen Textteils trotz Ihrer Anmerkung «» Diese Regelungen bilden formell zwar Gegenstand der vorliegenden Totalrevision, allerdings können sie materiell (inhaltlich) zufolge Planbeständigkeit (Art. 21 RPG) nicht mehr geändert werden.» Der blaue Textteil in Ziffer 1 «»Der Mindestabstand von Einfriedigungen zu solchen Strassen beträgt 0.5 m und zu Trottoirs 0.3 m» muss gestrichen werden, da er im Widerspruch zum roten Text gemäss KRG steht. Nach meiner Ansicht verhindert der Art. 21 RPG diese Streichung nicht.</p> <p>(RPG Art. 21 Verbindlichkeit und Anpassung 1 Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich. 2 Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst.)</p>	<p>Die Regelung betreffend Mindestabstand von Einfriedigungen zu Strassen in Art. 22 Abs. 1 Satz 2 („Der Mindestabstand von Einfriedigungen zu Strassen beträgt 0.5 m und zu Trottoirs 0.3 m.“) wurde im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung Dorfkern am 22.6.2022 so beschlossen und von der Regierung so genehmigt. Entgegen Ihrem Antrag kann diese Regelung im Rahmen der vorliegenden Revision zufolge Planbeständigkeit (Art. 21 RPG) nicht mehr geändert werden (vgl. hierzu auch der in blauer Schrift gedruckte Hinweis auf S. 1 des Baugesetzes). In Absatz 2 wird zwecks Schaffung von Rechtssicherheit bloss präzisiert, wie diese Regelung – also Strassenabstand 0.5 m und Trottoirabstand 0.3 m – für Lebhäge (welche auch als „Einfriedungen“ gemäss Absatz 1 gelten) angewendet wird und die besagte Regelung wird konsequenterweise auf einzelne Äste und Sträucher ausgedehnt.</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
103	Einzonung, Bauverpflichtung, Mehrwertabgabe	<p>Antrag 1: Bauerweiterungsgebiet Caschners: Eine Zeitnahe Weiterentwicklung der Bauzone im Gebiet Caschners, wo auch bereits eine Quartierserschliessung angedacht und geplant ist, begrüsst und unterstützt der Bürgerrat. Damit erhält die Bürgergemeinde auch wieder die Möglichkeit finanzielle Mittel zum Wohle der Gesamtbevölkerung von Bonaduz einzusetzen.</p> <p>Antrag 2: Mobilisierung bestehender Bauflächen: Die schon heute bestehenden baureifen Bauflächen im Dorf sind unbedingt einer Mobilisierung innert 8 Jahren zuzuführen. Ansonsten blockieren diese Fläche die Weiterentwicklung des Dorfes und verhindern allfällige Neueinzonungen.</p> <p>Antrag 3: Mehrwertabgabe: Die Mehrwertabgaben beim Verkauf oder bei der Überbauung von baureifen Grundstücken sind auf das von Kanton vorgesehene Minimum festzulegen.</p> <p>Antrag 4: Denkmalschutz: Nach dem Dorfbrand in Bonaduz im Jahre 1908 wurde das Dorf grösstenteils wieder neu aufgebaut. Somit gibt es in Bonaduz nur sehr wenige historische und erhaltenswerte Liegenschaften die unter Denkmalschutz gestellt werden sollten. Dazu gehören nach Ansicht des Bürgerrates einzig: Kirche, Altes Schulhaus, Gemeindehaus und allenfalls noch bestehende alte Teile der Bavurtga. Liegenschaften: - Stall beim Gemeindehaus (Dieser Stall wurde von der Gemeinde dazumal gekauft als Reserve für eine mögliche Entwicklung von Schulraum oder anderer Gemeinde Infrastruktur. Mit dem Denkmalschutz würde sich die Gemeinde in einer solchen Entwicklung blockieren. - Die beiden Gebiete Dorfplatz und Bahnhof haben gemäss KRL eine Zentrumsfunktion und sollten sich dementsprechend entwickeln können. Es macht deshalb aus Sicht des Bürgerrates keinen Sinn in diesen Gebieten Liegenschaften unter Denkmalschutz zu stellen.</p> <p>Antrag 5: Mit den übrigen Punkten der Ortsplanungsrevision erklärt sich die Bürgergemeinde Bonaduz einverstanden.</p>	<p>In der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind keine Einzonungen für Wohnnutzungen vorgesehen. Die Erweiterung des Wohngebietes in Caschners ist jedoch im Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) und dem Regionalen Richtplan (Stand Vorprüfung) festgelegt. Es ist damit zu rechnen, dass eine Einzonung des Gebiets Caschners in der aktuell vorliegenden Revision der Ortsplanung vom Kanton nicht genehmigt würde. Es liegt aktuell ausserhalb des Siedlungsgebiets des Kantonalen Richtplans und die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr entspricht nicht derjenigen Güteklasse, die gemäss dem Kantonalen Richtplan für eine Einzonung verlangt wird. Die Gemeinde setzt sich jedoch dafür ein, dass die Rahmenbedingungen für das Siedlungserweiterungsgebiet Caschners geschaffen werden.</p> <p>Betreffend Einzonungen wird für die Mehrwertabgabe in Art. 13 Abs. 1 BauG ohne ergänzende kommunale Regelung auf das kantonale Recht verwiesen; für Einzonungen wird mithin – wie von Ihnen gewünscht – die „minimale“ kantonale Mehrwertabgabe erhoben. Die in Art. 13 Abs. 2 BauG vorgesehene Erhebung einer Mehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen entspricht den Vorgaben in der jüngsten bundesgerichtlichen Rechtsprechung (1C_233/2021 Erw. 3.5), gemäss welcher auch für Auf- und Umzonungen zwingend eine Mehrwertabgabe erhoben werden muss.</p> <p>Die Stallscheune auf der Parzelle Nr. 308 und das Bahnhofsgebäude erfüllen gemäss der Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege vier von fünf Beurteilungskriterien. Der Stall beim Dorfplatz fünf von fünf Kriterien. Der Verzicht auf die Aufnahme als partiell zu erhaltende Bauten im Generellen Gestaltungsplan wird vom Kanton voraussichtlich nicht genehmigt. Dieser partielle Schutzstatus erlaubt eine Nutzung der Gebäude und gewisse Entwicklungen der Gebäude. Aus diesen Gründen werden die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan beibehalten.</p> <p>Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Zustimmung der übrigen Inhalte der Ortsplanungsrevision.</p>
104	Industrie- und Gewerbezone, Mitwirkung, Baugesetz	<p>Antrag 1: Es ist dem VHGD Bonaduz ein grosses Anliegen, für die Entwicklung des Gewerbes einzustehen. Wir haben deshalb im Sommer eine Bedarfsumfrage zusammen mit dem Gewerbeverein Imboden (HGV Imboden) durchgeführt. Das Resultat daraus ist, dass mehrere Betriebe ihren Platzbedarf anmeldeten (teilweise dringend), in der Summe sind das rund 20'000 m2 Landfläche. Weiter ist zu erwähnen, dass in den vergangenen Jahren diverse Firmen sich wohl in Bonaduz weiterentwickelt hätten, wäre Bauland zur Verfügung gestanden (z.B. Diener, Clopath, Hartmann, Isogips, Egliteq, Sprecher). Wir sprechend da von rund 140 Arbeitsplätzen. Antrag: Das unüberbaute Gebiet im Vials soll zur Zone für öffentliche Bauten/Anlagen umgezont werden. Grundsätzlich ist das auch im Sinne des Gewerbes – sofern dann an besserem Standort gleich viel oder mehr Bauland zur Verfügung gestellt wird. Gerade dieser Punkt ist jedoch nicht gewährleistet, weshalb wir den Antrag stellen, mit der Umzonung zuzuwarten, bis zumindest von Bundesebene die Rückmeldung bezüglich Siedlungserweiterung in Farsch positiv ausfällt. Anlässlich unseres Treffens vom 09. Ds wurde uns mitgeteilt, dass der Kanton bis Ende dieses Jahres diese Rückmeldung von Bundesebene erwartet. Wäre doch zielführender, dieses zuerst abzuwarten!</p> <p>Antrag 2: Verlängerung Mitwirkung</p> <p>Begründung 2: keine genügende Vorlaufzeit, das umfassende Geschäft in einer Gruppierung zu beraten (2 von 4 Wochen in Herbstferien!) Abschliessend halten wir fest, dass es wohl sinnvoll wäre, mit der Revision ein Quartal zuzuwarten, sollte bis dahin zumindest klar sein, ob der Bund einer allfälligen Siedlungserweiterung im Farsch positiv gesinnt ist oder nicht. In folge der wiederum sehr kurzen Mitwirkungsdauer, welche zudem leider in die Herbstferien fiel, war es uns nicht möglich unter den Mitgliedern eine schlaue Vernehmlassung durchzuführen. Es wäre uns ein weiteres Anliegen, künftige Mitwirkungen derart grossen Geschäften allenfalls zeitlich zu verlängern. Auch erschwert es</p>	<p>Bonaduz ist eine lebenswerte Gemeinde und zeichnet sich durch ein attraktives Freizeitangebot aus. Erfreulicherweise sind die Dorfvereine in den vergangenen Jahren stark gewachsen. Dies führt jedoch dazu, dass die Kultur-/Freizeitinfrastrukturen an ihre Kapazitätsgrenzen stossen. Um auch künftig attraktive Kultur- und Freizeitinfrastrukturen anbieten zu können, soll daher die Parzelle Nr. 2552 in die ZöBA umgezont werden. Dieser Grundsatz ist als Handlungsanweisung im Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) festgelegt: «Im Gebiet Vials ist die Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Umzonung) zu prüfen.» Der Gemeindevorstand hält an diesem Grundsatz und damit an der vorgesehenen Umzonung fest. Für ein gutes Angebot an Arbeitszonen setzt sich der Gemeindevorstand für den Ausbau des Gebietes Farsch ein. Dieses bietet den Vorteil, dass es abseits des Dorfes liegt und die Wohngebiete damit nicht stärker durch den Schwerverkehr belastet.</p> <p>Die Dauer der Mitwirkungsfrist von 30 Tagen ist in Art. 13 Abs. 1 KRVO gesetzlich so vorgeschrieben und kann nicht geändert werden.</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		<p>zudem, wenn während der Mitwirkung Akten Anpassungen erfahren; lässt darauf schliessen, dass alles etwas ruckzuck gehen musste...</p> <p>Antrag 3: Baugesetz: Die Unterlagen sind sehr umfassend. Um auf einzelne Punkte einzugehen, fehlt neben der Zeit auch eine gut lesbare Korrekturfassung, welche die heutige und neue Version darstellt. Sollte eine solche Fassung vorhanden sein, wären wir um rasch mögliche Zustellung dankbar.</p>	<p>Das Baugesetz wurde inhaltlich komplett überarbeitet und systematisch neu gegliedert. Aus diesem Grund ist eine sogenannte „synoptische Darstellung“, also ein tabellarisches ‚Nebeneinander‘ von alt und neu nicht möglich.</p>
