



EINLADUNG ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG

MONTAG, 11. DEZEMBER 2023, 19.00 UHR IN DER HALLE FURNS

Traktanden:

1. Kenntnisnahme des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2023

2. Gesamtrevision Ortsplanung (Teil 2) bestehend aus:

- Gesamtrevision Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, 1:2'500 (Ausschnitt Siedlung)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, 1:10'000 (Ausschnitt Landschaft)
- Genereller Erschliessungsplan, 1:2'500 (Ausschnitt Siedlung)
- Genereller Erschliessungsplan, 1:10'000 (Ausschnitt Landschaft)
- Teilrevision Gemeindeverfassung betreffend Wahl der Baukommission

Hinweis: Die Festlegungen aus der Teilrevision Ortsplanung Dorfkern wurden am 22.06.2022 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Diese Regelungen bilden formell zwar Gegenstand der vorliegenden Totalrevision, allerdings können sie materiell (inhaltlich) zufolge Planbeständigkeit (Art. 21 RPG) nicht mehr geändert werden. Auch das Gebiet Farsch ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision da hier aktuell wichtige übergeordnete Rahmenbedingungen überarbeitet werden.

Bonaduz, 20. November 2023

Der Gemeindevorstand

Auszug aus der Gemeindeverfassung:

Art. 5 Stimmfähig sind alle Personen, die das 18. Altersjahr erfüllt haben und nicht wegen Geisteskrankheit oder Geistesschwäche entmündigt wurden.

Art. 6 Stimmberechtigt in Gemeindeangelegenheiten sind

a) stimmfähige Schweizer, die in der Gemeinde Bonaduz wohnhaft sind

b) stimmfähige Ausländer, die über eine Niederlassungsbewilligung verfügen und seit mindestens zehn Jahren ununterbrochen in der Gemeinde Bonaduz wohnhaft sind.

Das Stimmrecht in Gemeindeangelegenheiten wird in offener Gemeindeversammlung ausgeübt. Personen, welche die Bedingungen nicht erfüllen, sind als Gäste willkommen. An der Diskussion können sie sich jedoch nicht beteiligen und bei Wahlen und Abstimmungen ist Stimmenthaltung zu üben.

BOTSCHAFT

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeindevorstand legt Ihnen folgende Geschäfte vor:

TRAKTANDUM 1

KENNTNISNAHME PROTOKOLL DER GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 23. MAI 2023

Gegen das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2023 sind während der Auflagefrist (gemäss Kant. Gemeindegesetz Art. 11) keine Einsprachen eingegangen. Somit ist das Protokoll genehmigt.

TRAKTANDUM 2

GESAMTREVISION ORTSPLANUNG (TEIL 2)

Die Abstimmungsvorlage in Kürze

Endlich sind wir mit der Verabschiedung der Gesamtrevision der Ortsplanung (Teil 2) auf der Zielgeraden. Der Abschluss der Arbeiten zu dieser Planung bringt einige **Vorteile** mit sich:

- **Rechtssicherheit** und **Investitionsschutz** durch die Aufhebung der Planungszone.
- **Anpassung und Präzisierung im Baugesetz**, dadurch kann stärkere **Klarheit im Baugenehmigungsverfahren** geschaffen werden.
- Die **Vorgaben aus der übergeordneten Raumplanungsgesetzgebung** (RPG und KRG) werden **erfüllt**.
- Die **Genehmigung** der Vorlage durch den Kanton kann mit einer **qualitativ guten und durchdachten Ortsplanung** vorangebracht werden.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung (Teil 2) präsentieren wir Ihnen an der Gemeindeversammlung zur Abstimmung. Dem Teil 1 im **Dorfkern** (Teilrevision Ortsplanung Dorfkerne), hat die Bevölkerung bereits zugestimmt. Dieser wurde von der Regierung genehmigt und **steht somit nicht mehr zur Diskussion**. Bei der Gesamtrevision (Teil 2) geht es um das weitere Gemeindegebiet. Die lokale **Leitlinie** für diese Planung bildet das **Kommunale Räumliche Leitbild** (KRL) der Gemeinde Bonaduz, das unter umfassendem Miteinbezug der Bevölkerung erarbeitet wurde.

Bei der vorliegenden Ortsplanung handelt es sich weitgehend um technische Nachführungen, die aufgrund der Revision des nationalen Raumplanungsgesetzes und den kantonalen Vorgaben (Gesetze, Verordnungen und Richtplan) notwendig wurden. Um diesen übergeordneten Vorschriften zu entsprechen, wird die Ortsplanung mit Massnahmen zur **Innenentwicklung** im Siedlungsgebiet ergänzt. Zudem wird die Regelung der **Mehrwertabgabe** sowie der **Baulandmobilisierung** auf Gemeindeebene festgelegt, wozu die Gemeinde verpflichtet ist. Zudem werden unter anderem diese Massnahmen vorgenommen:

- **Aufzoning der Wohngebiete südlich der Bahn und im Quartier Campogna West**: Hiermit wird die Grundlage für eine gezielte Innenentwicklung in den beiden zentrumsnahen Quartieren geschaffen.
- **Einzoning des Arbeitsplatzgebietes Vicrusch**: Der Hauptstandort der Hamilton Bonaduz AG ist ein wichtiges Arbeitsgebiet für die Gemeinde. Die Firma ist zudem ein äusserst wichtiger Arbeitgeber in der gesamten Region und für den Kanton. Mit der Vergrösserung der Arbeitsplatzzone nach Westen wird eine zukünftige Entwicklung der Hamilton am Standort Bonaduz ermöglicht.
- **Umzoning der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 2552 in die Zone für öffentliche Bauten**: Hiermit wird die Möglichkeit für die Durchführung von Anlässen für Kultur und Sport sowie Möglichkeiten zum Ausbau des Angebotes an Freizeitanlagen im Sportgebiet von Bonaduz (auch für die künftige Generation) geschaffen (infolge des Schutzes der Trockenwiesen kann die Wiese Ziavi dafür nicht mehr genutzt werden).

