

Planungs- und Mitwirkungs- bericht nach Art. 47 RPV

Gesamtrevision Ortsplanung

Mitwirkung

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
22. September 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	12
1.3.2 Vorprüfung	12
1.3.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	12
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	54
4.2.3 Einzonungen	56
4.2.4 Kultur-, Landschafts- und Naturschutz	59
4.2.5 Weitere Anpassungen	71
4.3 Genereller Gestaltungsplan	79

4.3.1	Natur- und Kulturschutz	79
4.3.2	Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen	81
4.3.3	Höhenbeschränkung	82
4.3.4	Produktions- und Dienstleistungsbereich	82
4.3.5	Erschliessung Industriegebiet Tuleu Sut (Waldabstand)	83
4.3.6	Ausbau der Sculmserstrasse	84
4.3.7	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

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: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Wohngebiete südlich der Bahn	53
Abb. 18: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Wohngebiete südlich der Bahn	53
Abb. 19: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Mehrzweckgebäude	54
Abb. 20: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit neu eingezonter Fläche pink umrandet: Mehrzweckgebäude	54
Abb. 21: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Tuleu Sut	55
Abb. 22: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Tuleu Sut	55
Abb. 23: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Nördlicher Siedlungsrand	56
Abb. 24: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Nördlicher Siedlungsrand	56
Abb. 25: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton	57
Abb. 26: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Einzonungsgebiet Vicrusch / Hamilton	57
Abb. 27: Potentielle FFF-Ersatzfläche für die Einzonung Vicrusch.	58
Abb. 28: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Archäologiezone Bot Panadisch	59
Abb. 29: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Archäologiezone Bot Panadisch	59
Abb. 30: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Gebiet bei der Kirche	59
Abb. 31: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Gebiet bei der Kirche	59
Abb. 32: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan	59
Abb. 33: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan	59
Abb. 34: Übersichtskarte kantonales Landschaftsinventar und kommunale Landschaftsschutzgebiete.	60
Abb. 35: Rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzone im südwestlichen Gemeindegebiet	69
Abb. 36: Revidierte Grundwasser- und Quellschutzzone im südwestlichen Gemeindegebiet	69

Abb. 37: Rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzone Hinterrhein	70
Abb. 38: Übersicht der Parzellen mit Bauverpflichtung.	72
Abb. 39: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Ginellas	73
Abb. 40: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Ginellas	73
Abb. 41: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Ruver	73
Abb. 42: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Ruver	73
Abb. 43: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Caschners	73
Abb. 44: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Caschners	73
Abb. 45: Ausschnitt aus dem Ausführungsplan «Trailcenter Bonaduz»	74
Abb. 46: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, überlagernde Zone für Sport- und Freizeitnutzungen	74
Abb. 47: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Nordwestlich des Siedlungsgebiets	75
Abb. 48: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Nordwestlich des Siedlungsgebiets	75
Abb. 49: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, nördlich des Unterwerks	75
Abb. 50: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, nördlich des Unterwerks	75
Abb. 51: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Kompostierzone	76
Abb. 52: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Kompostierzone	76
Abb. 53: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Isla	76
Abb. 54: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Isla	76
Abb. 55: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan (nur Grundnutzung dargestellt): Ginellas und Tgivisuri	77
Abb. 56: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan (nur Grundnutzung dargestellt): Sut Curt	77
Abb. 57: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Tgivisuri	78
Abb. 58: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Tgivisuri	78
Abb. 59: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Nördlicher Siedlungsrand	81
Abb. 60: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Nördlicher Siedlungsrand	81
Abb. 61: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton	82
Abb. 62: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton	82
Abb. 63: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton	82
Abb. 64: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Einzonungsgebiet Vicrusch / Hamilton	82
Abb. 65: Raumbedarf Erschliessung Parzellen Nrn. 2181 und 2552 (Tuleu Sut)	83
Abb. 66: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Tuleu Sut	84
Abb. 67: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Tuleu Sut mit Waldabstandslinie	84
Abb. 68: Raumbedarf Erschliessung Parzellen Nrn. 2181 und 2552 (Tuleu Sut)	84
Abb. 69: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Sculmserstrasse	85
Abb. 70: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Sculmserstrasse mit Baulinie	85
Abb. 71: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Hochbauverbot Tuleu Sut	85
Abb. 72: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Geplanter Parkplatz beim Lag	86
Abb. 73: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Geplanter Parkplatz und Fussweg bei den Schrebergärten	86
Abb. 74: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Geplanter Parkplatz südöstlich des Bahnhofs (Darstellung R+K)	87

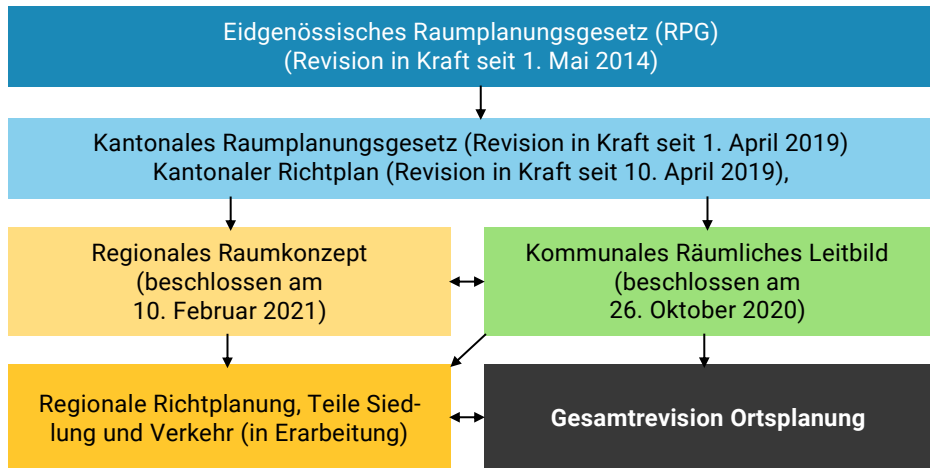
Abb. 75: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Geplanter Parkplatz bei den Schrebergärten (Darstellung R+K)	87
Abb. 76: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Mehrzweckgebäude	87
Abb. 77: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Mehrzweckgebäude	87
Abb. 78: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Parzellen Nrn. 1035 und 1036	88
Abb. 79: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Parzellen Nrn. 1035 und 1036	88
Abb. 80: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Vicrusch / Hamilton	88
Abb. 81: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Vicrusch / Hamilton	88
Abb. 82: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Tuleu Sut	89
Abb. 83: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Tuleu Sut	89
Abb. 84: Parzellen mit Konzeptpflicht (Erschliessung) gemäss revidiertem GEP	90
Abb. 85: Parzellen mit Konzeptpflicht (Erschliessung) gemäss revidiertem GEP	90
Abb. 86: Parzellen mit Konzeptpflicht (Erschliessung) gemäss revidiertem GEP	90
Abb. 87: Wegführung Wanderweg Bahnhof Bonaduz – Hinterrhein – Reichenau	91
Abb. 88: Aus dem kantonalen Wanderweginventar in den GEP übernommene Wanderwege	91
Abb. 89: Routenführung Alltagsveloverkehrsrouten (Velopendleroute) Rhäzüns – Chur	92
Abb. 90: Wegführung Anschluss Hamilton an Alltagsveloverkehrsrouten (Velopendleroute)	92
Abb. 91: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Neuer Weg Lag – Waldspielplatz	93
Abb. 92: Winterwanderwege und Wanderwege gemäss GEP: Westlicher Siedlungsrand	93
Abb. 93: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Hochspannungsfreileitung	94
Abb. 94: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Hochspannungsfreileitung	94
Abb. 95: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Via Ginellas	94
Abb. 96: 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 vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Verbindliche Bestandteile
- Baugesetz (BauG)
 - 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
- 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) Behandlung der Einwendungen aus der Mitwirkungsaufgabe (Art. 13 KRVO)
	<i>evtl. Einspracheverhandlungen</i>
	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. *Die Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe sind [\[im Folgenden/im Anhang X\] ersichtlich.](#)*

1.3.4 Gemeindeversammlung

pendent

1.3.5 Referendumsfrist

pendent

1.3.6 Beschwerdenaufgabe

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

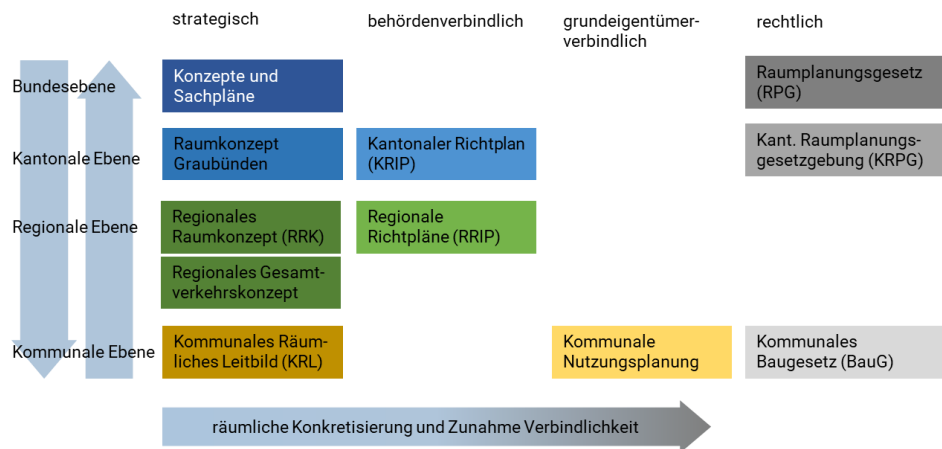


Abb. 1: Instrumente der Raumplanung
(eigene Darstellung R+K, 2022)

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.

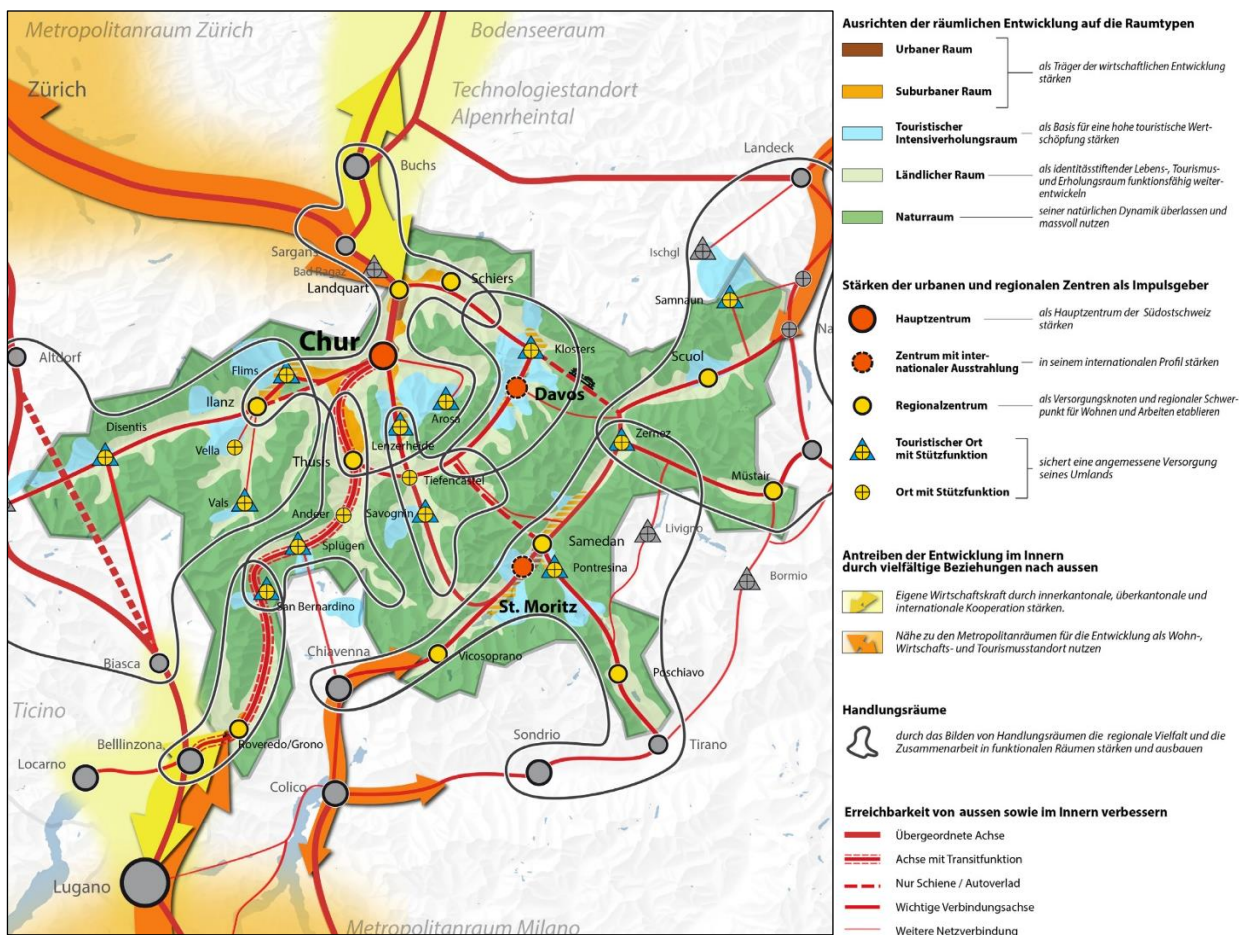


Abb. 2: Ausschnitt Raumkonzept Graubünden (von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 16.12.2014)

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.