105	Natur- und Landschafts-schutz	<p>Antrag 1: Sämtliche Biotope und Naturobjekte seien entsprechend ihrem rechtsgültigen Perimeter der kommunalen Naturschutzzone resp. Trockenstandortzone zuzuweisen.</p> <p>Begründung 1: Trockenwiesen und -weiden von lokaler Bedeutung: Das Bundesrecht sagt in Art. 3 Abs. 3 NHG, dass die Pflicht zur Schonung unabhängig von der Bedeutung des Objektes gilt, also auch für lokale Objekte. Nutzungskonflikte mit Bauland (bspw. Bedarf an Infrastrukturen) sind keine Legitimation für den Verzicht auf die Zuweisung dieser Objekte zur kommunalen Naturschutzzone. Wir regen an, alle Biotope nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung als kommunale Naturschutzzone entsprechend ihrem rechtsgültigen Perimeter auszuscheiden.</p> <p>Antrag 2: TWW-8191 Bot Danisch: Wir regen an, die für das Objekt TWW-8191 bestehende Naturschutzzone um die rechtskräftige Inventarfläche inkl. zugehöriger Pufferzone zu erweitern, so dass das Objekt vollumfänglich mittels kommunaler Naturschutzzone gesichert ist. Aus diesem Grund beantragen wir: Das Objekt TWW-8191 sei inkl. Pufferzone vollumfänglich der kommunalen Naturschutzzone zuzuweisen.</p> <p>Antrag 3: AM-443 Lag: Das Amphibienlaichgebiet Lag AM-443 dient der Fortpflanzung der Amphibien. Es ist gemäss seinem rechtskräftigen Perimeter inkl. zugehöriger Pufferzone mittels kommunaler Naturschutzzone eigentümergebunden zu schützen. Aus diesem Grund beantragen wir: Das Objekt AM-443 sei gemäss seinem rechtskräftigen Perimeter inkl. Pufferzone vollumfänglich der kommunalen Naturschutzzone zuzuweisen.</p> <p>Antrag 4: FM-821 Scardanal: Wir regen an, die für das Objekt FM-821 bestehende Naturschutzzone um die rechtskräftige Inventarfläche inkl. zugehöriger Pufferzone zu erweitern, so dass das Objekt vollumfänglich mittels kommunaler Naturschutzzone gesichert ist. Aus diesem Grund beantragen wir: Das Objekt FM-821 sei inkl. Pufferzone vollumfänglich der kommunalen Naturschutzzone zuzuweisen.</p> <p>Antrag 5: FM-11003 Fontauna Nera, Bonaduz und Rhäzüns: Wir regen an, die für das Objekt FM-11003 bestehende Naturschutzzone um die rechtskräftige Inventarfläche inkl. zugehöriger Pufferzone zu erweitern, so dass das Objekt vollumfänglich mittels kommunaler Naturschutzzone gesichert ist. Aus diesem Grund beantragen wir: Das Objekt FM-11003 sei inkl. Pufferzone vollumfänglich der kommunalen Naturschutzzone zuzuweisen.</p> <p>Antrag 6: BLN-1902 – Ruinaulta: Wir begrüßen es, dass der BLN-Perimeter des Objekts Nr. 1902 vollumfänglich der kommunalen Landschaftsschutzzone zugeordnet wurde.</p> <p>Antrag 7: BLN-1903 – Auenlandschaft am Unterlauf des Hinterrheins: Es können gemäss Art. 3 VBLN kleinräumige Anpassungen des BLN-Perimeters, sofern die Gründe für die nationale Bedeutung eines Objekts und dessen Schutzziele nicht berührt werden, gemacht werden. Die Gelegenheit zur Anpassung des BLN-Perimeters wäre 2017 im Rahmen der Revision des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler und der dazugehörigen Verordnung gewesen. Es sind jedoch keine Anpassungen des BLN-Perimeters für das Objekt Nr. 1903 erfolgt. Der Kanton berücksichtigt gemäss Art. 8 Abs. 1 VBLN das BLN-Inventar bei seiner Planung, insbesondere beim Richtplan, was bereits erfolgt ist. Das BLN-Objekt Nr. 1903 ist im Richtplan rechtskräftig ausgeschieden. Der Kanton sorgt gemäss Art. 8 Abs. 2 VBLN dafür, dass der Kantonale Richtplan bei der Nutzungsplanung berücksichtigt wird. Deshalb ist der BLN-Perimeter des Objekts Nr. 1903 im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision gemäss seinem rechtsgültigen Perimeter vollumfänglich der kommunalen Landschaftsschutzzone zuzuordnen. Hinzu kommt, dass die zeitliche Priorität der Revitalisierung für den Hinterrhein im Abschnitt</p>	<p>Gemäss den Festlegungen im Kantonalen Richtplan werden die national und regional bedeutenden Naturschutzgebiete in der Ortsplanung berücksichtigt. Gemäss Richtplan werden in der Regel Naturschutz-zonen ausgeschieden. Dieser kantonale Weisung kommt die Gemeinde mit der vorliegenden Ortsplannungsrevision nach. Darüber hinaus werden auch die Flächen aus dem kantonalen Biotopinventar mit lokaler Bedeutung der Naturschutz- oder Trockenstandortzone zugewiesen. Bei Inventarflächen, die nicht im Zonenplan aufgenommen wurden, wurden die unterschiedlichen Interessen gegenübergestellt. Aus diesen Gründen wurden die in den Mitwirkungsanträgen bezeichneten Flächen im Zonenplan nicht angepasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - TWW-8191 Bot Danisch: Bei der Umsetzung des Sonderwaldes wurde mit dem Kanton besprochen, dass keine Trockenstandortzone ausgeschieden wird. - AM-443 Lag: Die Inventarfläche befindet sich in der rechtskräftigen Nutzungsplanung in der Zone für Sport und Erholung und fungiert als wichtiges Naherholungsgebiet. - FM-821 Scardanal: Die Fläche ist bereits im Zonenplan geschützt. Die Schutzzone umfasst eine grössere Fläche als diejenige im Biotopinventar. Auf eine Verkleinerung der Fläche im Zonenplan wird verzichtet. - FM-11003 Fontauna Nera: Die Inventarfläche auf Bonaduzer Boden ist bereits im Zonenplan erfasst. <p>Das BLN-Gebiet Nr. 1903 (Isola) ist stark von den bestehenden Infrastrukturen (A13 und Zu-/Ausfahrt) geprägt. Entsprechend wurde ursprünglich die bestehende Landschaftsschutzzone entlang des Ufers des Hinterrheins abgegrenzt. Die Schutzziele des BLN-Gebietes «Auenlandschaft Hinter-rhein» betreffen die Fluss- und Auenlebensräume. Unter Punkt 3.6 der Schutzziele im Objektblatt wird explizit der Schutz der «Unberührtheit und besondere Schönheit der Auenlandschaft in den von Infrastrukturbauten und Anlagen freien Abschnitten» verlangt. Aufgrund der bestehenden Infrastrukturbauten scheint diese Abgrenzung nach wie vor sinnvoll und eine Ausweitung der Landschaftsschutzzone wäre nicht zielführend.</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		<p>vor dem Zusammenfluss mit dem Vorderrhein als gross eingestuft ist. Dies gilt es in Zusammenhang mit den Schutzziele des BLN-Objekts zu beachten.</p> <p>Aus diesem Grund beantragen wir: Der BLN-Perimeter des Objekts Nr. 1903 sei gemäss seinem rechtsgültigen Perimeter vollumfänglich der kommunalen Landschaftsschutzzone zuzuordnen.</p>	
106	Wald	<p>Antrag:</p> <p>Mein Anliegen ist, dass in der Ortsplanrevision die Waldgrenze mit den Eigentümern zusammen neu festgelegt wird. Ich bedanke mich für die Prüfung meines Anliegens und stehe Ihnen selbstverständlich für eine Begehung des Gebietes zur Verfügung.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Gebiet Scardanal in Bonaduz sind aktuell kleinere Baumgruppen als Wald eingezeichnet. Im Plan als Beilage ersichtlich, grün eingezeichnet. So wie aber die Situation aktuell ist, kann man diese einzelnen Bäume NICHT als Wald deklarieren. Wie im Mitwirkungsbericht auf Seite 44 geschrieben steht: «Die Waldumrisse abseits der Bauzonen sind jedoch den aktuellen Geodaten anzupassen.» Wäre es jetzt bei der aktuellen OP Revision doch der beste Zeitpunkt, um die Waldgrenzen in diesem Gebiet den tatsächlichen Bäumen anzupassen. Der dynamische Wald sozusagen. Ebenfalls sehen Sie aus den verschiedenen Luftbildern und aus einem Kartenausschnitt von 1961 und ein unterschiedener Planausschnitt von 1969, dass früher in diesem Gebiet kaum ein Baum gestanden hatte, da wo nun Wald sein soll. Ebenfalls ist zu erwähnen, dass es in den letzten Jahren wegen Sturm mehrere Bäume gekippt sind und dadurch auch nachweislich Schäden an Gebäuden (Bild im Anhang) stattgefunden haben (Schadenabrechnung GVG beiliegend). Dies zeigt auch die Gefahr der Bäume für die Gebäude, welche ja vorher gebaut wurden.</p>	<p>Der Wald wird im Zonenplan informativ dargestellt. Grundlage dafür ist der Geodatenatz des Waldumrisses, der vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) unterhalten und aktualisiert wird. Die Zuständigkeit liegt damit beim Kanton (Bundesgesetz über den Wald) und die Gemeinde besitzt keine Kompetenz zur Anpassung der Waldflächen. Aufgrund der aktuellen, örtlichen Gegebenheiten stuft das AWN die im Zonenplan als Wald gekennzeichneten Flächen als Wald ein. Die Waldfläche kann daher nicht aus dem Zonenplan entfernt werden.</p>