- **Umsetzung der Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege:** Mit der Überprüfung und Überarbeitung der geschützten und partiell zu erhaltenden Bauten folgt die Gemeinde den Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege. Diesbezüglich wurde der mögliche Spielraum in der Vorlage ausgenutzt, der Kanton verlangte eine umfangreichere Ausgestaltung.
- **Sicherstellung des Natur- und Landschaftsschutzes:** Ausserhalb des Siedlungsgebietes wird dem Natur- und Landschaftsschutz entsprochen, indem die entsprechenden Zonen überarbeitet und ergänzt wurden.
- **Festlegung der Rad-, Mountainbike- und Velopendler Routen, Fuss- und Wanderwege:** Die Festlegung der Rad-, Mountainbike-, Fuss- und Wanderwege sorgt für ein dichtes Netz an Wegen für die Freizeit und den Alltag. Mit den Festlegungen zur Velopendlerroute, die im Agglomerationsprogramm im Detail geplant wird, erhält die Gemeinde zudem eine schnelle Veloverbindung in Richtung Chur.

Diese Sachbereiche sind **nicht Bestandteil** der Ortsplanungsrevision:

Die Festlegung von **Tempo-30-Gebieten ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision**. Solche Vorhaben erfolgen gemäss dem Strassenverkehrsgesetz (SVG) des Bundes in separaten Planungen.

Auch die Einzonung im **Gebiet Farsch ist nicht in der vorliegenden Planungsvorlage enthalten**, da hierfür aktuell die übergeordneten Rahmenbedingungen angepasst werden. Die Einzonung ist im Richtplan vorgesehen und erfolgt in einem separaten Teilzonenplan. **Anpassungen** an der informativ dargestellten **Waldzone** können nicht vorgenommen werden. Dies liegt im Zuständigkeitsbereich des Kantons und die Gemeinde verfügt über keine Kompetenzen.

Organisatorisches:

Um trotz der Komplexität der Planungsvorlage die Gemeindeversammlung innert vernünftiger Zeit durchführen zu können, ist eine **elektronische Abstimmung** vorgesehen. Die genauen Informationen und Erklärungen hierzu folgen zu Beginn der Gemeindeversammlung.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung (Teil 2) geht uns alle an. Sie wird massgeblich über die Entwicklung der Gemeinde entscheiden. Gestalten Sie zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten mit. Der Gemeindevorstand freut sich auf Ihr Kommen.

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, der Gesamtrevision der Ortsplanung zuzustimmen.

Detaillierte Ausführungen zur Planungsvorlage finden Sie auf den nachfolgenden Seiten.

Ausgangslage

Nachdem mit der Teilrevision der Ortsplanung Dorfkern eine verlässliche Grundlage für das Bauen in der Kernzone geschaffen werden konnte, ist die Gemeinde in der Pflicht, auch die Ortsplanung des übrigen Gemeindegebietes zu überarbeiten. Damit folgt die Gemeinde den Vorgaben des Bundes, des Kantons sowie der Region. Gleichzeitig wird damit der Grundstein für eine weitere Entwicklung der Gemeinde als attraktiver Ort zum Wohnen, Arbeiten und Erholen gelegt.

Vorgehen der Planungsarbeiten

Mit der Begleitgruppe (Vertreterinnen und Vertreter verschiedener Interessen und Quartiere) wurde ein breites Spektrum an Themen besprochen. Die Diskussionen handelten von möglichen Aufzonungsgebieten, den Anreizen zur Innenentwicklung, der Wahl der Baukommission, der Baulandmobilisierung, der Denkmalpflege und des Naturschutzes. Wir möchten uns herzlich bei den Mitgliedern der Begleitgruppe für ihre Teilnahme und die konstruktiven Diskussionen an den Sitzungen bedanken. Mit ihren Inputs konnte ein erstes Bild über die Meinungen der Bonaduzerinnen und Bonaduzer gemacht werden, die in die Planungsarbeiten einfließen.

Für den Einbezug der gesamten Bevölkerung wurde zudem eine Mitwirkung durchgeführt, bei der sich jeder zum Entwurf der Gesamtrevision äussern konnte. Zum Auftakt der Mitwirkungsaufgabe wurden ein öffentlicher Informationsanlass durchgeführt und Sprechstunden angeboten. Etwas mehr als 100 Mitwirkende haben schriftlich zur Planungsvorlage Stellung genommen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Gemeindevorstand genau geprüft, und es wurden fundierte Abklärungen bei den kantonalen Stellen vorgenommen. Dabei zeigte sich, dass die Mehrzahl der Anträge aufgrund der Vorgaben des kantonalen und nationalen Waldgesetzes nicht umgesetzt werden können. Über die weiteren Anträge hat der Gemeindevorstand diskutiert und Änderungen an der Planung vorgenommen. Viele Mitwirkungen sind nicht Bestandteil der Vorlage oder sind nicht umsetzbar. Die übernommenen Änderungsanträge aus den Mitwirkungen ergeben keine Notwendigkeit für eine zweite Mitwirkungsaufgabe.

Planungsvorlage auf der Homepage und im Gemeindehaus

Im Folgenden finden Sie eine Zusammenfassung der wichtigsten Punkte der Gesamtrevision der Ortsplanung. Sie haben auch die Möglichkeit, die vollständige Planungsvorlage auf der Website der Gemeinde oder im Gemeindehaus einzusehen. In diesen Dokumenten sind die Details und Gründe für die Planung ausführlicher erläutert. Sollten Sie Fragen haben, zögern Sie nicht, sich an die Gemeinde zu wenden (patrick.weissmann@bonaduz.ch). Ihre Fragen können entweder im Voraus geklärt oder, falls von allgemeinem Interesse, während der Gemeindeversammlung besprochen werden.

Zurzeit geltende Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Bonaduz wurde im Frühling 2009 beschlossen und am 7. Juli 2009 von der Regierung genehmigt. Diese Planungsgrundlagen wurden im Dorfkern teilrevidiert. Die Teilrevision Dorfkern wurde im Sommer 2022 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 4. April 2023 von der Regierung genehmigt. Diese Inhalte können im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung aufgrund der Planbeständigkeit (Art. 21 RPG) nicht angepasst werden.