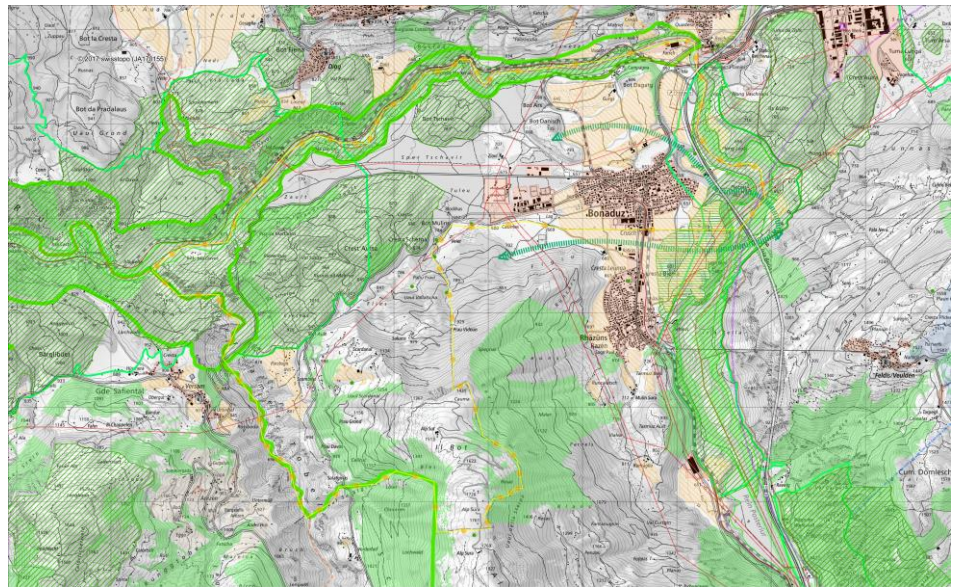


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Kantonalen Richtplan Graubünden
(Abbildung: Interaktive Karte Kantonaler Richtplan gemäss geo.gr.ch)

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.

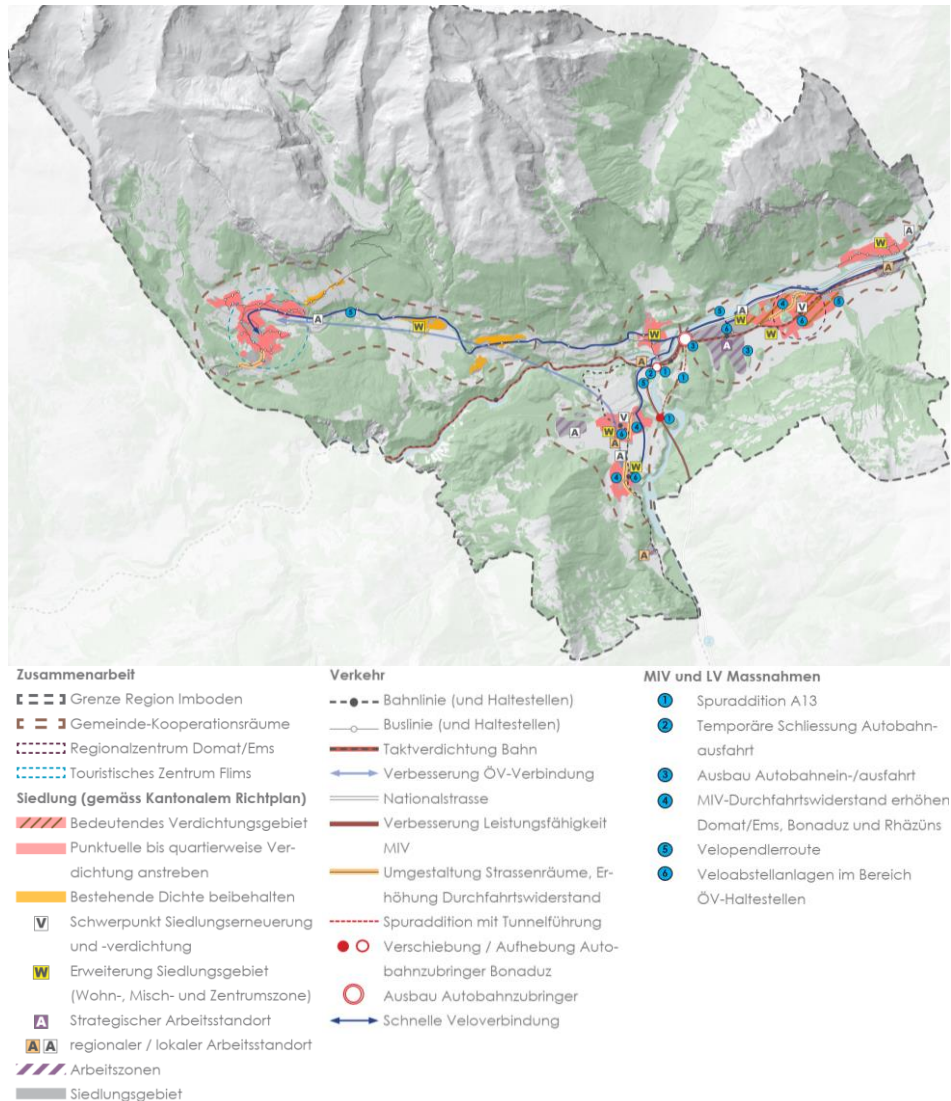


Abb. 4: Synthesepan des regionalen Raumkonzepts Imboden (Verabschiedet am 10.02.2021, Abbildung: R+K)

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)
- Knoten Hamilton (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 Bauzonenbedarfs² 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

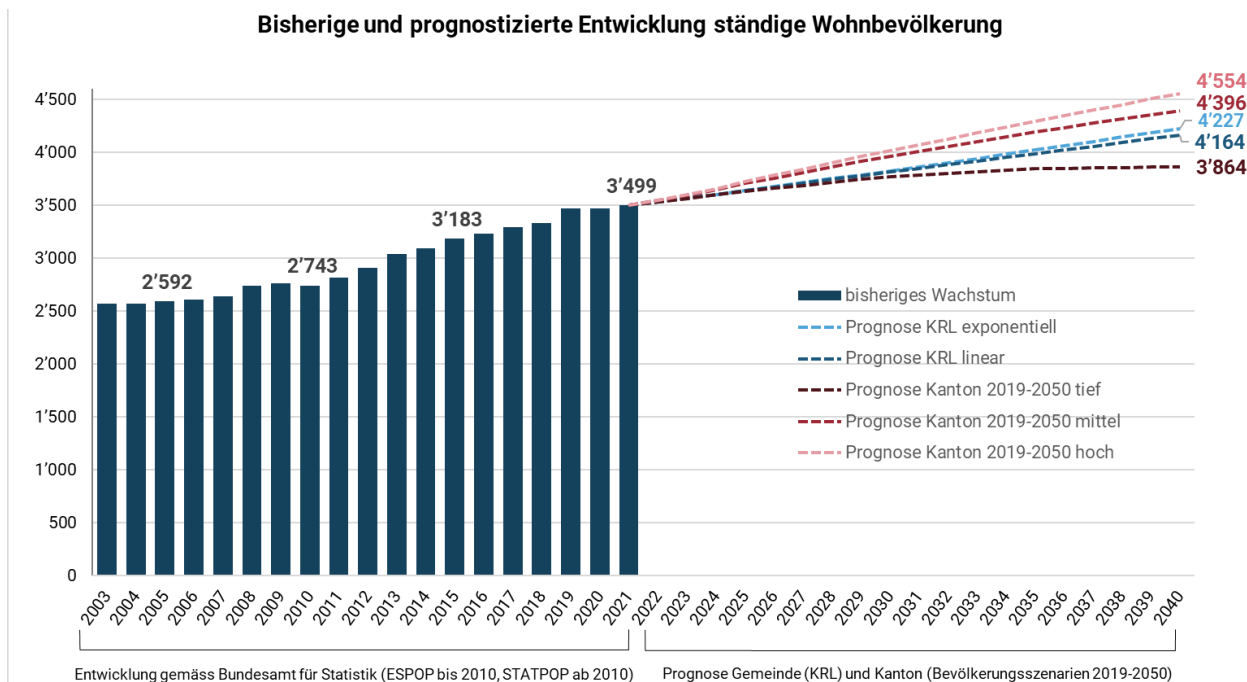


Abb. 5: Vergleich bisherige Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung am 31. Dezember des jeweiligen Jahres (Quelle BFS ESPOP / STATPOP) und unterschiedliche Prognosen für zukünftige Entwicklung (KRL Bonaduz / Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2019 – 2050 vom November 2020)

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.

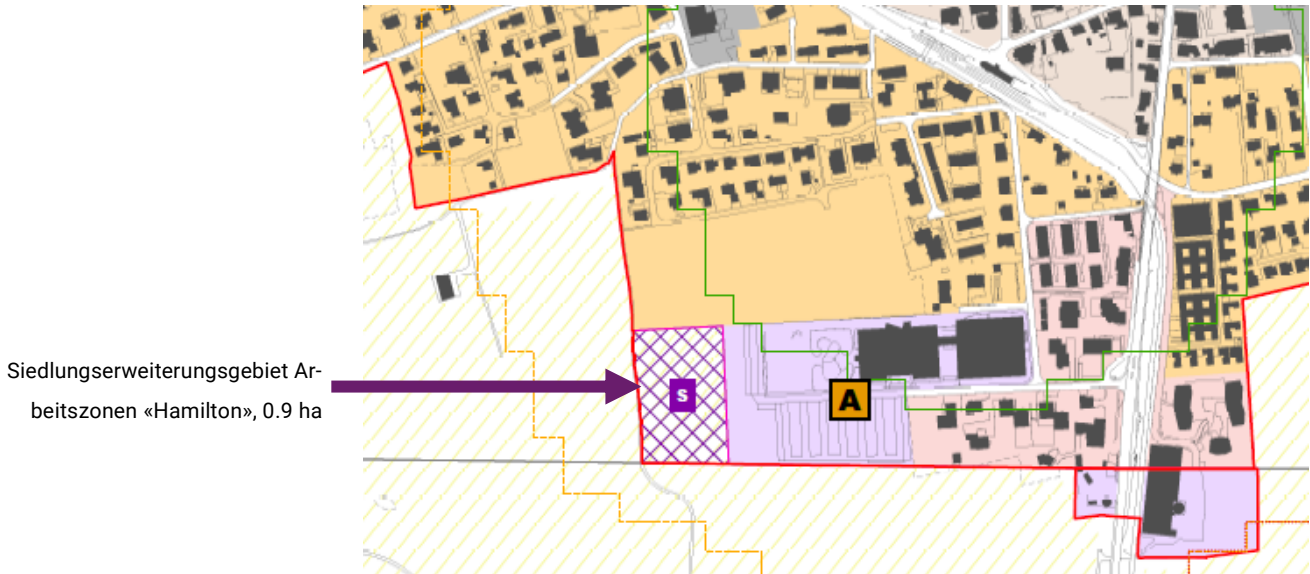


Abb. 7: Auszug RRIP Teil Siedlung Region Imboden, Stand kantonale Vorprüfung (4. März 2022)