107a 107b 107c	Eintreten / GV Dezember, Bauverpflichtung, Denkmalschutz, Parkierung	<p>Antrag 1:</p> <p>Der Abstimmungstermin vom 11. Dezember 2023 sei zu verschieben.</p> <p>Begründung 1:</p> <p>Der von der Gemeinde Bonaduz vorgegebene Fahrplan für die Mitwirkung ist sehr knapp bemessen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Gemeindeversammlung bereits auf den 11. Dezember 2023 angesetzt wurde. Es ist schleierhaft, wie in diesen sieben Wochen zwischen Ende der Mitwirkungsaufgabe und der Gemeindeversammlung eine seriöse und fundierte Auseinandersetzung mit den Mitwirkungseingaben und gleichzeitig auch noch allfällige Einspracheverhandlungen erfolgen sollen. Dieses überhastete Vorgehen zeigt sich auch daran, dass im Nachhinein noch ergänzende Informationen aufgelegt wurden. Zudem wird mit der Festlegung des Abstimmungstermins einer zweiten Auflage, in der berechnete Anliegen aus der Bevölkerung einfließen sollten, faktisch bereits eine Absage erteilt, was dem Sinn und Zweck der Mitwirkung zuwiderläuft und Art. 4 Abs. 2 RPG verletzt. Das Vorgehen der Gemeinde ist daher überstürzt und insbesondere aufgrund des anstehenden Wechsels im Gemeindevorstand kritisch zu sehen. Mit einer Ortsplanungsrevision werden entscheidende Weichen für die Zukunft gestellt und eine grundlegende Abänderung ist aufgrund des Planungshorizonts erst in 15 Jahren wieder möglich. Es ist daher geboten, einen Marschhalt einzulegen und die Behandlung der Mitwirkungseingaben dem ab dem 1. Januar 2024 amtierenden Gemeindevorstand zu überlassen, statt die Ortsplanungsrevision auf Biegen und Brechen noch in der alten Zusammensetzung durchbringen zu wollen. Der neue Gemeindevorstand wird es schliesslich auch sein, welcher die revidierte Ortsplanung in allfälligen Planungsbeschwerden zu verteidigen und anschliessend in die Praxis umzusetzen hat.</p> <p>Antrag 2:</p> <p>Vom in Art. 12 Abs. 2 E-BauG vorgesehenen Erlass von Bauverpflichtungen für Flächen, die vor dem 1. April 2019 eingezont wurden, sei abzusehen.</p> <p>Begründung 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäss Art. 19g Abs. 1 KRG können die Gemeinden im Verfahren für die Grundordnung Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt. Damit handelt es sich unzweifelhaft um eine «Kann-Bestimmung», welche den Gemeinden einen Spielraum belässt, ob sie zur Baulandmobilisierung auch eine Bauverpflichtung für bereits vor dem 1. April 2019 eingezonte Grundstücke ein führen möchten. - Das Handbuch zur Umsetzungspraxis der Baulandmobilisierung und zum Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile im Kanton Graubünden des Amts für Raumentwicklung Graubünden (ARE) hält auf S. 46 fest, dass Neueinzonungen ohne rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bestehender unüberbauter Bauzonen nicht zulässig sind. Umgekehrt bedeutet dies, dass bei einem Verzicht auf Einzonungen auch keine Pflicht der 	<p>Dieser Argumentation kann nicht ansatzweise gefolgt werden. In der Öffentlichkeit wird regelmässig lamentiert, dass Bau- und Planungsverfahren unverhältnismässig aufwendig seien und viel zu lange dauern würden. Vorliegend hat sich die Gemeinde vorgenommen, eine qualitativ hochstehende Ortsplanungsrevision mit einer breit abgestützten Projektorganisation (Kerngruppe / Begleitgruppe / Gemeindevorstand) speditiv zu bearbeiten und so rasch für alle Beteiligten Rechtssicherheit zu schaffen. Der Vorwurf einer fehlenden «seriösen und fundierten Auseinandersetzung mit den Mitwirkungseingaben», eines «überhasteten» und eines «überstürzten» Vorgehens ist deplatziert. Die Gemeinde hat vorliegend vorbildlich speditiv und jederzeit mit hoher Qualität gearbeitet. Die hohe Qualität der vorliegenden Vorlage wurde denn auch vom Kanton bereits im Vorprüfungsbericht vom 30. Juni 2023 ausdrücklich gelobt: „Die Gemeinde Bonaduz hat mit den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen bereits eine weitgehend zweckmässige und qualitativ hochwertige neue Ortsplanung geschaffen.“</p> <p>Allein abstellend auf die Formulierung in Art. 19g KRG könnte man prima vista tatsächlich davon ausgehen, dass es sich bei der Baulandmobilisierung von Parzellen – welche bereits vor dem 1. April 2019 eingezont wurden – um eine «Kann-Bestimmung» handelt. Tatsächlich kann aber kraft anderer Regelungen im übergeordneten Recht nicht auf eine Mobilisierung besagter Parzellen verzichtet werden.</p> <p>Im Bewusstsein, dass diese Mobilisierung von einem grossen Teil der Bevölkerung kritisch gesehen wird, hat die Gemeinde im Entwurf der Ortsplanung, den sie dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht hat, – wie von Ihnen gefordert – noch versucht, auf eine Mobilisierung der (nicht schon mit einer altrechtlichen Bauverpflichtung belasteten) Parzellen zu verzichten. Der Kanton hat dies im Vorprüfungsbericht mit Hinweis auf das massgeblichen übergeordnete Recht jedoch als rechtswidrig kritisiert: «Die Regelungen zum Mobilisierungsauftrag sind in dieser Form nicht vollständig konform mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben. Folgendes ist zu beachten: Art. 15a RPG und der KRIP-S (Kap. 5.1-10 und 5.2-13 bis -14) verpflichten die Gemeinde, griffige Massnahmen zur Bekämpfung der Baulandhortung und zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit der Nutzungsreserven zu treffen. In Bonaduz bestehen zahlreiche unüberbaute und teils stark unernutzte Baugrundstücke. Im Rahmen der Revision ist es daher</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		<p>Gemeinden besteht, Bauverpflichtungen für vor dem 1. April 20219 bereits eingezonte Grundstücke zu erlassen.</p> <p>- Gemäss Kapitel 4.2.3 des Planungs- und Mitwirkungsberichts sind im Rahmen der vorliegend zur Diskussion stehenden Totalrevision der Ortsplanung keine Einzonungen vorgesehen. Damit besteht auch kein Anlass, eine Bauverpflichtung für bereits eingezonte Grundstücke zu erlassen.</p> <p>- Im Übrigen sprechen auch keine öffentlichen Interessen für den Erlass einer Bauverpflichtung für bereits eingezonte Grundstücke. Die rege Bautätigkeit der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass in Bonaduz ein funktionierender Immobilienmarkt besteht. Die konstante Nachfrage hat dafür gesorgt, dass die Grundeigentümer von sich aus und ohne Bauverpflichtung bereit waren, ihr Bauland zu verkaufen bzw. selbst zu überbauen. Nun in diesen funktionierenden Markt mit Bauverpflichtungen einzugreifen, ist zum einen nicht notwendig und ein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie und zum anderen gar kontraproduktiv. Mit der vorgeschlagenen Mobilisierungsmassnahme werden die Grundeigentümer verpflichtet, ihr Bauland in den nächsten 8 Jahren zu überbauen. Dies ungeachtet der zukünftigen Marktentwicklungen. Sollte die Nachfrage in den nächsten 8 Jahren aufgrund des veränderten wirtschaftlichen Umfelds zurückgehen, besteht möglicherweise gar kein Interesse an neuem zusätzlichen Wohnraum. Aufgrund der anhaltenden Inflation werden auch die Hypothekenzinsen in den nächsten Jahren ansteigen, was die Realisierung von Bauvorhaben für Private und Investoren in naher Zukunft eher uninteressant macht. Konsequenz davon dürfte sein, dass ein Grossteil der Grundeigentümer ihrer Bauverpflichtung notgedrungen erst gegen Ende der achtjährigen Frist nachkommen werden, was zu einem Überangebot in diesem Zeitpunkt führen dürfte. Gleichzeitig könnte die konzentrierte Nachfrage auch beim lokalen Baugewerbe zu Engpässen führen, was ein Ausweichen auf nicht ortsansässige Unternehmungen notwendig machen würde. Diese lokale Wertschöpfung, welche sonst über die Jahre verteilt generiert werden könnte, würde dadurch verloren gehen. Aufgrund dieser Ausgangslage ist es für die Dorfentwicklung zielführender, auf eine Bauverpflichtung für Grundstücke, die vor dem 1. April 2019 eingezont wurden, zu verzichten und den funktionierenden Markt spielen zu lassen.</p> <p>Antrag 3:</p> <p>Die Festlegung der Liegenschaft Nr. 280, GB Bonaduz, als ortstypisches, prägendes Objekt sei aufzuheben und von einer Festlegung als partiell zu erhaltende Baute sei im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision abzuheben.