Revisionsbedarf der Ortsplanung

Der Auftrag zur Gesamtrevision der Ortsplanung ergibt sich einerseits aus den übergeordneten Rahmenbedingungen, die mit der Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes (seit Mai 2014 in Kraft) geändert wurden. Andererseits müssen die Ortsplanungen in der Regel ca. alle 15 Jahre aktualisiert werden. Damit werden die Planungsinstrumente an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Aufgrund der **übergeordneten Vorgaben** umfasst die Ortsplanungsrevision namentlich folgende Inhalte:

- Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung
- Regelung der Baulandmobilisierung
- Regelung der Abgabe bei planungsbedingten Mehrwerten (Mehrwertabgabe)
- Sicherstellung einer planungsrechtlich zulässigen Erschliessung
- Umsetzung des Natur- und Landschaftsschutzes
- Umsetzung des Kulturschutzes (Archäologie und Denkmalpflege)

Die Überarbeitung der Ortsplanung, abstützend auf **Erfahrungswerte** und Anpassung an die **aktuellen Gegebenheiten**, führte unter anderem zu diesen Planungsinhalten:

- Regelung verschiedener Themenbereiche aufgrund von Bundesgerichtsentscheiden (z.B. Abstände zur Landwirtschaftszone und Gebäudelänge Arealplan Dorfplatz)
- Aktualisierung des Generellen Erschliessungsplans gemäss aktuellem Stand der Erschliessungsinfrastrukturen und übergeordneten Planungen
- Einführung einer Konzeptpflicht (Erschliessung) für grosse Baulücken
- Regelung des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens
- Festlegung des Notweg- und Notankerrechts

Kommunales Räumliches Leitbild

Das unter umfassendem Miteinbezug der Bevölkerung erarbeitete Kommunale Räumliche Leitbild (KRL) wurde Ende des Jahres 2020 vom Gemeindevorstand beschlossen. Damit verfügt die Gemeinde über ein gesamtheitliches Leitbild, das die raumrelevanten Entwicklungen der nächsten Jahre steuert. Mit dem KRL kann sichergestellt werden, dass verschiedene Planungsarbeiten auf einer koordinierten Basis erfolgen. Darin wird unter anderem festgelegt, dass das künftige Bevölkerungswachstum hauptsächlich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers stattfindet. Eine Konsequenz daraus ist, dass in der vorliegenden Ortsplanungsrevision keine Wohn-, Misch- und Zentrumszonen eingezont werden. Ausserdem soll eine hochwertige Baukultur und Siedlungsqualität gefördert werden und wichtige Freiräume attraktiver gestaltet werden. Bezüglich Gebiete für öffentliche Nutzungen wird im KRL das Gebiet Tuleu/Viauls genannt. Hier soll in der Ortsplanungsrevision eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen geprüft werden. Zur Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete ist festgelegt, dass die Gebiete Vicrusch und Farsch weiterentwickelt werden sollen. Da im Farsch die übergeordneten Rahmenbedingungen, insbesondere der regionale Richtplan, noch in Überarbeitung sind, ist das Gebiet nicht Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision.

Auf diesen und weiteren Leitsätzen baut die vorliegende Planungsvorlage zur Gesamtrevision der Ortsplanung (Teil 2) auf.

Die Vorlage im Detail; Erläuterungen zur Gesamtrevision Ortsplanung (Teil 2)

Planungsprozess

Planungsgremien: Gemeindevorstand, Begleitgruppe und Kerngruppe

Die Planungsvorlage wurde in Zusammenarbeit mit einer Begleitgruppe, bestehend aus 20 Bonaduzerinnen und Bonaduzern unterschiedlicher Interessensgruppen, ausgearbeitet. In den Begleitgruppensitzungen wurden verschiedene Planungsinhalte diskutiert. Die Resultate wurden anschliessend in der Kerngruppe (Gemeindepräsidentin, zuständiger Departementsvorsteher, Bauamtsmitarbeitende, juristischer Berater der Gemeinde sowie Raumplanern) und dem Gemeindevorstand besprochen. Die Rückmeldungen der Begleitgruppen wurden jeweils im Anschluss an die Sitzungen ausgewertet und entsprechend in die Planungsvorlage eingearbeitet. Damit wurde von Beginn an sichergestellt, dass die Meinungen unterschiedlicher Interessensgruppen in die Arbeiten einfließen.

Kantonale Vorprüfung

Die Planungsvorlage wurde im Dezember 2022 beim Amt für Raumentwicklung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht und im Vorprüfungsbericht vom 30. Juni 2023 des Kantons äusserst positiv gewürdigt. Das Fazit der involvierten Amtsstellen wird so zusammengefasst: "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 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."

Das Vorprüfungsresultat wurde mit dem Amt für Raumentwicklung besprochen. Dabei stellte sich heraus, dass bei der Beurteilung der WMZ-Dimensionierung (Dimensionierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) das Wachstumspotenzial des Dorfkerns von der kantonalen Amtsstelle nicht berücksichtigt wurde. Entsprechend sind die WMZ ausreichend dimensioniert.

Im Übrigen erfolgten aufgrund der Vorprüfung vorwiegend vertiefere Abklärungen mit den kantonalen Ämtern, die zu Präzisierungen der Planungsvorlage führten. Ausserdem wurden in der Vorprüfung Verschärfungen der Baulandmobilisierung und des Natur-/Landschafts- und Kulturschutzes gefordert. Diese Rückmeldungen sind in die vorliegende Planungsvorlage eingeflossen.

Öffentliche Information und Mitwirkung

Anhand von Mitteilungen auf der Gemeindehomepage und von Artikeln in der Ruinaulta wurde die Öffentlichkeit laufend über den aktuellen Planungsstand informiert. Die nach der kantonalen Vorprüfung überarbeitete Planung wurde vom 22. September bis am 21. Oktober 2023 öffentlich aufgelegt. In dieser Zeit konnten beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreicht werden. Den Auftakt der Mitwirkungsaufgabe bildete ein öffentlicher Informationsanlass. Während der Auflage konnten im kleinen Kreis Fragen geklärt und Anliegen bei der Gemeinde platziert werden. Von diesem Angebot nahmen fünf Gesprächsparteien Gebrauch.