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
- Punktuelle 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

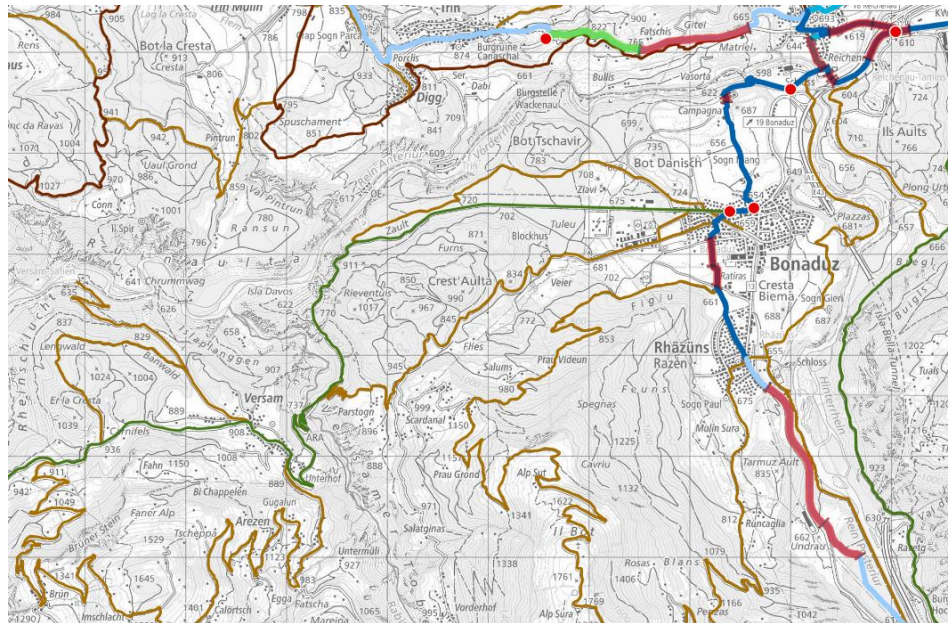


Abb. 8: Ausschnitt Sachplan Velo Kanton Graubünden (2022)

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.

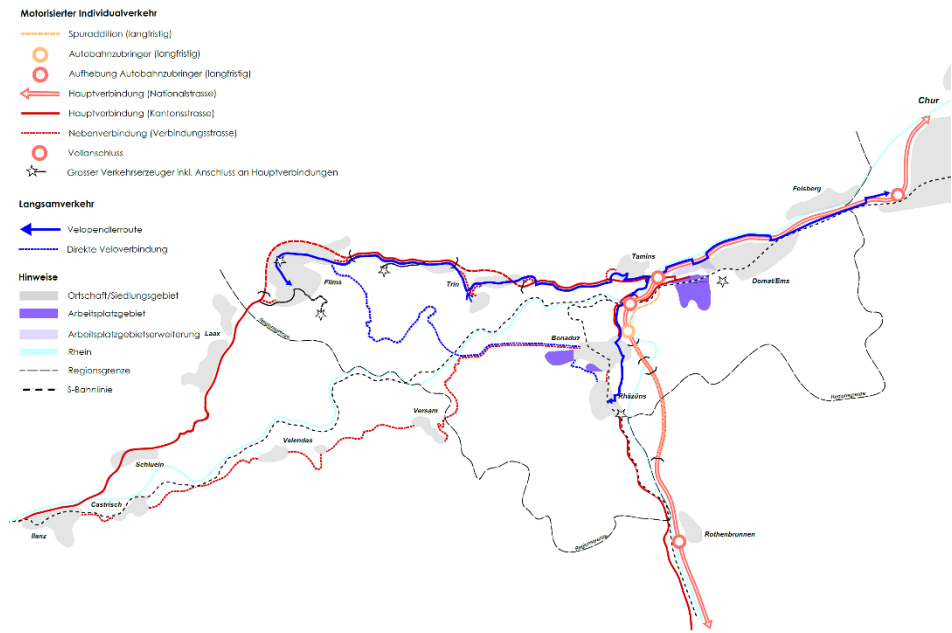


Abb. 9: Ausschnitt Zukunftsbild Gesamtverkehrskonzept Imboden (Beschluss 10. Februar 2021)

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.

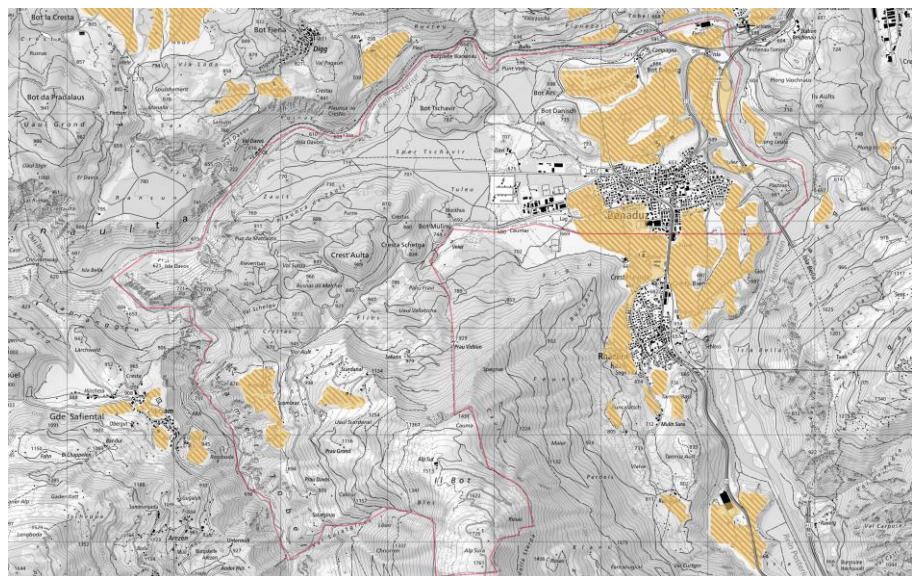


Abb. 10: Ausschnitt Bestehende Fruchtfolgeflächen.

(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.

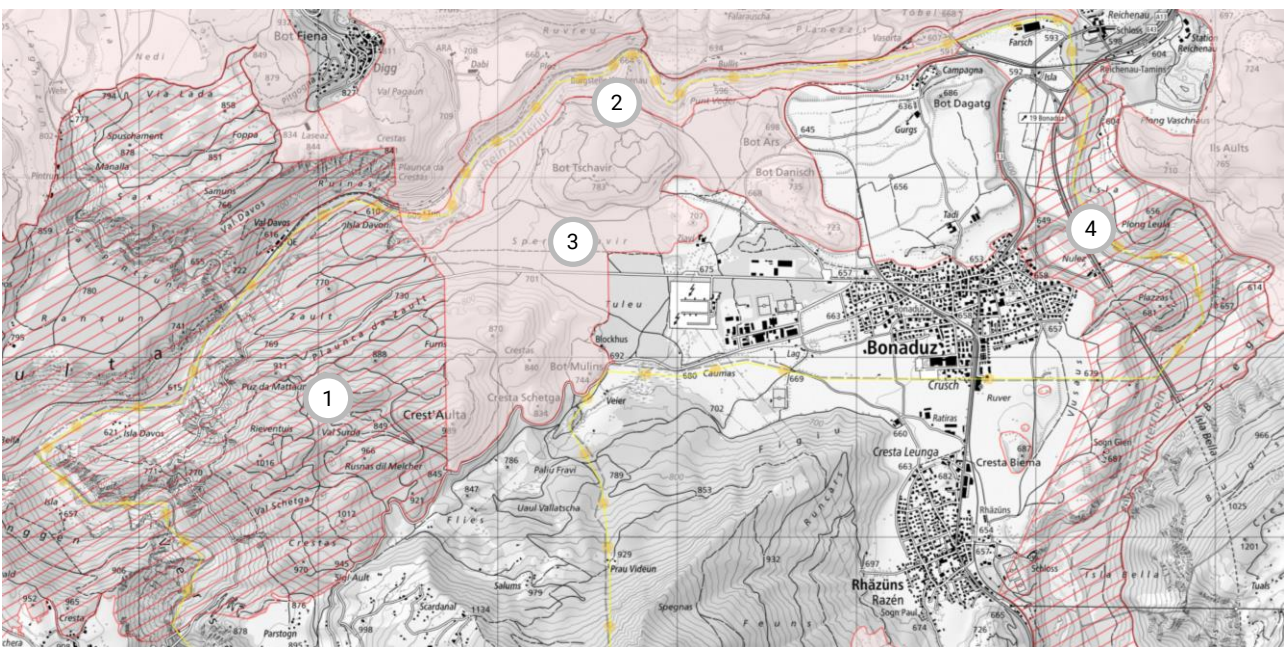


Abb. 11: Ausschnitt aus dem Kantonalen Landschaftsschutzinventar. (www.geogr.ch, Zugriff am 06.09.2022)

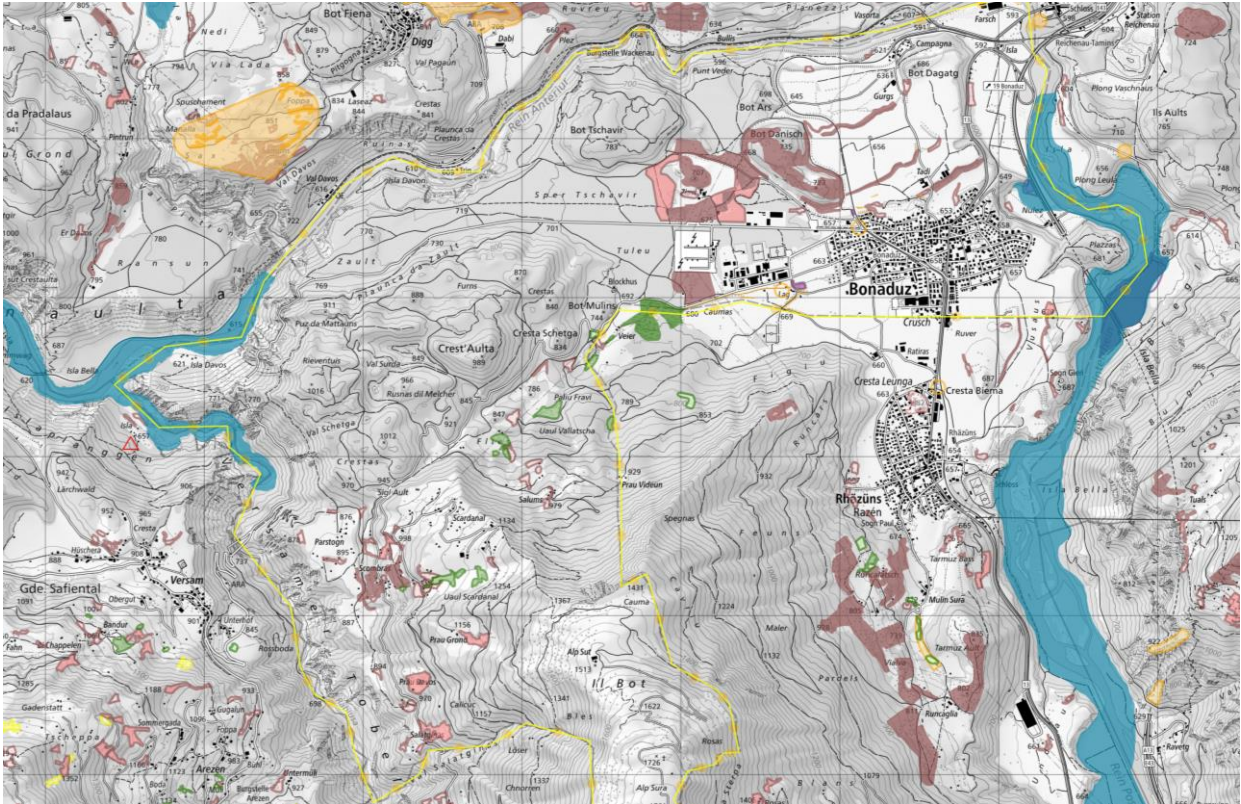
Keine Moorlandschaften und Geotope Auf dem Gebiet der Gemeinde Bonaduz befinden sich keine Moorlandschaften, Geotopgebiete oder Geotopobjekte (punkt- und linienförmige Objekte) gemäss dem Kantonalen Landschaftsinventar

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).