</p> <p>Eventualiter sei die Festlegung der Liegenschaft Nr. 280, GB Bonaduz, als ortstypisches, prägendes Objekt beizubehalten und von einer in Art. 41 E-BauG vorgesehenen Verschärfung der materiellen Bestimmungen im neuen Baugesetz sei abzusehen.</p> <p>Begründung 3:</p> <p>- Die Liegenschaft Nr. 280 (Pizzeria Oberalp) ist im aktuell rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan als ortstypisches, prägendes Objekt ausgeschieden. Die laufende Ortsplanungsrevision bietet Gelegenheit, diese Festlegung dringendst anzupassen. Die Liegenschaft Nr. 280 hat mit dem seit langem bestehenden Anbau des Wintergartens an der Hauptseite des Gebäudes nachhaltig an historischem Charakter eingebüsst. Zudem wurde das Innere des Gebäudes im Jahr 1982 vollständig ausgehöhlt. Die historische Substanz rückt dadurch stark in den Hintergrund, sodass eine besondere Ausscheidung im GGP nicht gerechtfertigt ist. Im Konnex der historischen Liegenschaften ist weiter festzuhalten, dass in der Vergangenheit grössere Abbruch- und Neubauvorhaben bewilligt wurden, wie etwa beim Hotel Alte Post, wodurch sicherlich bedeutendere historische Bausubstanz zerstört wurde, als dies bei der Liegenschaft Nr. 280 der Fall wäre.</p> <p>- Die Liegenschaft Nr. 280 lässt sich architektonisch zudem mit anderen älteren Bauten in Bonaduz vergleichen, beispielsweise mit der Liegenschaft Nr. 303 (ehemals Möbel Werth), welche im GGP nicht besonders ausgeschieden sind. Die Liegenschaft Nr. 303 befindet sich an zentraler Lage an der Hauptstrasse und prägt entsprechend das Dorfbild. Dieses Gebäude ist dadurch vielen Bonaduzerinnen und Bonaduzern ein Begriff. Es ist daher nicht nachvollziehbar, wieso diese Liegenschaft künftig ohne Weiteres abgebrochen werden könnte, während der Schutz der Liegenschaft Nr. 280 mit dem neuen Baugesetz sogar noch verschärft werden soll.</p> <p>- Zentrale Standorte wie Bahnhofsareale sind einem stetigen Wandel unterworfen. Dies zeigen unter anderem die jüngsten Entwicklungen rund um den Bahnhof Domat/Ems. Ähnliche Entwicklungen sind auch beim Bahnhof Bonaduz nicht auszuschliessen. Um sich sämtliche Optionen offen zu halten, sollten daher keine unnötigen Hürden geschaffen werden, welche mögliche Entwicklungen von vornherein massiv erschweren. Dies muss insbesondere dann gelten, wenn die Bausubstanz, wie in Rz. 10 ausgeführt, nicht schützenswert ist. Die besondere Ausscheidung der Liegenschaft Nr. 280 ist daher im neuen GGP aufzuheben.</p>	<p>unerlässlich, eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss Art. 19g KRG (Bauverpflichtung auf bestehende Bauzonen) ... für sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen resp. Parzellenteile vorzusehen. ... Bei künftigen Einzonungen von WMZ (bspw. beim geplanten Wohnquartier Caschners) ist gemäss Art. 15 RPG u.a. die konsequente Mobilisierung der bestehenden Reserven auszuweisen. Auf Basis der derzeitigen Vorlage ist diese zentrale Einzonungsvoraussetzung ebenfalls nicht gegeben. Der Bedarf einer Neueinzonung stünde einer vorab unterlassenen Mobilisierung der inneren Reserve entgegen. ... Im Ergebnis heisst das, dass nur mit einer vollständigen, flächendeckenden Anwendung des Instrumentes der Bauverpflichtung nach Art. 19g KRG in der aktuellen Revision der Mobilisierungsauftrag ausreichend und in einem vernünftigen Aufwand erfüllt werden kann» (Vorprüfungsbericht vom 30. Juni 2023, S. 7 f.). Gestützt auf diese Kritik hat der Gemeindevorstand entschieden, die unüberbauten, bereits vor dem 1. April 2019 eingezonten Parzellen zu mobilisieren.</p> <p>Das Bahnhofsgebäude erfüllt gemäss der Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege vier von fünf Beurteilungskriterien. Dieser partielle Schutzstatus erlaubt eine Nutzung der Gebäude und gewisse Entwicklungen der Gebäude. Das Amt für Denkmalpflege hat im Vorprüfungsbericht eine deutlich strengere Handhabung des Kulturschutzes verlangt, als es die Gemeinde mit der aktuellen Ortsplanungsrevision vorsieht. Eine Reduktion der partiell zu erhaltenden Bauten wird daher vom Kanton voraussichtlich nicht genehmigt. Aus diesen Gründen werden die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan beibehalten.</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		<p>- Sollte die Liegenschaft – entgegen den vorstehenden Ausführungen – im neuen GGP belassen werden, ist zumindest von der vorgesehenen Verschärfung der materiellen Bestimmungen im neuen Baugesetz abzusehen. An der Qualifizierung der Liegenschaft Nr. 280 als ortstypisches, prägendes Objekt wurde erst gerade im GGP vom 22. Juni 2022 festgehalten, welcher im Rahmen der Teilrevision Dorfkern, verabschiedet wurde. Bereits deshalb ist auf eine neue und verschärfte Festlegung zu verzichten.</p> <p>- Gemäss dem heute geltenden Art. 39 Abs. 3 BauG ist ein Ersatzneubau zulässig, sofern Lage, Form und Materialisierung des ortstypischen, prägenden Gebäudes beim Neubau interpretiert wird. Auch diese Bestimmung schränkt die Erstellung von Neubauten bereits stark ein, ermöglicht es aber immerhin einen Ersatzneubau – unter Einhaltung der erwähnten Kriterien – zu realisieren, wenn dies beispielsweise aufgrund der alten Bausubstanz unumgänglich ist. Neue Nutzungen und eine Anpassung an veränderte Bedürfnisse bleiben damit in engen Grenzen noch möglich. Dies ist notwendig, um auf mögliche Entwicklungen im Gebiet des Bahnhofs reagieren zu können.</p> <p>- Mit dem im Entwurf vorliegenden Art. 41 E-BauG wird ein solcher Ersatzneubau verunmöglicht. Dadurch besteht zum einen die Gefahr, dass mögliche Entwicklungen beim Bahnhof durch die Liegenschaft Nr. 280 blockiert werden könnten, zum anderen ist unklar, ob die bestehende Bausubstanz genügend an veränderte Bedürfnisse angepasst werden kann. Sollte eine solche Anpassung nicht möglich sein, ist ungewiss, wie weit das Gebäude noch erhalten werden kann. Ein Ersatzneubau muss – unter Einhaltung der bisherigen Kriterien – weiterhin möglich bleiben. Art. 41 E-BauG gilt es daher entsprechend anzupassen und von einer Verschärfung ist abzusehen.</p> <p>Antrag 4: Von der Erstellung eines Parkplatzes auf Parzelle Nr. 1776, GB Bonaduz, an der Via Lag sei abzusehen.</p> <p>Begründung 4: Gemäss dem im Entwurf vorliegenden Generellen Erschliessungsplan (GEP) soll angrenzend an die Parzelle Nr. 1783 der Pferdehof am See AG ein öffentlicher Parkplatz erstellt werden. Auf diesen Parkplatz ist aus den nachfolgenden Gründen zu verzichten:</p> <p>- Der Parkplatz wäre gemäss GEP über einen Land- und Forstwirtschaftsweg erschlossen. Land- und Forstwirtschaftswege dienen gemäss Art. 47 Abs. 1 E-BauG in erster Linie der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Die Benutzung dieser Wege richtet sich gemäss Art. 47 Abs. 2 E-BauG nach den Vorschriften der Wald- und Meliorationsgesetzgebung. Die Via Lag ist heute konsequenterweise daher auch mit einem Fahrverbot signalisiert. Diesen Teilabschnitt von der Industriestrasse bis zum geplanten Parkplatz für den allgemeinen Verkehr zu öffnen und die Nutzung dadurch zu erweitern, ist mit der Festlegung im GEP somit nicht vereinbar.</p> <p>- Hinzu kommt, dass der praktische Nutzen dieser Parkplätze sehr gering ist. Auf dem geplanten Parkplatz könnten maximal 5 Fahrzeuge abgestellt werden. Sämtliche Autofahrer, welche zum Lag gelangen möchten, würden aber logischerweise zum Parkplatz fahren, da dieser am nächsten zum Lag gelegen ist. Sind die Parkplätze bereits belegt, müssen die Autofahrer wieder zurückkehren und kommen dabei den Autofahrern in die Quere, welche ebenfalls ihr Glück beim Parkplatz versuchen möchten. Ohne Parkplatzeinweisung wären ein Verkehrschaos und gefährliche Situationen mit anderen Verkehrsteilnehmern, namentlich Fussgängern und Fahrradfahrern, vorprogrammiert, da die Via Lag nur einspurig befahrbar ist und daher nicht gekreuzt werden kann.</p> <p>- Weiter muss sich der Gemeindevorstand die Frage gefallen lassen, ob es diesen Parkplatz überhaupt braucht. In gut 50 m Gehdistanz befindet sich der Parkplatz beim Eisfeld und 100 m weiter westlich befindet sich nochmals ein Parkplatz. Zahlreiche Parkierungsmöglichkeiten befinden sich zudem in einer zumutbaren Distanz von rund 200 m beim Fussballplatz Tuleu. Diese drei Parkplätze sind bei Weitem nicht derart ausgelastet, dass ein weiterer Parkplatz in diesem Gebiet notwendig ist. Hinzu kommt, dass diese Parkplätze saisonal unterschiedlich genutzt werden. Die Parkplätze beim Eisfeld werden vornehmlich im Winter genutzt, während die geplanten Parkplätze in erster Linie im Sommer benutzt werden dürften. Bevor also eine Festlegung im GEP erfolgt, müsste im Rahmen eines Verkehrsgutachtens überprüft werden, ob überhaupt ein Bedürfnis an zusätzlichen Parkierungsflächen in diesem Gebiet besteht.</p> <p>- Aus all diesen Gründen steht der praktische Nutzen an diesem Parkplatz in keinem Verhältnis zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der Via Lag, sodass auf die Festlegung des Parkplatzes im GEP und folglich auch auf dessen Erstellung zu verzichten ist.</p>	<p>Beim Parkplatz auf der Parzelle Nr. 1776 an der Via Lag handelt es sich um eine bestehende Kiesfläche, die als Parkierungsfläche genutzt wird. Gemäss Parkierungskonzept (Stand Entwurf) ist vorgesehen, dass der Parkplatz als solcher signalisiert wird. Bauliche Ausbaumassnahmen sind jedoch nicht vorgesehen. Um Missverständnisse bezüglich des Status «geplant» zu verhindern, wird der Status im Generellen Erschliessungsplan auf «bestehend» angepasst.</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