Während der Mitwirkungsaufgabe haben etwas mehr als 100 Personen und Interessengruppen schriftliche Anträge bei der Gemeinde eingereicht. Mehr als die Hälfte davon äusserten den Wunsch der Ausweitung von Tempo-30-Gebieten in Kombination mit einer neuen Querverbindung von der Versamer- in die Sculmserstrasse westlich des Intensiv- und Gewerbegebiets Viauls/Tuleu. **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 Gestaltungskonzept (Bestandteil Aggloprogramm der vierten Generation)** thematisiert. Zur Verbesserung der Sicherheit für zu Fuss Gehende und für velofahrende Kinder wurde entlang der Via Tuleu ein Trottoir erstellt und die zulässige Maximalgeschwindigkeit von 80 auf 50 km/h reduziert. 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. 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 die Ortsplanung erübrigen sich. Weitere, mehrfach eingereichte Anträge bezogen sich auf die Waldfläche im Zonenplan. **Die im Zonenplan informativ dargestellte Waldzone entspricht der aktuellen Abgrenzung des Amtes für Wald und Naturgefahren. Diese informativ dargestellten Inhalte können von der Gemeinde nicht angepasst werden.** Entsprechend konnte auf diese Anträge nicht eingegangen werden.

In weiteren Anträgen wurde eine weniger strikte Umsetzung der Baulandmobilisierung, des Denkmalschutzes und der Mehrwertabgabe gefordert. Dies ist insofern nicht möglich, als dass der Kanton eine strikte Handhabung verlangt oder gar teilweise eine Verschärfung der Festlegungen der Gemeinde empfiehlt. Aus diesen Gründen hat sich der Gemeindevorstand gegen eine Anpassung der Planungsvorlage in diesen Punkten entschieden, da ansonsten von einer Nichtgenehmigung ausgegangen werden muss.

Zur bestehenden Industrie- und Gewerbezone gab es Anträge, welche die Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten unterstützten. In anderen Anträgen wurde verlangt, dass auf die Umzonung verzichtet wird. Auf Grundlage des KRL wurde eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen geprüft. Auch ist eine Zunahme des Schwerverkehrs durch das Dorf in Richtung Industrie- und Gewerbegebiet nicht gewünscht. Auf dieser Basis und zum Ausbau des Angebotes von Infrastrukturen für Sport und Kultur wird am Umzonungsvorhaben festgehalten.

Der Gemeindevorstand ist den Anträgen zu einer Regelung für den Umgang mit Mobilfunkanlagen gefolgt. Das Baugesetz wurde diesbezüglich mit einem Artikel ergänzt.

Auch die Anträge zum Verzicht der Baulinie entlang der Sculmserstrasse wurden berücksichtigt. Diese ist in der Planungsvorlage nicht mehr enthalten.

In Anschluss an die Mitwirkung wurden die verbindlichen Inhalte der Vorlage in folgenden Punkten angepasst:

- Baugesetz: Art. 54, 55, 87 und 100
- Zonenplan/Genereller Gestaltungsplan (Ausschnitt Siedlung):
 - Baulinie an der Sculmserstrasse entfernt
 - Verzicht auf Einzonung Teilparzelle Nr. 962
 - Anpassung geschützte Hecke auf der Parzelle Nr. 1001
- Genereller Erschliessungsplan (Ausschnitt Siedlung)
 - Parkplatz auf Parzelle Nr. 403 gelöscht
 - Parkplatz auf Parzelle Nr. 181 gelöscht
 - Parkplatz auf Parzelle Nr. 1041 beim Lag „bestehend“ klassiert

Inhalte der Planungsvorlage

Mit der Gesamtrevision Ortsplanung (Teil 2) werden das Baugesetz, der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan sowie der Generelle Erschliessungsplan überarbeitet. Die Inhalte aus der Teilrevision der Ortsplanung Dorfkern sowie das Gebiet Farsch werden jedoch nicht überarbeitet. Eine Übersicht über eine Auswahl der Revisionsinhalte wird auf den nachfolgenden Seiten gegeben. Genauere Ausführungen können in den Dokumenten der Planungsvorlage nachgelesen werden.

Baugesetz

Das Baugesetz wurde inhaltlich vollständig überarbeitet und systematisch neu gegliedert. Dabei wurden Aktualisierungen vorgenommen und bekannte Mängel behoben. Im Sinne einer Auswahl wird nachfolgend auf einzelnen Bestimmungen von allgemeinem Interesse eingegangen.

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

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. 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. Dies führt zu einer grösseren Auswahl an potenziellen (fachkundigen) KandidatInnen, weil (a) Personen unabhängig von

ihrem Wohnsitz gewählt werden können und (b) auch Fachleute wählbar sind, welche sich – aus welchen Gründen auch immer – nicht einer politischen Wahl stellen wollen.

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. 15 Zonenschema

Die wesentlichen inhaltlichen Änderungen im Zonenschema sind nachfolgend rot markiert:

Art.	Zone	AZ* (Art. 17)	Fassaden- höhe traufseitig (Art. 19) Meter	Gesamthöhe (Art. 19) Meter	Gebäude- länge (Art. 20) Meter	Grenz- abstand (Art. 21) Meter	Mehrlän- genzu- schlag (Art 21).	ES nach LSV ³⁾
24	Kernzone (KZ)**	1.00	10.4 ²⁾	13.4 ²⁾	25	3	keiner	III
	Kernzone Gewerbebereich (betr. Voraussetzungen vgl. Art. 24 Abs. 5)**	1.20	14.4	17.4	25	3	keiner	III
25	Wohnzone 2 (W2)	0.50 ³⁾	7	11	25 ³⁾	4	ab 18 m	II
25	Wohnzone 3 (W3)	0.65	10	14	35 ³⁾	4	ab 25 m	II
25	Wohnzone 3 Bahnhof (W3B)	0.80	10	14	30	4	ab 25 m	II
26	Wohnmischzone (WMZ)	0.70	10	14	35	4	ab 25 m	III
27	Industrie- und Gewerbezone (IGZ)			15	80	3	keiner	IV
28	Industrie- und Gewerbezone Farsch***			15	80	3	Keiner	IV
29	Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung (APV)		12	14 12 m, reine Gewerbebau- ten 18 m	35 30 m, reine Gewerbebau- ten 35 m	6	keiner	III
31	Bahnhofzone (BH)		10	14	35	2.5	keiner	III
28 KRG	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)					2.5	keiner	II / III ⁴⁾

- Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41). Aufstufungen gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV sind im Zonenplan markiert.
- Werden im Erdgeschoss auf mindestens 60% der realisierten Fläche (aGF) gewerbliche Nutzungen mit einer 3 m übersteigenden Höhe realisiert, so erhöhen sich die Fassadenhöhe traufseitig und die Gesamthöhe um diese Mehrhöhe (effektive Geschosshöhe EG minus 3 m), maximal aber um 0.8 Meter. Bei Beanspruchung dieses Bonus ist die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss im Grundbuch anzumerken und dauernd beizubehalten. *
- Entsprechend den Vorgaben in Art. 25 Abs. 2 kann die AZ auf 0.6 und die Gebäudelänge auf 32 Meter erhöht werden.
- Die der ES III zugeordneten Flächen der ZöBA sind im Zonenplan entsprechend gekennzeichnet.

* Art. 37a KRVO

** Zu den Festlegungen in der Kernzone können keine Änderungen vorgenommen werden.

*** Ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision

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. 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. 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. 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. 50 - 52 Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan (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 jedem 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. 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 Generellen Gestaltungsplan (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. 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. 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. 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. 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. 100 Abs. 5

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 als partiell zu erhaltende Baute festgelegt.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

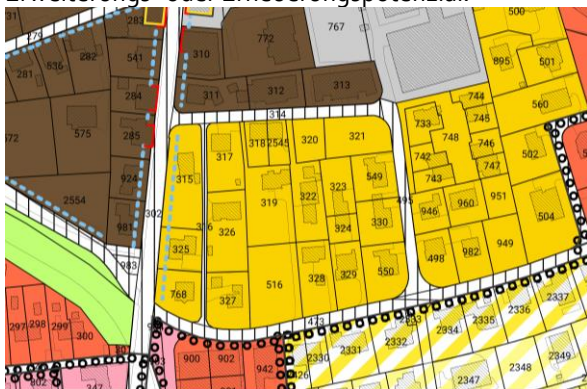
In der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden einige Festlegungen im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan geändert. Sämtliche Änderungen sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht in den Kapiteln 4.2 und 4.3 beschrieben und aufgezeigt. Nachfolgend wird eine Auswahl dieser Änderungen zusammengefasst.

Bei den Anpassungen der Bauzonen wird zwischen drei Änderungstypen unterschieden:

- **Aufzonungen:** Bestehende Bauzone wird einer anderen Zone zugewiesen, in der die gleiche Nutzungsart jedoch ein höheres Nutzungsmass zulässig ist. Zum Beispiel Aufzoning einer Parzelle aus der Wohnzone 2 in die Wohnzone 3.
- **Umzonungen:** Bestehende Bauzone wird einem anderen Zonentyp zugewiesen, in dem eine andere Nutzungsart zulässig ist. Zum Beispiel Umzoning einer Parzelle aus einer Gewerbemischzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- **Einzonungen:** Zuweisung einer Nichtbauzone in die Bauzone. Zum Beispiel Einzoning einer Parzelle aus der Landwirtschaftszone in die Arbeitsplatzzone. Hinweis: In der Ortsplanung erfolgen abgesehen von Zonengrenzkorrekturen keine Einzonungen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.

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.



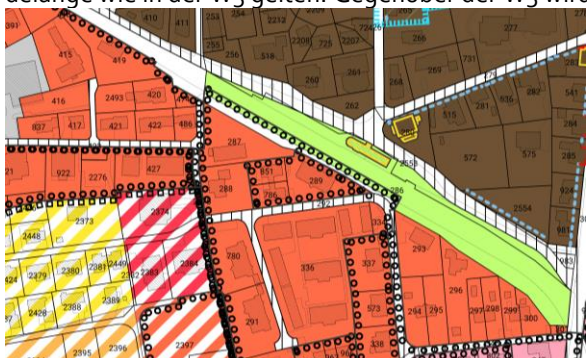
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Campogna West



Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Campogna West

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 Ausnützungsziffer erhöht.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Wohngebiete südlich der Bahn

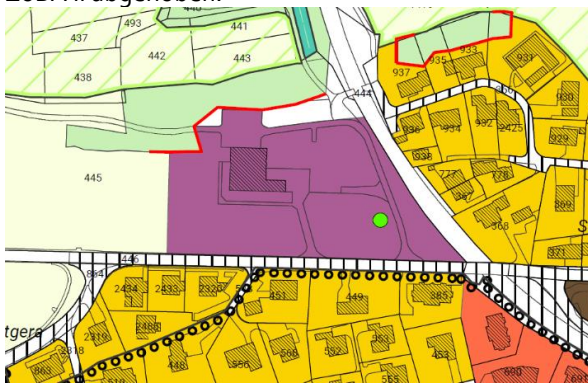


Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Wohngebiete südlich der Bahn

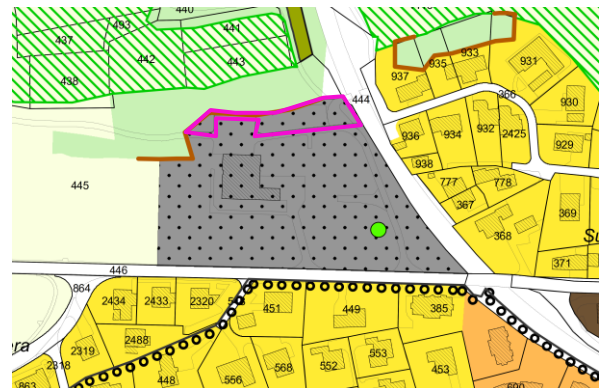
Umzonung Areal Mehrzweckgebäude

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. Plangraphisch wird die ZöBA III durch die Punktierung von der ZöBA II abgehoben.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Mehrzweckgebäude



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit neu eingezonter Fläche pink umrandet: Mehrzweckgebäude

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 und Anlässe, vorrangig für Sport- und Kulturzwecke, genutzt werden. Aufgrund des Schutzes der Trockenwiesen kann die Weide beim Ziavi hierfür nicht mehr genutzt werden. Folglich und auf Basis der Festlegungen im KRL wird die Parzelle Nr. 2552 von der Industrie- und Gewerbezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont.