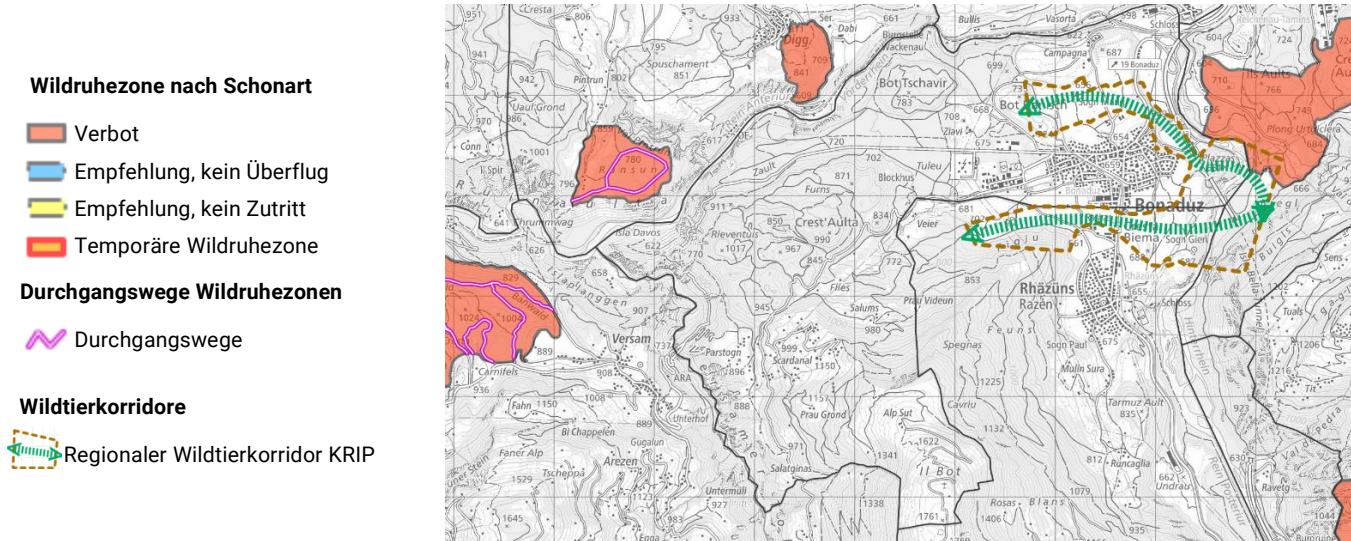


Abb. 13: Ausschnitt Wildruhezonen
 (<https://edit.geo.gr.ch>, abgerufen am 3. November 2022)

Umsetzung in der Ortsplanung

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

3.8 Archäologie

Rechtliche Vorgaben

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 Unterhaltungsarbeiten aufgegleist werden.

Kantonales Inventar archäologischer Fundstellen





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.


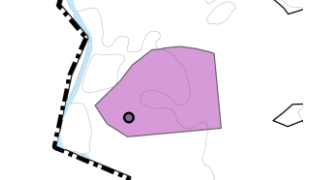

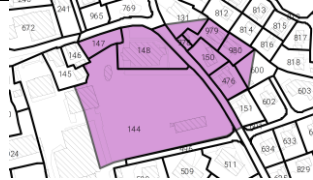


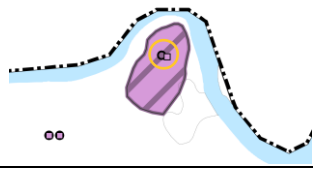
Umsetzung in der Ortsplanung

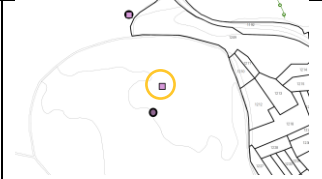
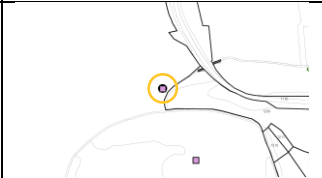
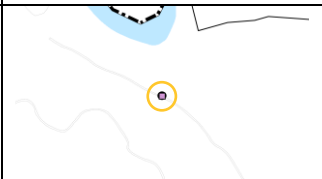
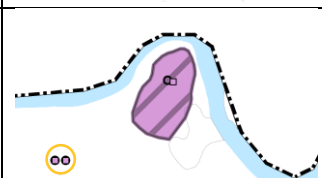
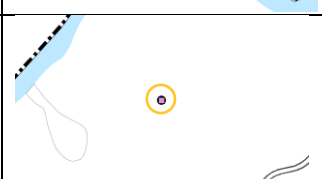
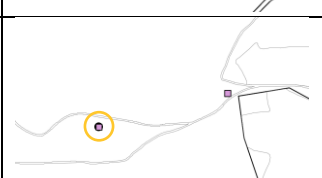
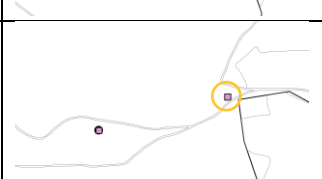

Die archäologischen Fundstellen werden gemäss Inventar und Einschätzung der kantonalen Fachstelle als Archäologiezonen in der Nutzungsplanung umgesetzt. Die Zonenabgrenzung orientiert sich an den Flächen des Inventars. Wo dies zweckmässig erscheint, wird eine Abstimmung auf die weiteren Festlegungen im Zonenplan (z.B. Zonengrenzen) und die vorhandene Parzellierung vorgenommen.

Umsetzung Flächenobjekte

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:

Zonenplan (bereits geschützte Flächen und Objekte)	Kantonales Inventar
 Archäologiezone	 Archäologische Fundstelle (Fläche)
 Geschütztes / schützenswertes Kulturobjekt	 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 inventarierter 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, spätlätene- 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.

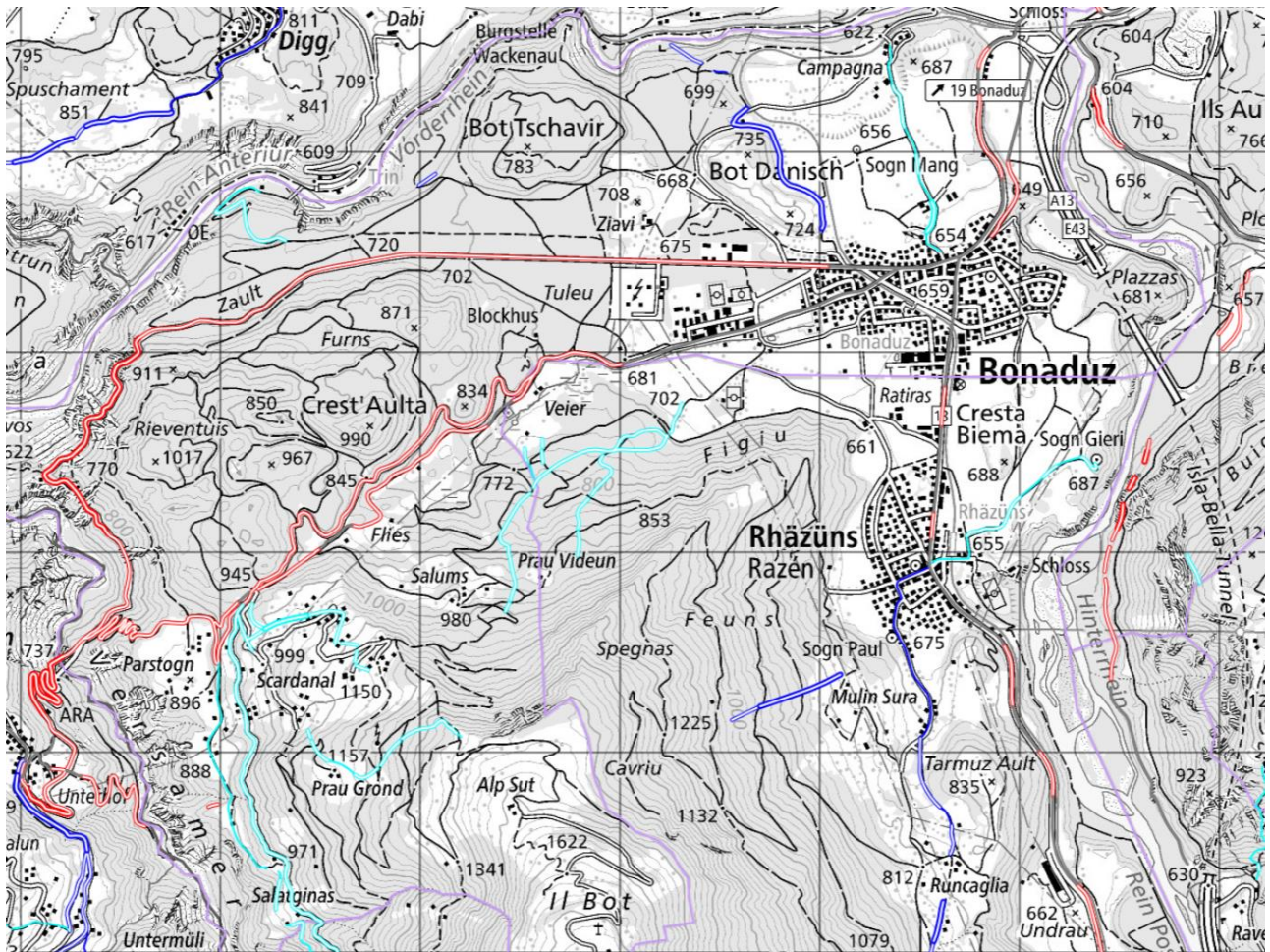


Abb. 14: Ausschnitt IVS

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.

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 - 54

Keine Bemerkungen

Art. 55 Arealplan Dorfplatz

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.

Gemäss Art. 54 Abs. 1 lit. b darf im Rahmen von Folgeplanungen *«die Gebäudelänge und der Zusammenbau mehrerer Baukörper ... nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden»*. Das Bundesgericht hat in 1C_398/2021 vom 8. November 2022 die diesbezügliche Bündner Praxis - also dass Gebäudelängen im Rahmen von Folgeplanungen nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden können - 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. Es lässt sich nicht

ausschliessen, dass die im Rahmen der vorliegenden Arealplanung vorgesehene Gebäudelänge von rund 70 Metern (bei einer maximalen Länge gemäss Regelbauweise von 25 Metern) als eine gemäss dieser neuen Rechtsprechung unzulässige wesentliche Abweichung qualifiziert werden könnte. Diesfalls würde ein Planungsfehler vorliegen, zumal damit das Art. 55 Abs. 2 zugrundeliegende Projekt gar nicht umgesetzt werden könnte. Derartige Planungsfehler dürfen - trotz Planbeständigkeit der soeben beschlossenen neuen Planung - jederzeit behoben werden (1A.305/2000 Erw. 4b/aa). Aus diesem Grund ist Art. 55 Abs. 2 BauG betreffend die im Arealplan vorgesehene maximal mögliche Gebäudelänge von voraussichtlich 70 Meter im Erdgeschoss zu ergänzen.