108	Eintreten / GV Dezember, Industrie- und Gewerbezone, Bauverpflichtung, Denkmalschutz, Baubehörde	<p>Antrag 1: Die auf den 11. Dezember 2023 anberaumte Gemeindeversammlung sei abzusetzen und auf das kommende Jahr zu verschieben.</p> <p>Begründung 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einleitend gilt es festzuhalten, dass der von der Gemeinde Bonaduz vorgegebene Fahrplan für die Mitwirkung sehr knapp bemessen ist. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Gemeindeversammlung, in der über die Totalrevision der Ortsplanung abgestimmt werden soll, bereits auf den 11. Dezember 2023 angesetzt worden ist. Wie in diesen sieben Wochen zwischen dem Ende der Mitwirkungsaufgabe und der Gemeindeversammlung eine seriöse und fundierte Auseinandersetzung mit den Mitwirkungseingaben, allfällige Einspracheverhandlungen und gegebenenfalls eine Anpassung der Planungsunterlagen erfolgen soll, ist schleierhaft. Dieses überhastete Vorgehen zeigt sich auch daran, dass im Nachhinein noch ergänzende Informationen aufgelegt wurden. Zudem wird mit der bereits erfolgten Festlegung des Abstimmungstermins einer zweiten Auflage, in der berechnete Anliegen aus der Bevölkerung einfließen sollten, faktisch bereits eine Absage erteilt. - Das Vorgehen der Gemeinde wirkt daher überstürzt und ist insbesondere aufgrund des anstehenden Wechsels im Gemeindevorstand kritisch zu sehen. Mit einer Ortsplanungsrevision werden entscheidende Weichen für die Zukunft gestellt und eine Abänderung ist auf Grund der Planbeständigkeit erst in 15 Jahren wieder möglich. Es ist daher geboten, einen Marschhalt einzulegen und die Behandlung der Mitwirkungseingaben dem ab dem 1. Januar 2024 amtierenden Gemeindevorstand zu überlassen, statt die Ortsplanungsrevision auf Biegen und Brechen noch in der alten Zusammensetzung durchbringen zu wollen. Der neue Gemeindevorstand wird es schliesslich auch sein, welcher die revidierte Ortsplanung in allfälligen Planungsbeschwerden zu verteidigen und anschliessend in die Praxis umzusetzen hat. - Zu bemängeln ist sodann, dass eine synoptische Darstellung der vorgesehenen Änderungen im Baugesuch nicht im Internet aufgeschaltet worden ist. Die farbigen Hervorhebungen im aufgeschalteten Gesetzesentwurf beziehen sich auf die bereits abgeschlossene Teilrevision aus dem Jahre 2022. Die neu zu beschliessenden Änderungen gehen aus dieser Fassung nicht hervor. Den Interessierten und Betroffenen ist es kaum zumutbar, die beinahe 100 Artikel des neuen Baugesetzes selber auf deren Übereinstimmung mit dem geltenden Baugesetz zu überprüfen, um so die vorgeschlagenen Änderungen herauszuschälen. Bei dieser Ausgangslage wird eine hinreichende Vorbereitung und Mitwirkung erschwert und erscheint eine fundierte Beschlussfassung anlässlich der Gemeindeversammlungen gar nicht möglich. <p>Antrag 2: Die Parzelle Nr. 2552 mit einer Fläche von 8'024 m² soll von der Industrie- und Gewerbezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden. Gleichzeitig soll aber die im KRL vorgesehene Schaffung einer neuen Industriezone im Gebiet Farsch – offenbar aufgrund laufender übergeordneter Planungen – noch nicht umgesetzt werden. Mit diesem Vorgehen gibt die Gemeinde aus Sicht der Mitwirkenden ohne Not wertvolles Industrieland preis, ohne sicher zu sein, dass im Raum Farsch eine Kompensation im Sinne einer Neueinzonung erfolgen kann. Im Interesse des lokalen Gewerbes und angesichts der Platzbedarfs namentlich für junge Unternehmer ist dieser planerische Entscheid zwingend nochmals zu überdenken.</p> <p>Antrag 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäss Art. 19g Abs. 1 KRG können die Gemeinden im Verfahren für die Grundordnung Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt. Damit handelt es sich unzweifelhaft um eine «Kann-Bestimmung», welche der Gemeinden einen gewissen Spielraum belässt, ob sie zur Baulandmobilisierung auch eine Bauverpflichtung für bereits vor dem 1. April 2019 eingezonte Grundstücke einführen möchte. - Das Handbuch zur Umsetzungspraxis der Baulandmobilisierung und zum Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile im Kanton Graubünden des Amtes für Raumentwicklung Graubünden (ARE) hält auf S. 46 fest, dass Neueinzonungen ohne rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bestehender unüberbauter Bauzonen nicht zulässig ist. Umgekehrt bedeutet dies, dass bei einem Verzicht auf Einzonungen auch keine Pflicht der Gemeinden besteht, Bauverpflichtungen für vor dem 1. April 2019 bereits eingezonte Grundstücke zu erlassen. - Gemäss Kapitel 4.2.3 des Planungs- und Mitwirkungsberichts sind im Rahmen der vorliegend zur Diskussion stehenden Totalrevision der Ortsplanung keine Einzonungen von Bauland vorgesehen. Damit besteht auch kein Anlass, zwingend eine Bauverpflichtung für bereits eingezonte Grundstücke zu erlassen. 	<p>Dieser Argumentation kann nicht ansatzweise gefolgt werden. In der Öffentlichkeit wird regelmässig lamentiert, dass Bau- und Planungsverfahren unverhältnismässig aufwendig seien und viel zu lange dauern würden. Vorliegend hat sich die Gemeinde vorgenommen, eine qualitativ hochstehende Ortsplanungsrevision mit einer breit abgestützten Projektorganisation (Kerngruppe / Begleitgruppe / Gemeindevorstand) speditiv zu bearbeiten und so rasch für alle Beteiligten Rechtssicherheit zu schaffen.</p> <p>Bonaduz ist eine lebenswerte Gemeinde und zeichnet sich durch ein attraktives Freizeitangebot aus. Erfreulicherweise sind die Dorfvereine in den vergangenen Jahren stark gewachsen. Dies führt jedoch dazu, dass die Kultur-/Freizeitinfrastrukturen an ihre Kapazitätsgrenzen stossen. Um auch künftig attraktive Kultur- und Freizeitinfrastrukturen anbieten zu können, soll daher die Parzelle Nr. 2552 in die ZöBA umgezont werden. Dieser Grundsatz ist als Handlungsanweisung im kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) festgelegt: «Im Gebiet Vials ist die Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Umzonung) zu prüfen.» Der Gemeindevorstand hält an diesem Grundsatz und damit an der vorgesehenen Umzonung fest. Für ein gutes Angebot an Arbeitszonen setzt sich der Gemeindevorstand für den Ausbau des Gebietes Farsch ein. Dieses bietet den Vorteil, dass es abseits des Dorfes liegt und die Wohngebiete damit nicht stärker durch den Schwerverkehr belastet.</p> <p>Im Bewusstsein, dass diese Mobilisierung von einem grossen Teil der Bevölkerung kritisch gesehen wird, hat die Gemeinde im Entwurf der Ortsplanung, den sie dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht hat, – wie von Ihnen gefordert – noch versucht, auf eine Mobilisierung der (nicht schon mit einer altrechtlichen Bauverpflichtung belasteten) Parzellen zu verzichten. Der Kanton hat dies im Vorprüfungsbericht mit Hinweis auf das massgeblichen übergeordnete Recht jedoch als rechtswidrig kritisiert: «Die Regelungen zum Mobilisierungsauftrag sind in dieser Form nicht vollständig konform mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben. Folgendes ist zu beachten: Art. 15a RPG und der KRIP-S (Kap. 5.1-10 und 5.2-13 bis -14) verpflichten die Gemeinde, griffige Massnahmen zur Bekämpfung der Baulandhortung und zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit der Nutzungsreserven zu treffen. In Bonaduz bestehen zahlreiche unüberbaute und teils stark unternutzte Baugrundstücke. Im Rahmen der Revision ist es daher unerlässlich, eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss Art. 19g KRG (Bauverpflichtung auf bestehende Bauzonen) ... für sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen resp. Parzellenteile vorzusehen. ... Bei künftigen Einzonungen von WMZ (bspw. beim geplanten Wohnquartier Caschners) ist gemäss Art. 15 RPG u.a. die konsequente Mobilisierung der bestehenden Reserven auszuweisen. Auf Basis der derzeitigen Vorlage ist diese zentrale Einzonungsvoraussetzung ebenfalls nicht gegeben. Der Bedarf einer Neueinzonung stünde einer vorab unterlassenen Mobilisierung der inneren Reserve entgegen. ... Im Ergebnis heisst das, dass nur mit einer vollständigen, flächendeckenden Anwendung des Instrumentes der Bauverpflichtung nach Art. 19g KRG in der aktuellen Revision der Mobilisierungsauftrag ausreichend und in einem vernünftigen Aufwand erfüllt werden kann» (Vorprüfungsbericht vom 30. Juni 2023, S. 7 f.). Gestützt auf diese Kritik hat der Gemeindevorstand entschieden, die unüberbauten, bereits vor dem 1. April 2019 eingezonten Parzellen zu mobilisieren.