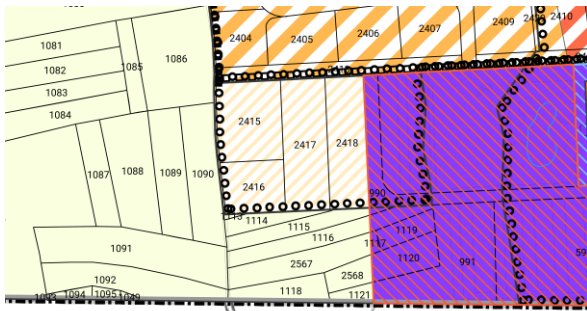
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Tuleu Sut



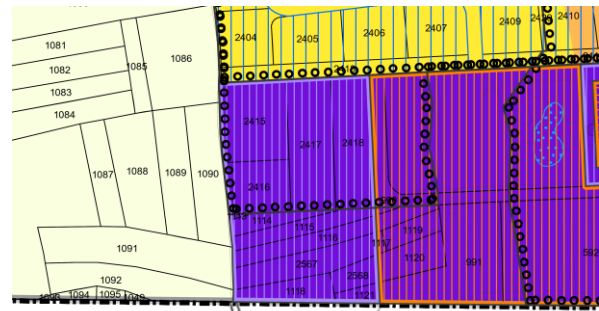
Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Tuleu Sut

Einzonung Vicrusch (Hamilton)

Der Hauptstandort der Hamilton Bonaduz AG ist ein wichtiges Arbeitsgebiet für die Gemeinde. Die Firma ist zudem ein äusserst wichtiger Arbeitgeber in der gesamten Region und für den Kanton. 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 der Arbeitsplatzzone Vicrusch zugewiesen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Vicrusch



Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Vicrusch

Anpassung der Archäologiezone

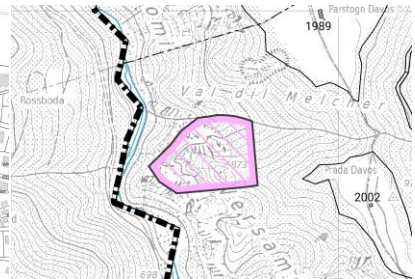
Die Archäologiezonen werden gemäss Inventar und Einschätzung der kantonalen Fachstelle in der Nutzungsplanung umgesetzt. Dies umfasst die Erweiterung der bestehenden Archäologiezone im Bereich Valbeuna / Sera Curt sowie die Neufestlegung der Archäologiezonen Burgruine Sculms und Campogna. Die bestehende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



Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Bot Panadisch



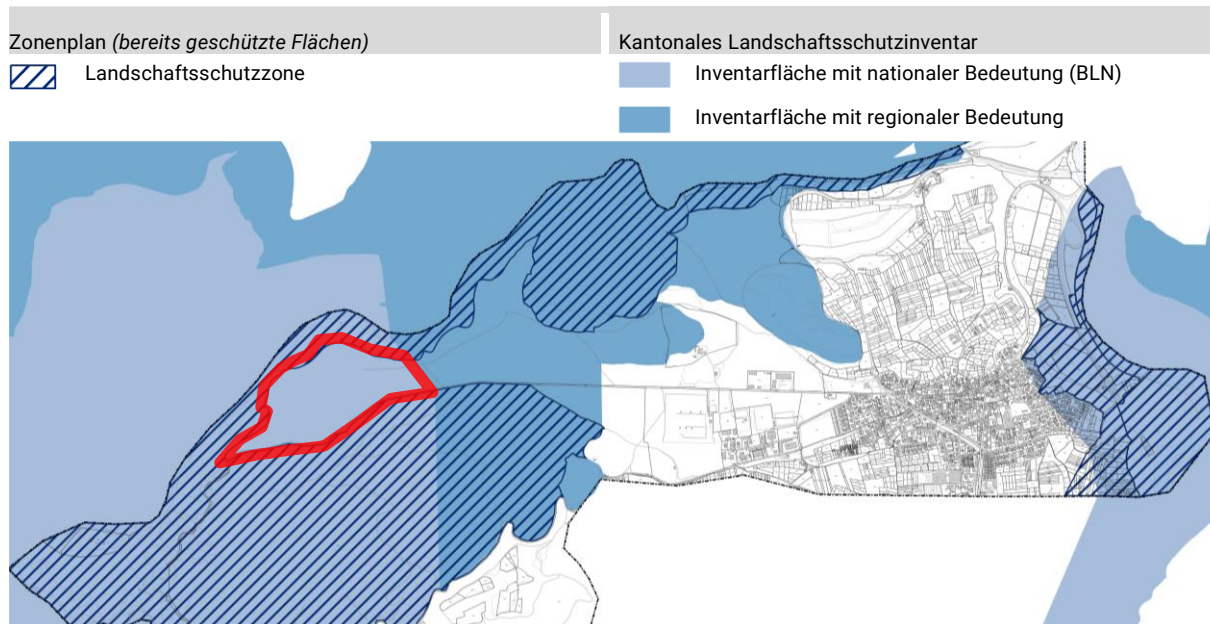
Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Kirche



Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Versamer Tobel

Anpassungen Landschaftsschutzzonen

In vielen Bereichen sind die Flächen aus dem Landschaftsinventar mit regionaler und nationaler Bedeutung bereits als Landschaftsschutzzone grundeigentümergebunden 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.