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. 76 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

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 Mehrwegabgabe 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. Im Gebiet befinden sich ausserdem einige unbebaute Parzellen sowie Liegenschaften mit Erweiterungs- oder Erneuerungspotenzial.

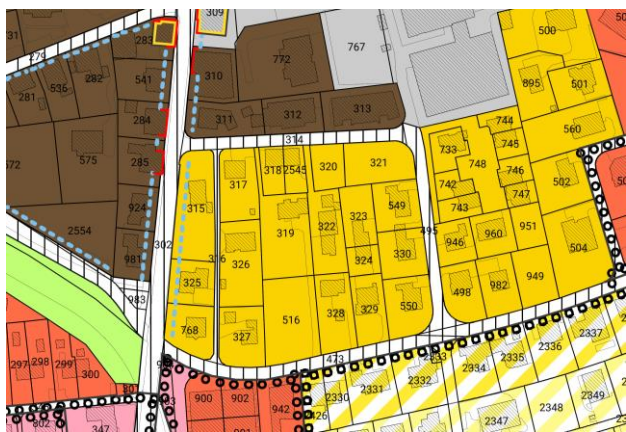


Abb. 15: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Campogna West
(Darstellung R+K)

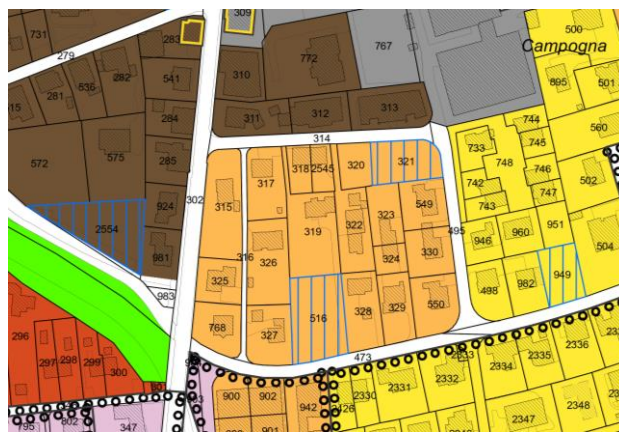


Abb. 16: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Campogna West
(Darstellung R+K)

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, wobei höhere Grenzabstände eingehalten werden müssen.

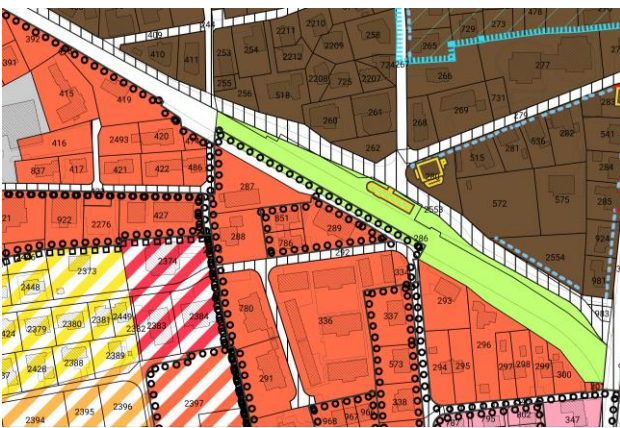


Abb. 17: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Wohngebiete südlich der Bahn (Darstellung R+K)



Abb. 18: 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 Aufzoning des Gebiets an der Versamerstrasse würde sich durch erhöhten Schattenwurf negativ auf die nördlich angrenzenden Parzellen auswirken. Auf eine Aufzoning 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.

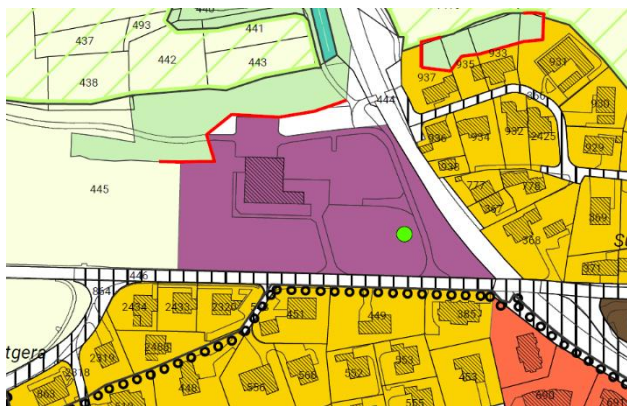


Abb. 19: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Mehrzweckgebäude
(Darstellung R+K)

Umzonung Parzelle Nr. 2552

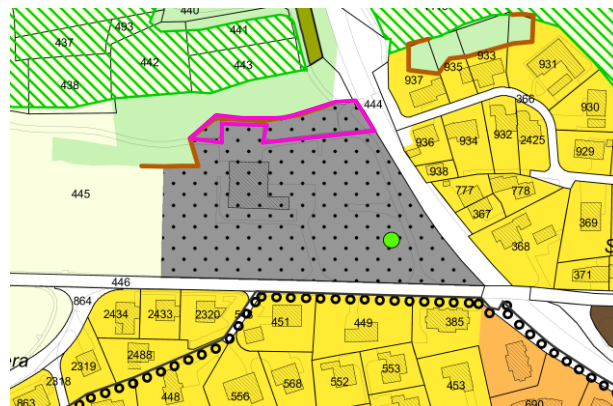


Abb. 20: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit neu eingezonter Fläche pink umrandet: Mehrzweckgebäude
(Darstellung R+K)

Im Norden des Sport- und Industriegebiets «Tuleu Sut» ist die Gemeinde im Besitz einer un bebauten 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. 21: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan:
Tuleu Sut
(Darstellung R+K)



Abb. 22: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen 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 Parzellen Nrn. 732 und 962 befinden sich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Die nördlichen Teilflächen dieser Parzellen sind 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, derjenige der Parzelle Nr. 962 der Kernzone.



Abb. 23: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan:
Nördlicher Siedlungsrand
(Darstellung R+K)

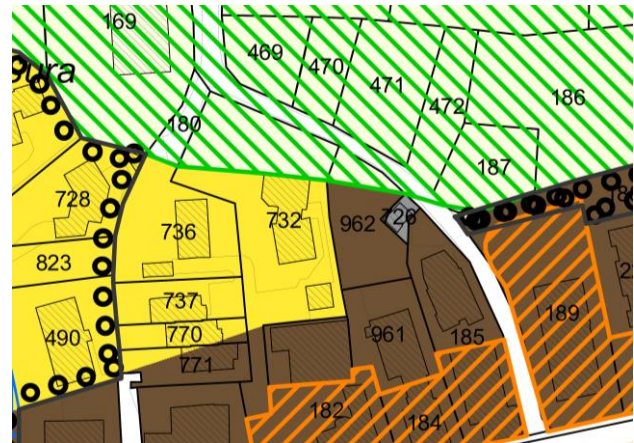


Abb. 24: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan:
Nördlicher Siedlungsrand
(Darstellung R+K)

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**).

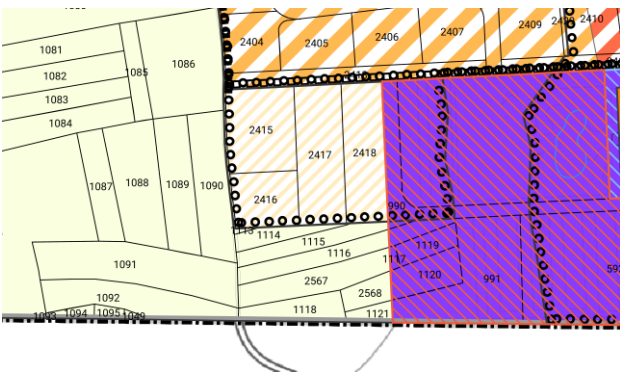


Abb. 25: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton (Darstellung R+K)

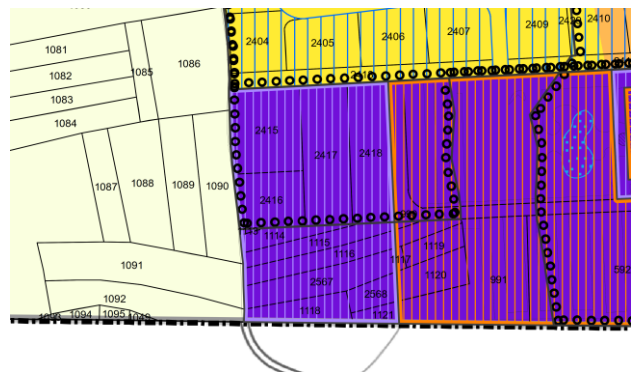


Abb. 26: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Einzonungsgebiet Vicrusch / Hamilton (Darstellung R+K)

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. 27: 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.

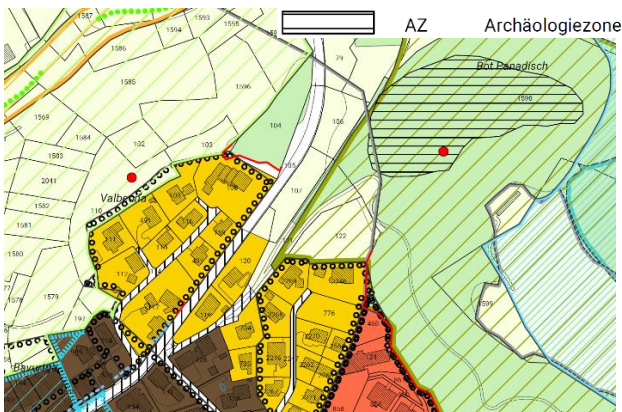


Abb. 28: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Archäologiezone Bot Panadisch (Darstellung R+K)

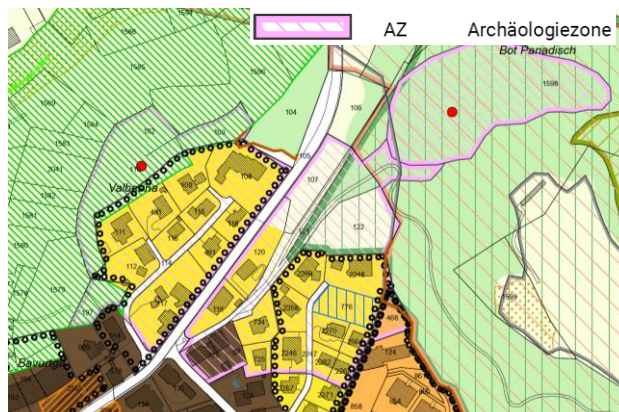


Abb. 29: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Archäologiezone Bot Panadisch (Darstellung R+K)

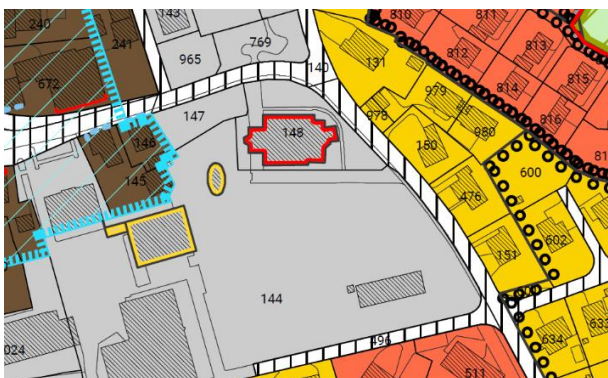


Abb. 30: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Gebiet bei der Kirche (Darstellung R+K)

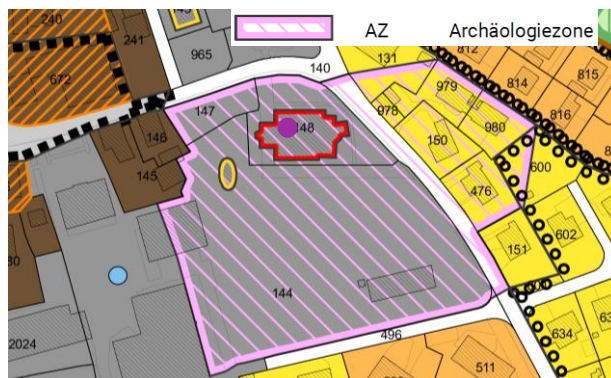


Abb. 31: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Gebiet bei der Kirche (Darstellung R+K)