</p> <p>Die Stallscheune auf der Parzelle Nr. 308 erfüllt gemäss der Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege vier von fünf Beurteilungskriterien. Der Verzicht auf die Aufnahme als partiell zu erhaltende Baute im</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		<p>- Wenn solche Mobilisierungsmassnahmen aber getroffen werden, ist nicht ersichtlich, warum etwa die Parzellen Nrn. 457, 468 oder 488 nicht auch mit einer Bauverpflichtung belegt werden sollen. Eine sachliche Rechtfertigung für diese unterschiedliche Behandlung ist für die Mitwirkende nicht erkennbar.</p> <p>Antrag 4:</p> <p>Die Mitwirkende sieht keine Notwendigkeit für die geplanten Unterschutzstellungen von einzelnen Gebäuden. Unter anderem stören sie sich daran, dass die Stallscheune auf Parzelle Nr. 308 als partiell zu erhaltende Baute eingestuft werden soll. Die Gemeinde hatte dieses Gebäude vor Jahren erklärermassen als Erweiterungspotential gekauft. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird zwar ausgeführt, dass eine Weiterentwicklung des Gebäudes für öffentliche Nutzungen auch mit dem neuen Status möglich sei. Es ist für die Mitwirkende dennoch nicht nachvollziehbar, warum das zukünftige Entwicklungspotential dieser Liegenschaft überhaupt eingeschränkt werden soll. Eine Unterschutzstellung widerspricht dem damals geäusserten Verwendungszweck und liegt nicht im öffentlichen Interesse.</p> <p>Antrag 5:</p> <p>Im Entwurf zum neuen Baugesetz ist neu vorgesehen, dass die beiden Mitglieder der Baukommission (nebst dem Präsidenten) vom Gemeindevorstand gewählt werden sollen. Gemäss Art. 26 lit. e der Gemeindeverfassung fällt die Wahl der zwei Mitglieder der Baukommission aber in die Kompetenz der Urnengemeinde. Die geplante Bestimmung in Art. 5 Abs. 1 des Baugesetzes verstösst demnach gegen die verfassungsmässige Kompetenzordnung und darf so – ohne gleichzeitige Änderung der Verfassung – nicht umgesetzt werden.</p>	<p>Generellen Gestaltungsplan wird vom Kanton voraussichtlich nicht genehmigt. Dieser partielle Schutzstatus erlaubt eine Nutzung des Gebäudes für die Bedürfnisse der Gemeinde. Aus diesen Gründen wird die Festlegung im Generellen Gestaltungsplan beibehalten.</p> <p>Für eine Wahl des Baukommission durch den Vorstand statt durch die Urnengemeinde sprechen folgende Überlegungen: (1) Die politische Komponente im Baubewilligungsverfahren wird durch den Gemeindevorstand als Baubehörde sichergestellt. (2) Die Baukommission prüft Baugesuche nicht politisch, sondern fachtechnisch. Bei der Wahl der Baukommission soll darum neu die Fachkompetenz im Vordergrund stehen. Mit der Wahl durch den Vorstand kann diese Fachkompetenz besser sichergestellt werden. Es entfällt die Wohnsitzpflicht in Bonaduz. Dies führt zu einer grösseren Auswahl an potenziellen (fachkundigen) Kandidaten, weil (a) nötigenfalls auch Personen aus Nachbargemeinden gewählt werden können und (b) auch Fachleute wählbar sind, welche sich – aus welchen Gründen auch immer – nicht einer politischen Wahl stellen wollen. Der Hinweis, dass für die Wahl der Baukommission durch den Gemeindevorstand die Gemeindeverfassung geändert werden muss, ist zutreffend. Dies ist im vorliegenden Entwurf auch vorgesehen, und zwar in Ziff. 1 Anhang (Aufhebung von Art. 26 Abs. 1 lit. e Gemeindeverfassung; vgl. auch Art. 100 Abs. 1 und 6 BauG). Zur Klarstellung der diesbezüglich unterschiedlichen Unterstehen wird Art. 100 Abs. 1 BauG mit folgendem Satz 2 ergänzt: «Sie [die Ortsplanungsrevision] untersteht dem fakultativen Referendum (Art. 28 Ziff. II lit. a Gemeindeverfassung), und Ziff. 1 Anhang (Teilrevision Gemeindeverfassung) unterliegt dem obligatorischen Referendum (Art. 26 Abs. 2 Ziff. 1 Gemeindeverfassung).»</p>
109	Denkmalschutz, Einzonung, Unterlagen, Mitwirkung, Bauverpflichtung, Mehrwertabgabe, Parkierung, Mobilfunk, Baubehörde, Wildtierkorridor	<p>Antrag 1:</p> <p>Der Stall beim Gemeindehaus auf Parzelle 308 wurde von der Gemeinde Bonaduz als Entwicklungsgrundstück gekauft (Gemeindeversammlungsbeschluss!). Es kann nicht sein, dass dieser Stall (keine Historische Bedeutung) als geschütztes Objekt ausgeschieden werden soll. Dies würde eine Zweckmässige mögliche Erweiterung für die nächste Generation verhindern!</p> <p>Antrag 2:</p> <p>Das Gebiet Farsch ist nicht als Arbeitsplatzgebiet erwähnt in der OP Revision. Dies muss ein Bestandteil dieser OP Revision sein, so wie es auch im KRL festgehalten ist.</p> <p>Antrag 3:</p> <p>Beim Vorschlag des neuen Baugesetz fehlt jeglicher Vergleich mit Hinweisen auf das aktuelle Baugesetz! Es ist für die Einwohner unmöglich, am neuen Vorschlag mitzuwirken. Dies ist zu korrigieren und neu aufzulegen.</p> <p>Antrag 4:</p> <p>Am 10. Oktober, 2 Wochen nach dem Start der 4 Wöchigen Mitwirkung, wurde die Mitwirkung ergänzt. Dies ist unzulässig. Aus diesem Grund ist eine 2. Mitwirkung anzusetzen.</p> <p>Antrag 5:</p> <p>Auf die Mobilisierung der altrechtlichen Baulandparzellen ist zu verzichten. Dies ist in der Entscheidung der Gemeinde. Bonaduz muss nicht mehr so schnell wachsen wie die letzten 15 Jahre.</p> <p>Antrag 6:</p> <p>Die Mehrwertabgabe bei Aufzonen ist nicht zulässig und muss korrigiert werden.</p> <p>Antrag 7:</p> <p>Der Parkplatz beim grossen Kohlplatz ist zu vergrössern und nicht wie der Vorschlag der Gemeinde ist, zu verkleinern.</p> <p>Antrag 8:</p> <p>Das Thema Mobilfunk und 5G fehlt gänzlich und muss in die OP Revision aufgenommen aufgenommen werden. (Beispiel Gemeinde Felsberg)</p> <p>Antrag 9:</p> <p>Die Wahl der Baukommission muss weiterhin über die Urne gewählt werden. Diese Änderung ist in der OP Revision nicht zulässig, da es in der Verfassung von Bonaduz festgehalten ist! Dies könnte allenfalls nur über eine Verfassungsrevision geschehen.</p>	<p>Die Stallscheune auf der Parzelle Nr. 308 erfüllt gemäss der Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege vier von fünf Beurteilungskriterien. Der Verzicht auf die Aufnahme als partiell zu erhaltende Baute im Generellen Gestaltungsplan wird vom Kanton voraussichtlich nicht genehmigt. Dieser partielle Schutzstatus erlaubt eine Nutzung des Gebäudes für die Bedürfnisse der Gemeinde. Aus diesen Gründen wird die Festlegung im Generellen Gestaltungsplan beibehalten.</p> <p>Das Gebiet Farsch ist als Siedlungserweiterungsgebiet im Regionalen Richtplan vorgesehen. Diese Planung befindet sich aktuell im Vorprüfungsverfahren und ist eine zwingende Grundlage für eine Einzonung. Würde Farsch in der vorliegenden Ortsplanungsrevision eingezont werden, würde dies zu einer Nichtgenehmigung des Kantons führen und das Gebiet wäre aufgrund der Planbeständigkeit für einige Jahre blockiert. Daher kann das Gebiet aktuell nicht eingezont werden.</p> <p>Das Baugesetz wurde inhaltlich komplett überarbeitet und systematisch neu gegliedert. Aus diesem Grund ist eine sogenannte „synoptische Darstellung“, also ein tabellarisches ‚Nebeneinander‘ von alt und neu nicht möglich.</p> <p>Die Mitwirkung zum Stall beim Dorfplatz für die Eigentümerschaft läuft über die gesetzlich festgelegte Frist von 30 Tagen. Die Eigentümerschaft wurde diesbezüglich informiert und die gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten. Eine zweite Mitwirkungsaufgabe für die Ortsplanungsrevision ist damit nicht angezeigt.