Übersichtskarte kantonales Landschaftsinventar und kommunale Landschaftsschutzgebiete

Anpassung Naturschutz- und Trockenstandortzonen

Die Naturschutz- und Trockenstandortzonen wurden mit dem Kantonalen Biotopinventar verglichen. Diejenigen Inventarflächen mit nationaler und regionaler Bedeutung sind gemäss Festlegung im Kantonalen Richtplan in der Ortsplanung zu berücksichtigen. Bei der Umsetzung in der Nutzungsplanung wurden 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)
- Die Trockenwiesen und -weiden (TWW) 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 Bonaduzerstütz 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 Scardanal 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.

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. In diesem Zusammenhang wird der Schutz der Bauten anhand der «Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten» der Denkmalpflege des Kantons Graubünden überprüft. 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:

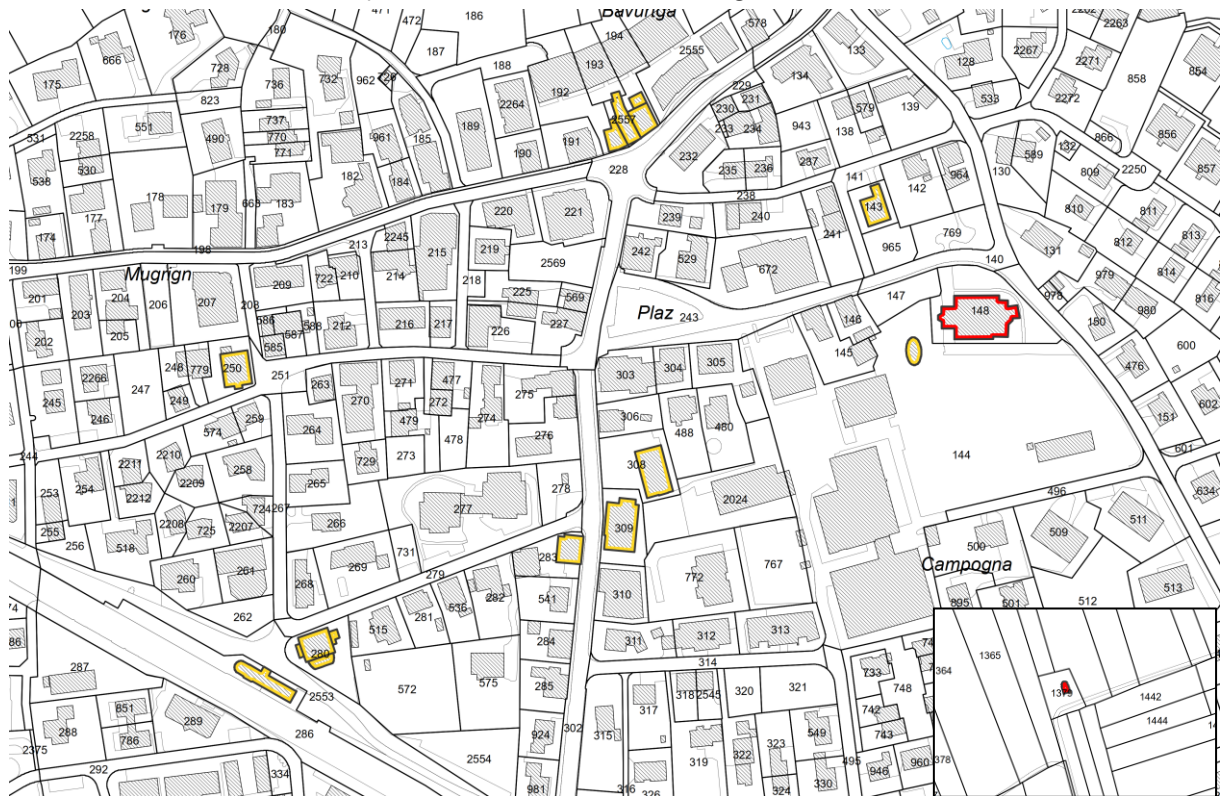
- Das Restaurant Rössli mit Stallscheune (Parzelle Nr. 117) erfüllt im Inventar (Vorabzug) vier Kriterien, ist im GGP bisher jedoch nicht geschützt. Das Ensemble wird auch weiterhin im GGP nicht geschützt. Grund dafür ist die Bausubstanz sowie der Anbau, welche die Schutzwürdigkeit des Ensembles stark 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 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.



Übersicht der partiell zu erhaltenden Bauten (gelb) und der geschützten Bauten (rot). Ausschnitt Dorf und Kapelle Sogn Mang.

Genereller Erschliessungsplan

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. 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.

Erschliessungsstrassen

Die im Generellen Erschliessungsplan verorteten Strassen und Wege werden an die heutigen Gegebenheiten angepasst. Genauere Ausführungen dazu finden sich in Kapitel 4.4 des Planungs- und Mitwirkungsberichts. Die Parzellen Nrn. 2552 und 2182 (Tennisplatz und Parzelle der Gemeinde) sind lediglich über einen Forst- und Landwirtschaftsweg im Wald erschlossen. Eine solche Erschliessung ist auf Basis des Raumplanungsgesetzes nicht zulässig. Um die Erschliessung dieser Parzellen sicherzustellen, wird eine Erschliessungsstrasse geplant, welche das Gebiet von Süden her erschliesst. Die geplante Erschliessungsstrasse wird im GEP festgelegt.

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.

Ergänzungen Rad-, Fuss- und Wanderwege

Der bestehende Wanderweg von Bonaduz nach Reichenau ist im GEP bisher ausschliesslich als Radweg erfasst und wird nun als bestehender Wanderweg aufgenommen. Zudem werden weitere bestehende Wanderwege aus dem kantonalen Wanderweginventar neu im GEP erfasst.