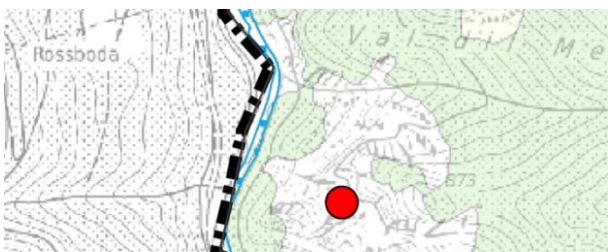


Abb. 32: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (Darstellung R+K)

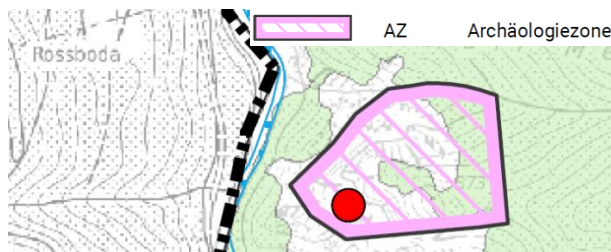


Abb. 33: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan (Darstellung R+K)

**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 obiger 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.

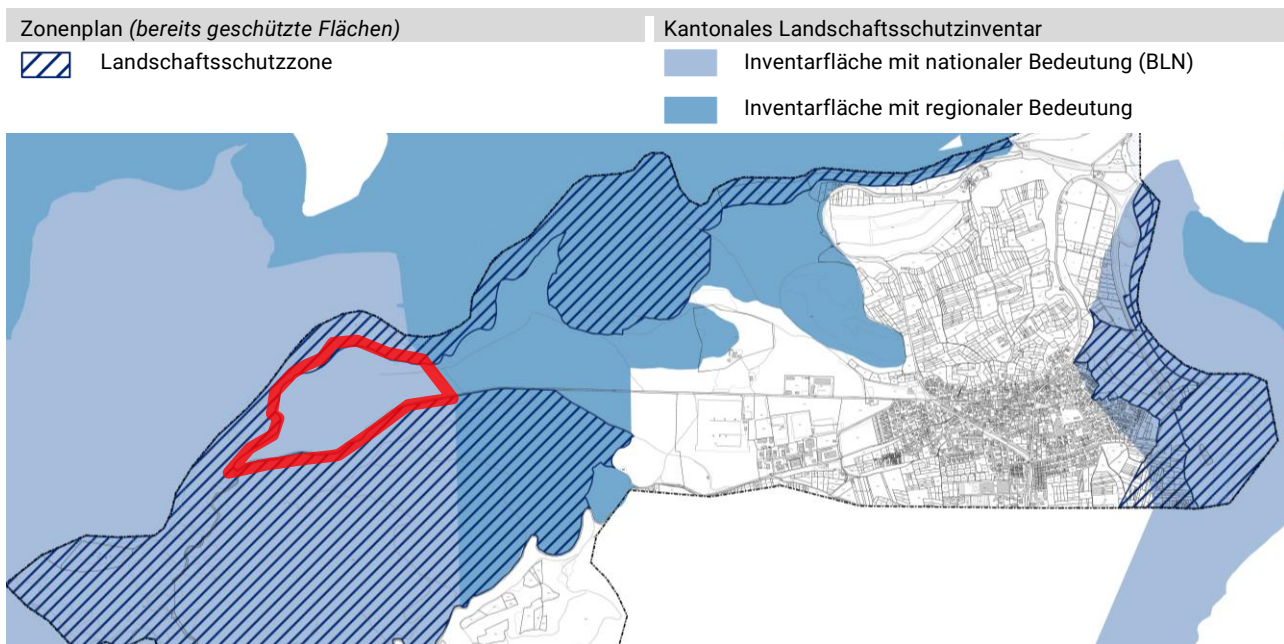








Abb. 34: Übersichtskarte kantonales Landschaftsinventar und kommunale Landschaftsschutzgebiete.
(Darstellung R+K).

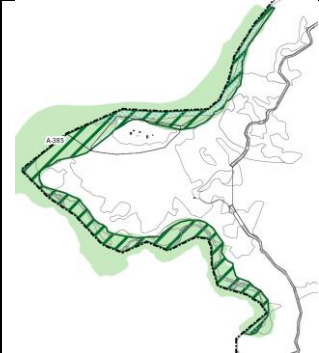
Änderungen der Naturschutz- und Trockenstandortzonen gemäss Inventar

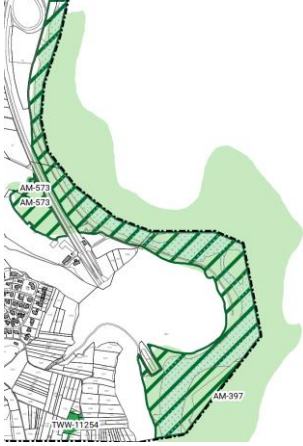
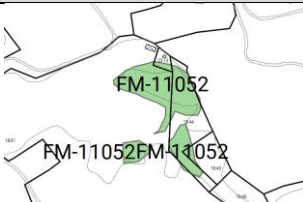
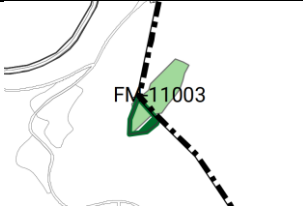
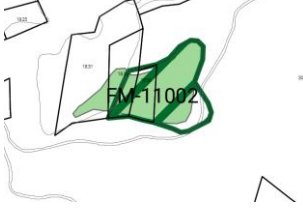
Die Naturschutz- und Trockenstandortzonen wurden mit dem Kantonalen Biotopinventar verglichen. In der nachfolgenden Tabelle sind die national und regional bedeutenden Gebiete aus dem Kantonalen Biotopinventar sowie deren Berücksichtigung in der Ortsplanung aufgeführt. Bei der Umsetzung in der Nutzungsplanung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


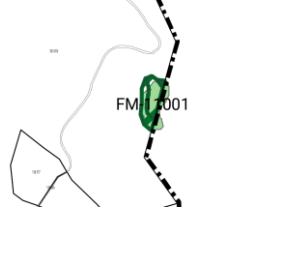
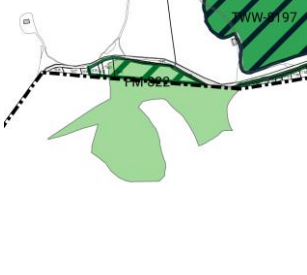
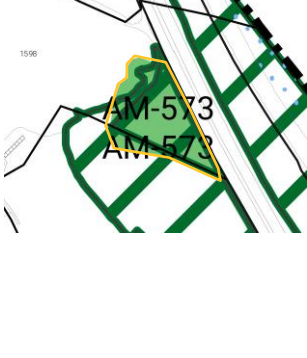
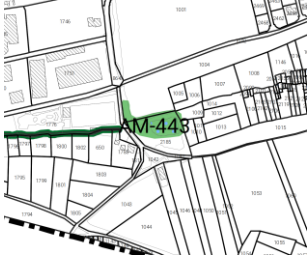

- Bei geringfügigen Abweichungen der Inventarflächen gegenüber der rechtskräftigen Naturschutzzone wird die Naturschutzzone an die Inventarfläche angepasst, sofern dadurch keine Flächenreduktion der Naturschutzzone erfolgt.
- Wenn möglich werden möglichst pragmatische Abgrenzungen der Naturschutzzone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


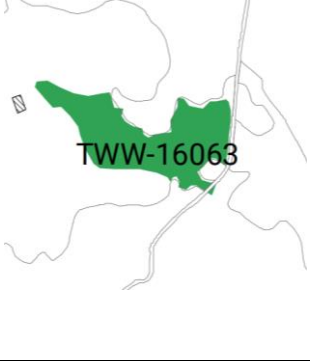
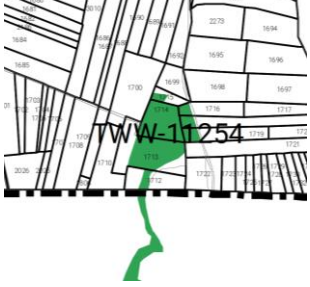
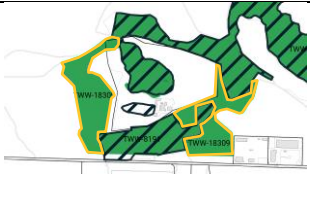
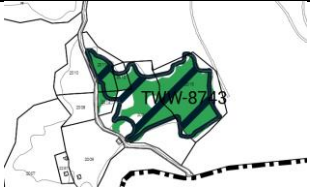

In den Abbildungen in der nachfolgenden Tabelle werden diese Signaturen verwendet:

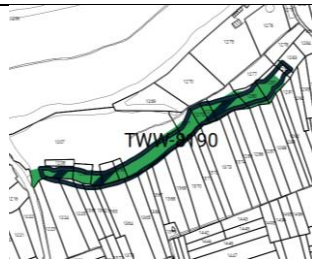
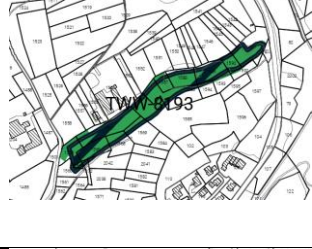




Zonenplan (bereits geschützte Flächen)	Kantonales Biotopinventar (Gebiete regionaler und nationaler Bedeutung)
 Naturschutzzone	 Aue
 Trockenstandortzone	 Flachmoor
	 Amphibienlaichgebiet
	 Trockenweise

Biotop und Objekt-nummer Inventar	Bedeutung	Beschreibung (gemäss Objektbeschrieb 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 .
Scombras 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 grundeigentümerverbindlich 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
Punktförmige Objekte				
Cotglera Gronda ueB-5040	Lokal (B3)	mächtige und schön ausgebildete Feldulme		Das Objekt ist eigentümerverbindlich 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 eigentümerverbindlich geschützten Bachhecke (ueB-3064) befindet. Am GEP wird nichts angepasst . Der Schutz der Föhre als Teil der Bachhecke ist ausreichend.
Linienförmige 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). 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 Grundwasserschutzzonen in Bonaduz werden in einem separaten Verfahren revidiert. Die Gemeinde Bonaduz wird dabei durch die Baugelologie 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 Grundwasserschutzzonen in der vorliegenden Ortsplanungsrevision bereits aufgenommen werden konnten. Entsprechend werden die rechtskräftigen Quell- und Grundwasserschutzzonen durch die revidierten ausgetauscht. In den untenstehenden Abbildungen werden die rechtskräftigen Quell- und Grundwasserschutzzonen 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.