</p> <p>Im Bewusstsein, dass diese Mobilisierung von einem grossen Teil der Bevölkerung kritisch gesehen wird, hat die Gemeinde im Entwurf der Ortsplanung, den sie dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht hat, – wie von Ihnen gefordert – noch versucht, auf eine Mobilisierung der (nicht schon mit einer altrechtlichen Bauverpflichtung belasteten) Parzellen zu verzichten. Der Kanton hat dies im Vorprüfungsbericht mit Hinweis auf das massgeblichen übergeordnete Recht jedoch als rechtswidrig kritisiert: «Die Regelungen zum Mobilisierungsauftrag sind in dieser Form nicht vollständig konform mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben. Folgendes ist zu beachten: Art. 15a RPG und der KRIP-S (Kap. 5.1-10 und 5.2-13 bis -14) verpflichten die Gemeinde, griffige Massnahmen zur Bekämpfung der Baulandhortung und zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit der Nutzungsreserven zu treffen. In Bonaduz bestehen zahlreiche überbaute und teils stark unternutzte Baugrundstücke. Im Rahmen der Revision ist es daher unerlässlich, eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss Art. 19g KRG (Bauverpflichtung auf bestehende Bauzonen) ... für sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen resp. Parzellenteile vorzusehen. ... Bei künftigen Einzonungen von WMZ (bspw. beim geplanten Wohnquartier Caschners) ist gemäss Art. 15 RPG u.a. die konsequente Mobilisierung der bestehenden Reserven auszuweisen. Auf Basis der derzeitigen Vorlage ist diese zentrale Einzonungsvoraussetzung ebenfalls nicht gegeben. Der Bedarf einer Neueinzonung stünde einer vorab unterlassenen Mobilisierung der inneren Reserve entgegen. ... Im Ergebnis heisst das, dass nur mit einer vollständigen, flächendeckenden Anwendung des Instrumentes der Bauverpflichtung nach Art. 19g KRG in der aktuellen Revision der Mobilisierungsauftrag ausreichend</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		<p>Antrag 10: Der Wildkorridor zwischen Bonaduz und Rhäzüns ist aufzuheben</p>	<p>und in einem vernünftigen Aufwand erfüllt werden kann» (Vorprüfungsbericht vom 30. Juni 2023, S. 7 f.). Gestützt auf diese Kritik hat der Gemeindevorstand entschieden, die unüberbauten, bereits vor dem 1. April 2019 eingezonten Parzellen zu mobilisieren.</p> <p>Der Verzicht auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen ist gemäss neuerer bundesgerichtlicher Rechtsprechung (1C_233/2021 Erw. 3.5) bundesrechtswidrig und darum nicht zulässig.</p> <p>Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision soll die Parkierungszone im Zonenplan aufgehoben und durch ein Symbol im Generellen Erschliessungsplan ersetzt werden. Damit können auch bestehende öffentliche Parkplätze, die gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan einer anderen Zone zugewiesen sind, in der Nutzungsplanung gesichert werden, ohne dass eine Umzonung notwendig ist. Entsprechend handelt es sich um eine technische Anpassung und Vereinfachung der Handhabung, welche die bestehenden Parkplätze nicht verkleinert. Ausserdem ist nördlich des grossen Kohlplatzes im Generellen Erschliessungsplan ein geplanter Parkplatz verortet. Die Planungsvorlage entspricht damit bereits den Zielen des Antrags.</p> <p>Dem Wunsch auf eine Regelung betreffend Neubau von Mobilfunkanlagen kann mittels Aufnahme folgenden Kaskadenmodells entsprochen werden:</p> <p><i>Art. 87 Mobilfunktendeanlagen</i> Das Erstellen und Ändern von Mobilfunktendeanlagen richtet sich nach den Vorschriften des eidgenössischen Rechts. Für das Erstellen neuer Mobilfunktendeanlagen zur Erschliessung von Bauzonen (allenfalls in Kombination mit Nichtbauzonen) gilt ergänzend hierzu die nachfolgende Prioritätenordnung (Kaskadenmodell), d.h., ein Standort tieferer Priorität ist nur zulässig, wenn nachweislich kein für den Versorgungsauftrag gemäss Fernmeldegesetz geeigneter Standort höherer Priorität existiert:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Priorität: Standorte ausserhalb der Bauzone, welche in Anwendung der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung bewilligungsfähig sind. 2. Priorität: Mitbenützung bestehender Sendestandorte in der Bauzone. 3. Priorität: Neue Standorte in der Zone für Energieverteilanlagen 4. Priorität: Neue Standorte in einer Industrie- und Gewerbezone oder in der Arbeitsplatzzone Vicrusch. 5. Priorität: Neue Standorte in den übrigen Bauzonen. <p>Die Einhaltung der vorstehenden Prioritätenordnung ist im Baugesuch nachzuweisen.</p> <p>Für eine Wahl des Baukommission durch den Vorstand statt durch die Urnengemeinde sprechen folgende Überlegungen: (1) Die politische Komponente im Baubewilligungsverfahren wird durch den Gemeindevorstand als Baubehörde sichergestellt. (2) Die Baukommission prüft Baugesuche nicht politisch, sondern fachtechnisch. Bei der Wahl der Baukommission soll darum neu die Fachkompetenz im Vordergrund stehen. Mit der Wahl durch den Vorstand kann diese Fachkompetenz besser sichergestellt werden. Es entfällt die Wohnsitzpflicht in Bonaduz. Dies führt zu einer grösseren Auswahl an potenziellen (fachkundigen) Kandidaten, weil (a) nötigenfalls auch Personen aus Nachbargemeinden gewählt werden können und (b) auch Fachleute wählbar sind, welche sich – aus welchen Gründen auch immer – nicht einer politischen Wahl stellen wollen. Der Hinweis, dass für die Wahl der Baukommission durch den Gemeindevorstand die Gemeindeverfassung geändert werden muss, ist zutreffend. Dies ist im vorliegenden Entwurf auch vorgesehen, und zwar in Ziff. 1 Anhang (Aufhebung von Art. 26 Abs. 1 lit. e Gemeindeverfassung; vgl. auch Art. 100 Abs. 1 und 6 BauG). Zur Klarstellung der diesbezüglich unterschiedlichen Verfahren wird Art. 100 Abs. 1 BauG mit folgendem Satz 2 ergänzt: «Sie [die Ortsplanungsrevision] untersteht dem fakultativen Referendum (Art. 28 Ziff. II lit. a Gemeindeverfassung), und Ziff. 1 Anhang (Teilrevision Gemeindeverfassung) unterliegt dem obligatorischen Referendum (Art. 26 Abs. 2 Ziff. 1 Gemeindeverfassung).»</p> <p>Die Wildtierkorridore müssen gemäss Festlegung im kantonalen Richtplan auf Gemeindeebene in der Ortsplanungsrevision umgesetzt werden. Ein Verzicht ist nicht möglich.</p>
110	Mehrwertabgabe, Bauverpflichtung	Wieso wird auf der Nebenparzelle Nr. XX der Mehrwert nur mit CHF 100.-/m2 angegeben?	<p>Die Groben Schätzung des Mehrwerts wurde vom Amt für Immobilienbewertung (AIB) vorgenommen. Gemäss Auskunft des AIB wird der Unterschied zwischen den Parzellen wie folgt begründet: "Der Wertunterschied ist aufgrund der Parzellenform der Parzelle XX zu begründen. Unter Berücksichtigung der Grenzabstände etc. ist die Überbaubarkeit nicht im selben Ausmass wie auf der Parzelle YY gegeben. Allfällige weitere wertrelevante Einflüsse wie Anmerkungen, Dienstbarkeiten etc. werden erst im Zusammenhang mit dem detaillierten Gutachten berücksichtigt. Bei den aktuell ermittelten Werten handelt es sich vorerst um grobe Schätzwerte."</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		In der Kolonne "Überbauungspflicht" sind keine Fristen angegeben. Was bedeutet das für uns konkret?	In der Kolonne «Überbauungspflicht» wurden generell keine Werte angegeben, da diese in der Planungs- vorlage der Ortsplanungsrevision grundeigentümergebunden festgelegt werden. In dieser (Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, Stand: Mitwirkung) ist für die Parzelle Nr. YY eine Bauverpflichtung mit einer Frist von acht Jahren festgelegt. Im Bewusstsein, dass die Mobilisierung von einem grossen Teil der Bevölkerung kritisch gesehen wird, hat die Gemeinde im Entwurf der Ortsplanung, den sie dem Kanton Ende des Jahres 2022 zur Vorprüfung eingereicht hat, noch versucht, auf eine Mobilisierung der (nicht schon mit einer altrechtlichen Bauverpflichtung belasteten) Parzellen zu verzichten. Der Kanton hat dies im Vorprüfungsbericht mit Hinweis auf das massgeblichen übergeordnete Recht jedoch als rechtswidrig kritisiert: «Die Regelungen zum Mobilisierungsauftrag sind in dieser Form nicht vollständig konform mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben. Folgendes ist zu beachten: Art. 15a RPG und der KRIP-S (Kap. 5.1-10 und 5.2-13 bis -14) verpflichten die Gemeinde, griffige Massnahmen zur Bekämpfung der Baulandhortung und zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit der Nutzungsreserven zu treffen. In Bonaduz bestehen zahlreiche unüberbaute und teils stark unternutzte Baugrundstücke. Im Rahmen der Revision ist es daher unerlässlich, eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss Art. 19g KRG (Bauverpflichtung auf bestehende Bauzonen) ... für sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen resp. Parzellenteile vorzusehen. ... Bei künftigen Einzonungen von WMZ (bspw. beim geplanten Wohnquartier Caschners) ist gemäss Art. 15 RPG u.a. die konsequente Mobilisierung der bestehenden Reserven auszuweisen. Auf Basis der derzeitigen Vorlage ist diese zentrale Einzonungsvoraussetzung ebenfalls nicht gegeben. Der Bedarf einer Neueinzonung stünde einer vorab unterlassenen Mobilisierung der inneren Reserve entgegen. ... Im Ergebnis heisst das, dass nur mit einer vollständigen, flächendeckenden Anwendung des Instrumentes der Bauverpflichtung nach Art. 19g KRG in der aktuellen Revision der Mobilisierungsauftrag ausreichend und in einem vernünftigen Aufwand erfüllt werden kann» (Vorprüfungsbericht vom 30. Juni 2023, S. 7 f.). Gestützt auf diese Kritik hat der Gemeindevorstand entschieden, die unüberbauten, bereits vor dem 1. April 2019 eingezonten Parzellen zu mobilisieren.