Mountainbikerouten

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

Velopendlerroute

Mit dem Agglomerationsprogramm Chur der vierten Generation ist eine Alltagsveloverkehrsrouten (Velopendlerroute) von Rhäzüns via Bonaduz, Tamins und Domat/Ems nach Chur in Planung. Die Wegführung der neuen Route wird im GEP als geplanter Veloweg erfasst. Damit der Standort der Firma Hamilton in Bonaduz direkt und sicher an die Alltagsveloverkehrsrouten (Velopendlerroute) angeschlossen werden kann, ist eine Veloverbindung vom Firmenstandort zur Via Ruver / Via Sogn Gieri und eine neue Gleisunterführung östlich des Bahnhofes vorgesehen. Die Detailplanung zur Bestimmung der genauen Routenwahl und -gestaltung erfolgt in einem separaten Verfahren.

Fuss- und Veloweg Lag – Waldspielplatz Bonaduz

Zwischen dem Dorf und dem Industriegebiet Vials / Tuleu 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 schaffen, wird eine Fuss- und Veloverbindung erstellt, die nun im GEP erfasst wird. Ausserdem wurde diese Strasse mit einem Trottoir ergänzt und die Tempolimiten von 80 km/h auf 50 km/h reduziert.

Nicht Inhalt der Abstimmung

Obschon es sich bei der vorliegenden Planungsvorlage um eine Gesamtrevision handelt, werden darin Gebiete und Themenbereiche nicht behandelt oder liegen ausserhalb des Kompetenzbereichs der Gemeinde. Anträge zu diesen Punkten können nicht entgegengenommen werden:

- **Dorfkern:** Die Bestandteile der Teilrevision der Ortsplanung Dorfkern werden in der Ortsplanungsrevision nicht überarbeitet. Diese Regelungen bilden formell zwar Gegenstand der vorliegenden Totalrevision, allerdings können sie materiell (inhaltlich) zufolge Planbeständigkeit (Art. 21 RPG) nicht mehr geändert werden.
- **Farsch:** Auch das Gebiet Farsch ist nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision da hier aktuell wichtige übergeordnete Rahmenbedingungen (z.B. regionaler Richtplan) überarbeitet werden.
- **Verkehr:** Verkehrsplanerische Arbeiten, wie beispielsweise die Anpassung des Temporegimes (z.B. Tempo 30) oder die Neugestaltung von Strassenräumen (Massnahmen im Agglomerationsprogramm der 4. Generation, wie das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)) können nicht in der Ortsplanung erfolgen. Diese Prozesse folgen den Regelungen aus dem Strassenverkehrsgesetzes (SVG) des Bundes.
- **Kantonale Zuständigkeit:** Einige Themenbereiche befinden sich im Zuständigkeitsbereich des Kantons. Die Gemeinde besitzt keine Kompetenz zur Anpassung dieser Themen. Ein solcher Bereich ist die Überarbeitung der Waldumrisse, welche nicht an die Bauzonen angrenzen. Diese müssen gemäss den Angaben des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) umgesetzt werden.

Folgende Akten stehen im Gemeindehaus und auf der Homepage der Gemeinde bereit:

Verbindliche Unterlagen

- Gesamtrevidiertes Baugesetz, inklusive Änderung der Gemeindeverfassung in Ziffer 1 Anhang (Hinweis: Die im Baugesetz mit blauer Schrift markierten Regelungen wurde im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung Dorfkern 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.
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, 1:2'500 (Ausschnitt Siedlung)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, 1:10'000 (Ausschnitt Landschaft)
- Genereller Erschliessungsplan, 1:2'500 (Ausschnitt Siedlung)
- Genereller Erschliessungsplan, 1:10'000 (Ausschnitt Landschaft)

Orientierende Unterlagen

- Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV mit Beilagen

Organisatorisches

Die Gesamtrevision Ortsplanung (Teil 2) ist ein aufwendiges und komplexes Geschäft. Der Gemeindevorstand beabsichtigt, der Gemeindeversammlung in Form von Ordnungsanträgen folgendes zu beantragen:

- a) die Durchführung geheimer Abstimmungen mit Hilfe elektronischer Hilfsmittel
- b) eine Redezeitbeschränkung von fünf Minuten und höchstens zwei Voten pro Person und Diskussionspunkt.

Dies, damit die Gesamtrevision innert einer vernünftigen, für alle interessierten Stimmbürger/innen zumutbaren Zeitspanne behandelt werden kann und damit alle Stimmbürger/innen dieselbe Möglichkeit für eine Wortmeldung erhalten.

Über die Details betreffend die beabsichtigte Durchführung der Abstimmungen mit elektronischen Hilfsmitteln wird an der Gemeindeversammlung orientiert. Das System ist einfach zu handhaben und hat sich in Bonaduz bei der Abstimmung zur Teilrevision der Ortsplanung im Dorfkern (Sommer 2022) bereits bewährt. Sie brauchen sich diesbezüglich weder vorzubereiten noch irgendetwas mitzunehmen.

Falls jemand während seiner Redezeit den PC/Beamer nutzen möchte, ist die entsprechende Datei (ausschliesslich PDF) mindestens 48 Stunden im Voraus zwecks Organisation der Gemeindeversammlung dem Leiter Verwaltung zuzustellen (daniel.naef@bonaduz.ch). Externe Datenträger können an der Gemeindeversammlung aus Sicherheitsgründen (Schadsoftware) nicht angenommen werden.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt der Stimmbevölkerung von Bonaduz, der Gesamtrevision der Ortsplanung (Teil 2) bestehend aus:

- Gesamtrevidiertes Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, 1:2'500 (Ausschnitt Siedlung)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, 1:10'000 (Ausschnitt Landschaft)
- Genereller Erschliessungsplan, 1:2'500 (Ausschnitt Siedlung)
- Genereller Erschliessungsplan, 1:10'000 (Ausschnitt Landschaft)
- Teilrevision Gemeindeverfassung betreffend Wahl der Baukommission (Ziffer 1 Anhang Baugesetz; Verabschiedung zuhanden Urnengemeinde)

zuzustimmen.

Bonaduz, 20.11.2023
Der Gemeindevorstand