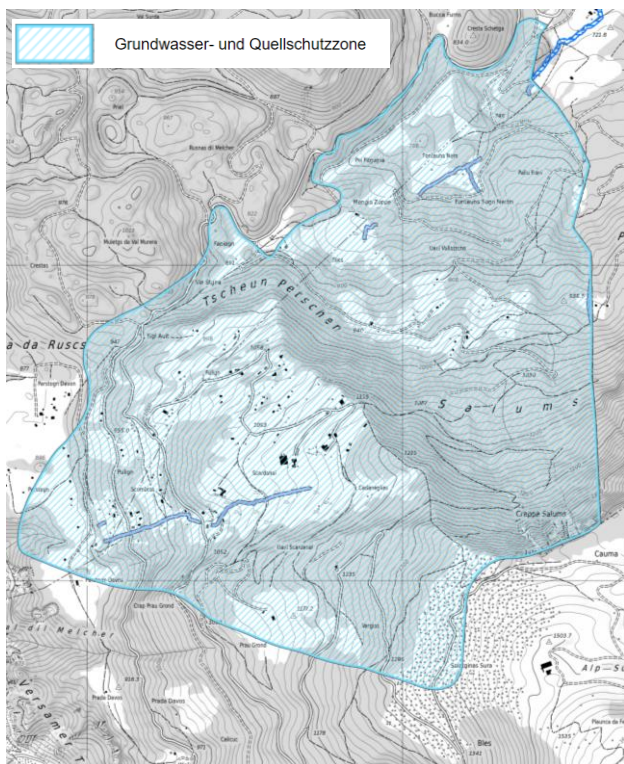


Abb. 35: Rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzone im südwestlichen Gemeindegebiet (geogr.ch, Zugriff am 13.12.22)

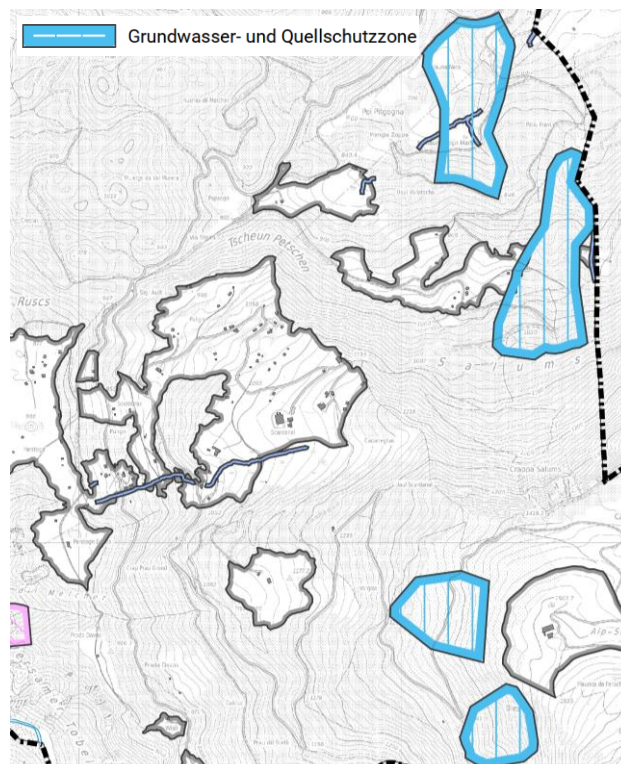


Abb. 36: Revidierte Grundwasser- und Quellschutzzone im südwestlichen Gemeindegebiet (Darstellung R+K, Datengrundlage Grundwasser- und Quellschutzzone: Baugeologie und Geo-Bau-Labor AG)

Die Grundwasser- und
Quellschutzzone beim
Hinterrhein wird aufgehoben

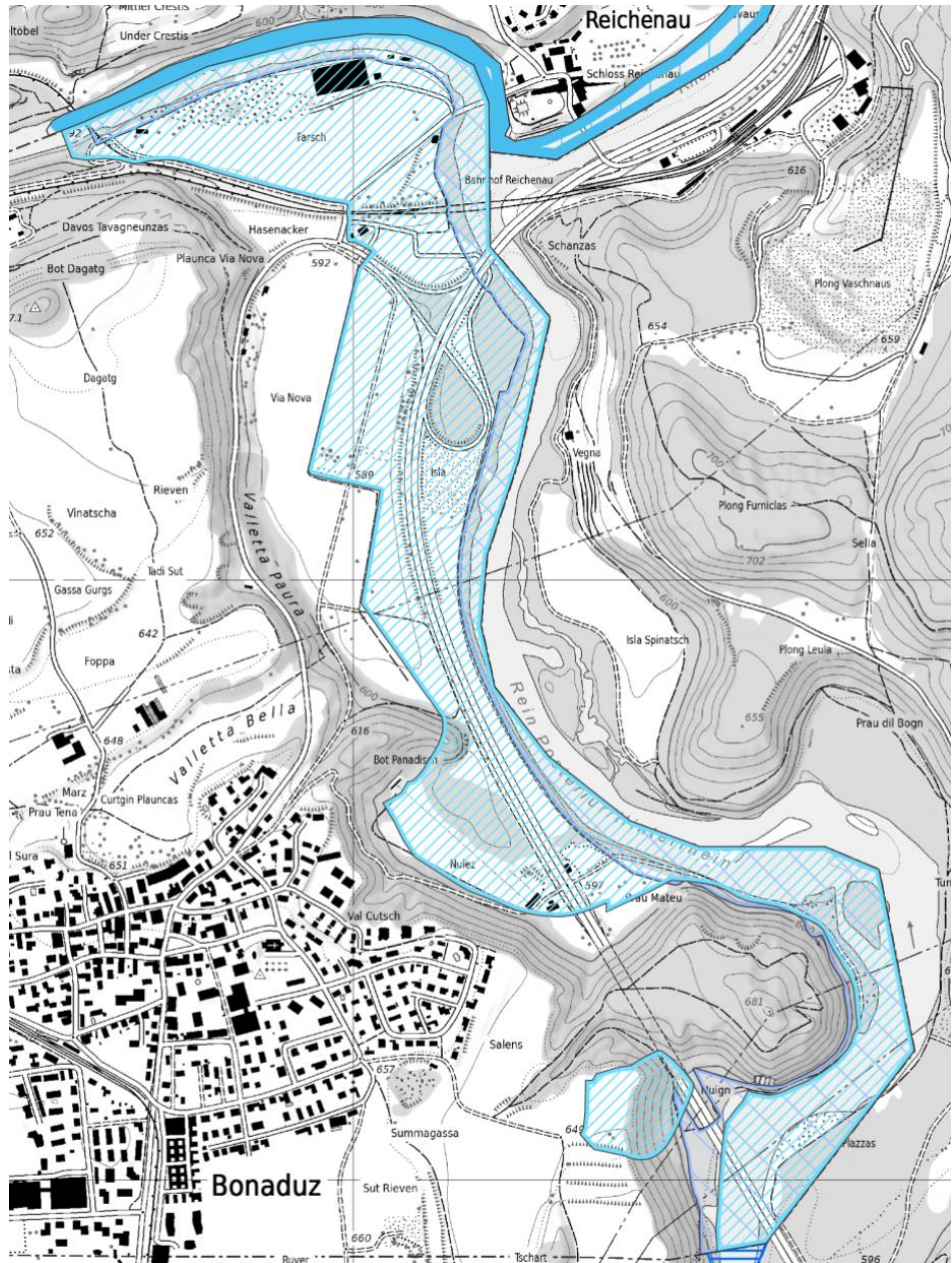


Abb. 37: Rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzone Hinterrhein (geogr.ch, Zugriff am 13.12.22)

**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.

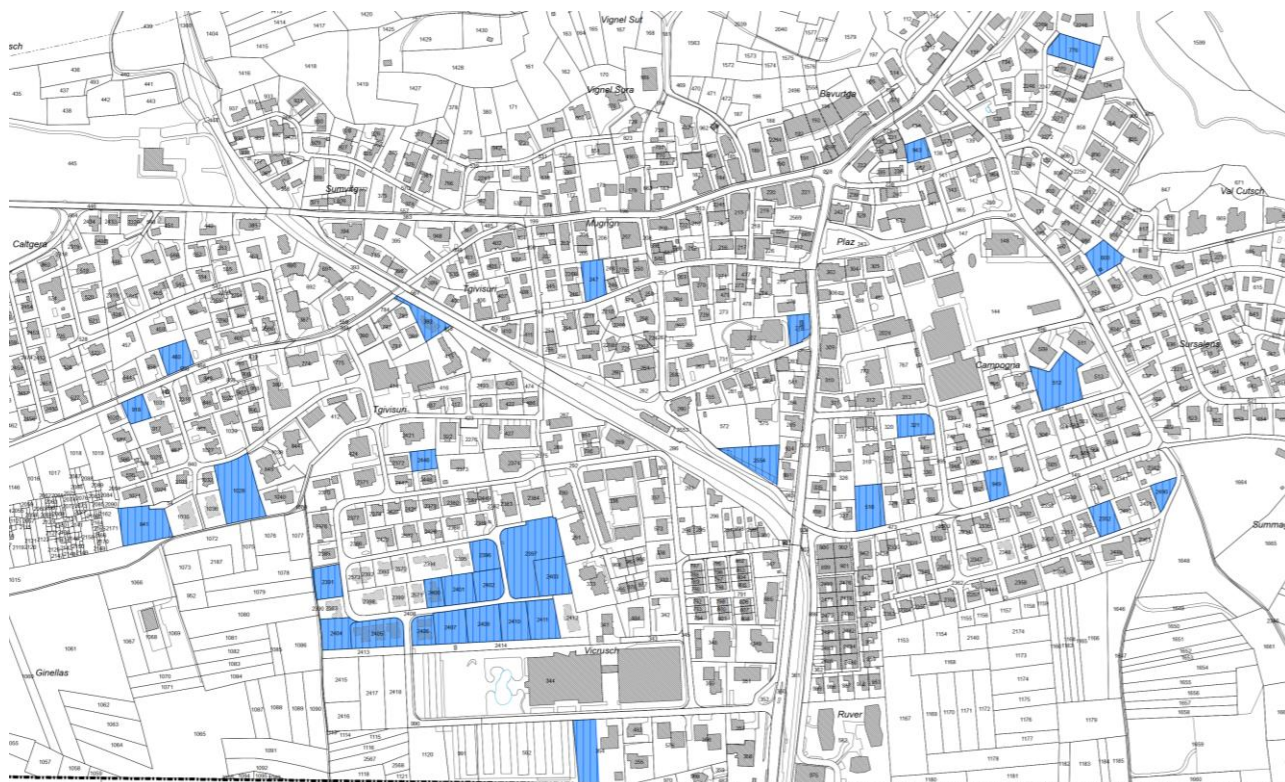


Abb. 38: Übersicht der Parzellen mit Bauverpflichtung.
(Darstellung R+K)

**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.

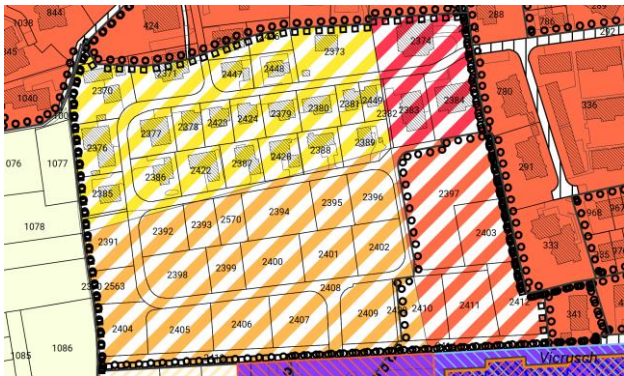


Abb. 39: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Ginellas (Darstellung R+K)



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

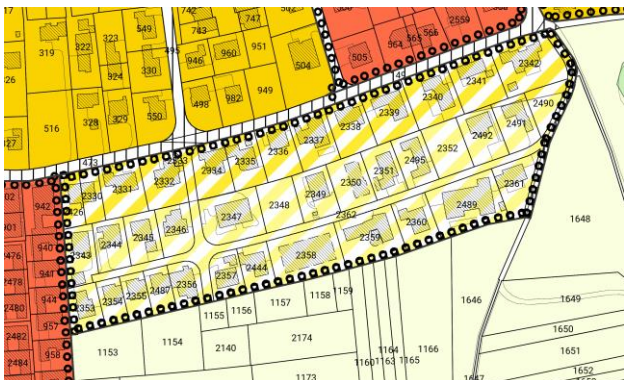


Abb. 41: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Ruver (Darstellung R+K)

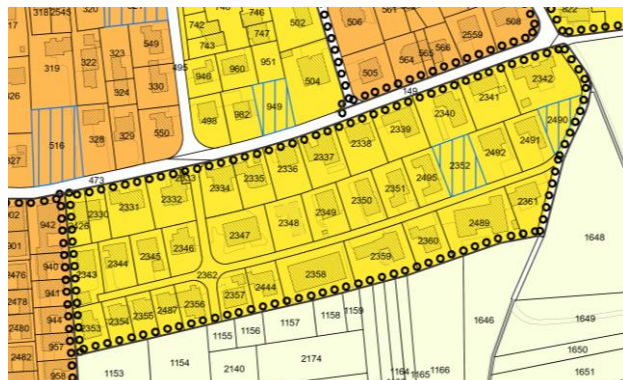


Abb. 42: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Ruver (Darstellung R+K)

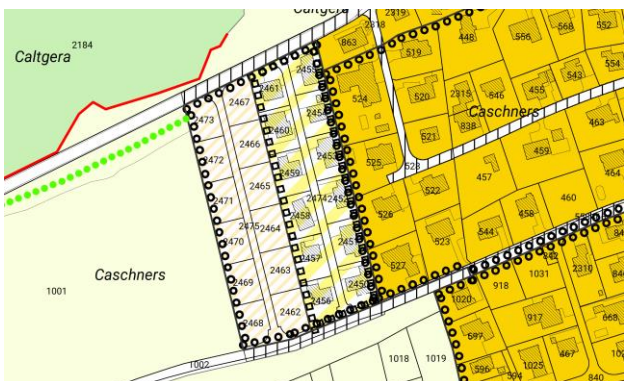


Abb. 43: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Caschners (Darstellung R+K)



Abb. 44: 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).