111	Denkmal- schutz	<p>Antrag: Auf Erlass der Übergangsbestimmung in Art. 99 Abs. 5 E-BauG sei zu verzichten. Für die Stallscheune auf Parzelle 529 sei keine Festsetzung nach Art. 41 E-BauG vorzustehen und die Stallscheune sei nicht zu schützen.</p> <p>Begründung: Zur Begründung wird ausgeführt, aus der Formulierung in Art. 99 Abs. 5 E-BauG lasse sich nicht entnehmen, ob diese Regelung auch gelte, wenn der Verzicht auf die Realisierung der 750 m² grossen, publikumsorientierten Gewerbefläche (Verkaufslokal) nicht von der Eigentümerschaft von Parzelle 529 zu vertreten sei. Sodann gelte aufgrund von Art. 24 und Art. 55 E-BauG die Vorgabe der qualitativ hochwertigen Entwicklung des Dorfplatzes auch dann, wenn die grosse publikumsorientierte Gewerbefläche nicht realisiert werde, sodass eine Unterschutzstellung nicht zweckmässig sei. Eine Unterschutzstellung sei auch mit dem Grundsatz der Planbeständigkeit und dem Grundsatz der Rechtsgleichheit nicht vereinbar, zumal die Bausubstanz – wie beim Rössli – schlecht und der Sanierungsbedarf gross sei. Schliesslich sei die Einstufung in der Inventarliste der Denkmalpflege inhaltlich falsch.</p>	<p>Die Formulierung betreffend Unterschutzstellung bei «Verzicht» auf die Realisierung der 750 m² grossen, publikumsorientierten Gewerbefläche in Art. 99 Abs. 5 E-BauG ist – entgegen den Ausführungen in der Mitwirkung – nicht unklar. Der Begriff 'Verzicht' ist neutral formuliert, d.h. die Ursachen und Beweggründe für diesen Verzicht sind für die Rechtsfolgen der Unterschutzstellung irrelevant.</p> <p>Ein Konflikt mit dem Grundsatz der Planbeständigkeit besteht nicht, zumal die Überarbeitung der Regelungen betreffend geschützte und partiell zu erhaltende Bauten (Art. 41 E-BauG) im Rahmen der Teilrevision Dorfkern ausdrücklich vom Grundsatz der Planbeständigkeit ausgenommen wurden (Art. 75b BauG-2009/22).</p> <p>Die Ausführungen in der Mitwirkungseingabe, wonach die Einstufung des Gebäudes auf Parzelle 529 in der kantonalen Inventarliste «in vielerlei Hinsicht falsch» wäre, kann nicht nachvollzogen werden. Ob allenfalls einzelne Aspekte dieser Einstufung diskutabel sind, kann dabei offen gelassen werden, zumal am Schutzwert der Baute als Ganzes keine Zweifel bestehen.</p> <p>In konzeptioneller Hinsicht ist die Gemeinde bei der Festsetzung der Schutzstufen gemäss Art. 41 E-BauG – wie im Planungs- und Mitwirkungsbericht dargelegt - grob wie folgt vorgegangen: In einem ersten Schritt wurden Bauten, die in der kantonalen Inventarliste (Vorabzug) mindestens vier von fünf Auswahlkriterien erfüllen, als partiell zu erhaltende Bauten in den GGP aufgenommen und Bauten, die gemäss kantonalen Inventarliste weniger als vier Kriterien erfüllen, wurden nicht geschützt. In einem zweiten Schritt wurde bei all diesen Bauten eine individuelle Interessenabwägung vorgenommen, und es wurde geprüft, ob aufgrund dieser Interessenabwägung die im ersten Schritt vorgenommene grobe Einstufung zu korrigieren war.</p> <p>Für das Restaurant Rössli mit Stallscheune auf Parzelle 117 – welches vier von fünf Auswahlkriterien gemäss kantonalen Inventarliste erfüllt - wird der Verzicht auf die Unterschutzstellung im PMB kurz wie folgt begründet: «Grund dafür ist die Bausubstanz sowie der Anbau, welche die Schutzwürdigkeit des Ensembles stark beeinträchtigen.» Nicht erwähnt, aber ebenfalls berücksichtigt wurde der Umstand, dass die Stallscheune direkt an die Kantonsstrasse angrenzt, was die öffentlichen Interessen sowohl der Verkehrssicherheit als auch der Wohnqualität tangiert.</p> <p>Für die Stallscheune beim Dorfplatz auf Parzelle Nr. 529 - welche fünf von fünf Auswahlkriterien gemäss kantonalen Inventarliste erfüllt – wird der Verzicht auf die Unterschutzstellung im PMB mit dem entgegenstehenden öffentlichen Interesse an der für die Belebung des Dorfkerns ausserordentlich wichtigen</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
			<p>publikumsorientierten Gewerbefläche (Coop-Filiale) begründet. Falls die besagte Verkaufsfläche nicht realisiert wird – was im gegenwärtigen Zeitpunkt leider nicht ausgeschlossen werden kann –, lässt es sich gestützt auf die massgebliche Interessenabwägung und unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Rechtsgleichheit nicht rechtfertigen, auf eine Unterschutzstellung zu verzichten. Anders als beim Rössli sind vorliegend nicht bloss vier, sondern sogar fünf von fünf Auswahlkriterien gemäss kantonaler Inventarliste erfüllt. Die Bausubstanz ist besser, namentlich haben noch keine irreversible Verunstaltungen der Baute stattgefunden. Überdies besteht – anders als beim Rössli – weder ein Konflikt mit der Kantonsstrasse noch steht die Wohnqualität dem Schutz dieses Gebäudes entgegen. Schliesslich spricht auch der in der Mitwirkung angeführte Umstand - dass in Art. 24 und 55 BauG eine qualitativ hochwertige Platzgestaltung verlangt wird – nicht gegen einen Schutz des besagten Gebäudes, zumal der Schutz dieses Gebäudes einer hochwertigen Platzgestaltung nicht entgegensteht, sondern diese ganz im Gegenteil unterstützt. Gegen die Unterschutzstellung sprechen – falls die publikumsorientierte Gewerbefläche (Coop-Filiale) nicht realisiert wird – einzig finanzielle Interessen der Grundeigentümer/innen und – weil die Unterschutzstellung die Nutzungsdichte beschränkt - das Gebot der inneren Verdichtung gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG. Diese beiden Interessen sprechen jedoch bei (fast) allen anderen Gebäuden – welche im GGP als partiell zu erhaltende Bauten gemäss Art. 41 Abs. 2 E-BauG qualifiziert werden – gegen deren Unterschutzstellung und genügen in der massgeblichen Interessenabwägung nicht für einen Verzicht auf die Unterschutzstellung. Aufgrund des ausgewiesenen Schutzwertes der Baute, der vorerwähnten Interessenabwägung sowie aus Gründen der Rechtsgleichheit mit allen übrigen Eigentümerinnen und Eigentümern - deren Bauten als «partiell zu erhaltende Bauten» festgesetzt werden - kann auf die in Art. 99 Abs. 5 E-BauG vorgesehene Unterschutzstellung bei Nichtrealisierung der 750 m² grossen, publikumsorientierten Gewerbefläche nicht verzichtet werden.</p>