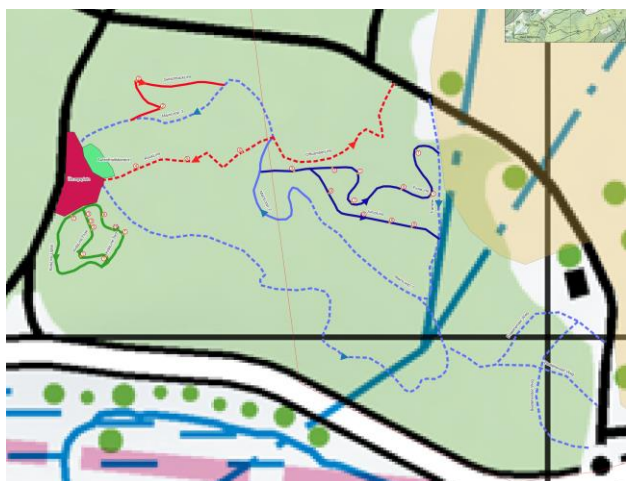


Abb. 45: Ausschnitt aus dem Ausführungsplan «Trailcenter Bonaduz» (Darstellung Allegra Trails GmbH)

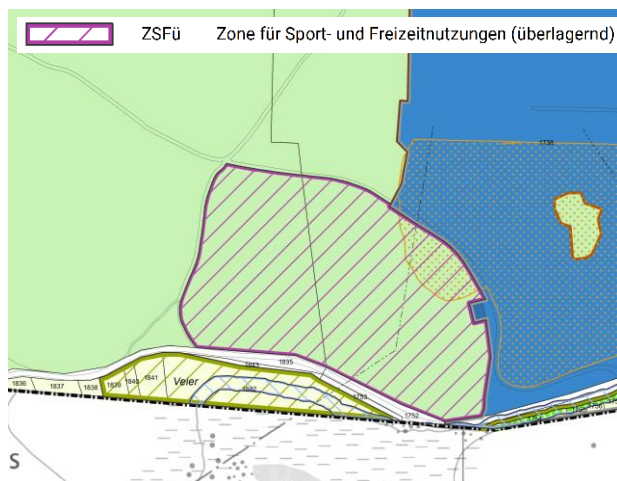


Abb. 46: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, überlagernde Zone für Sport- und Freizeitnutzungen (Darstellung R+K)

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).

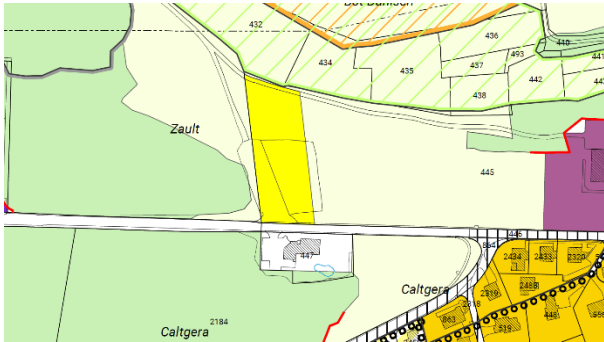


Abb. 47: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Nordwestlich des Siedlungsgebiets (Darstellung R+K)



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

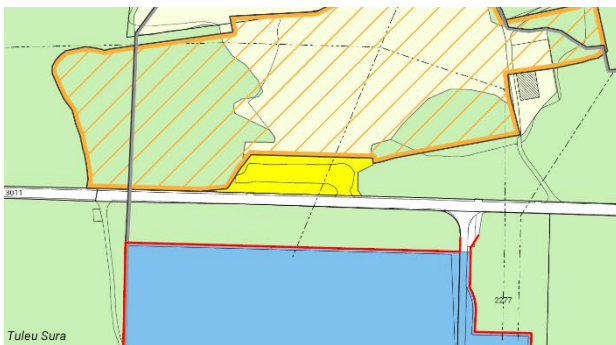


Abb. 49: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, nördlich des Unterwerks (Darstellung R+K)

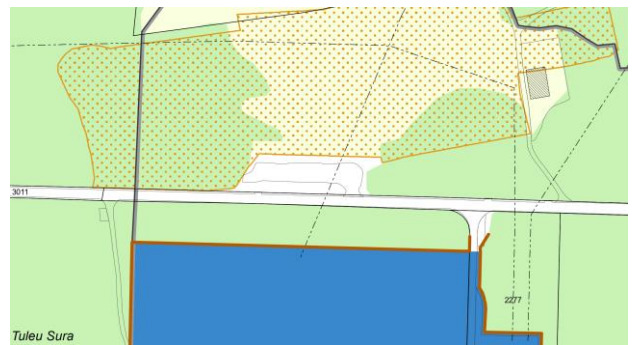


Abb. 50: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, nördlich des Unterwerks (Darstellung R+K)

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

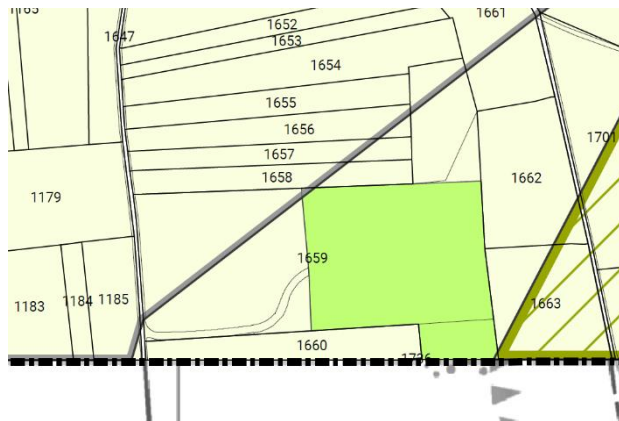


Abb. 52: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan:
Kompostierzone
(Darstellung R+K)

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



Abb. 54: 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. 55: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan (nur Grundnutzung dargestellt): Ginellas und Tgvisuri (Darstellung R+K)

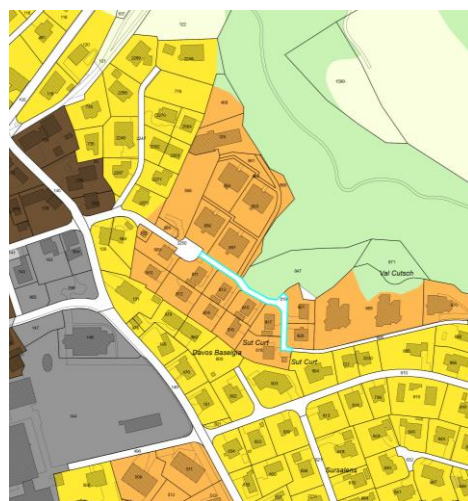


Abb. 56: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan (nur Grundnutzung dargestellt): Sut Curt (Darstellung R+K)

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. 57 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).

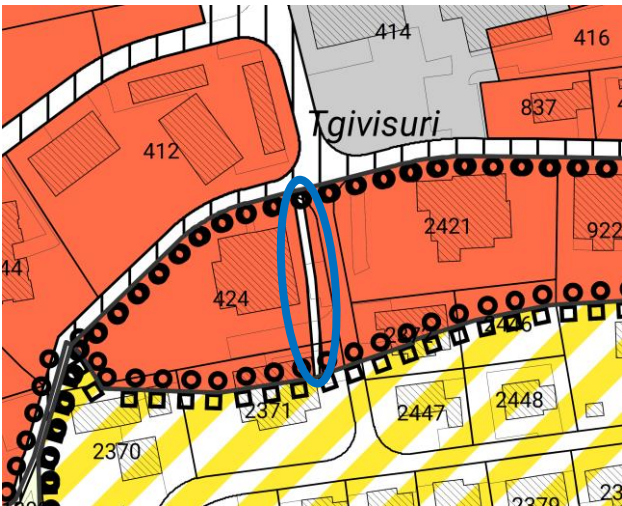


Abb. 57: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Tgvisuri (Darstellung R+K)

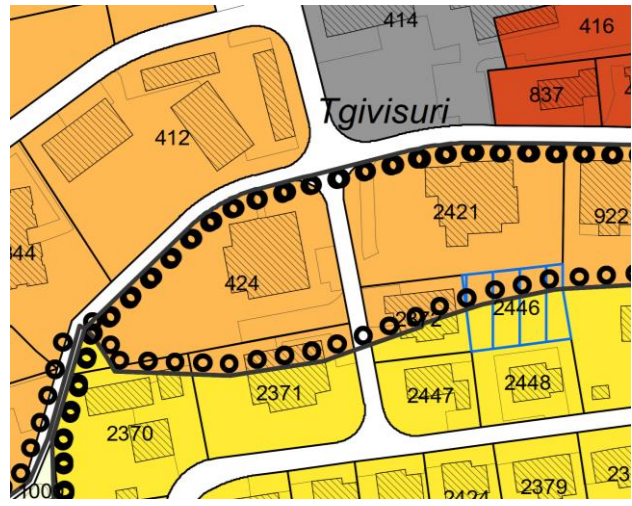


Abb. 58: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Tgvisuri (Darstellung R+K)

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.

- 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 Ausbauprojekte 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 Ortsbild 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. 59: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Nördlicher Siedlungsrand (Darstellung R+K)



Abb. 60: 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.

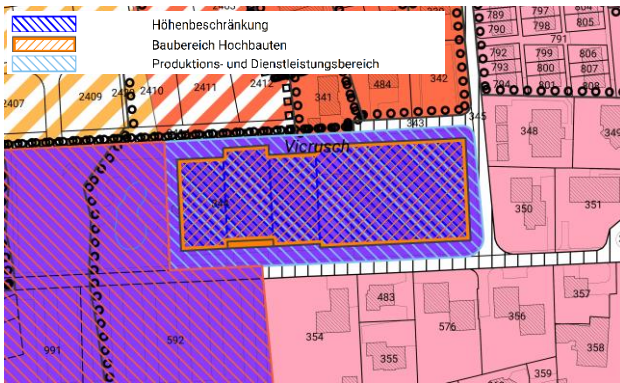


Abb. 61: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton (Darstellung R+K)

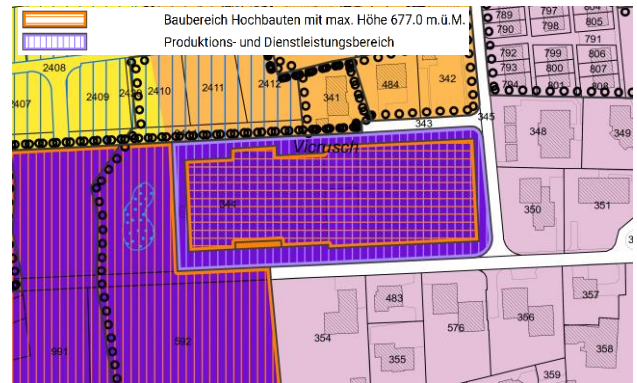


Abb. 62: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton (Darstellung R+K)

4.3.4 Produktions- und Dienstleistungsbereich

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

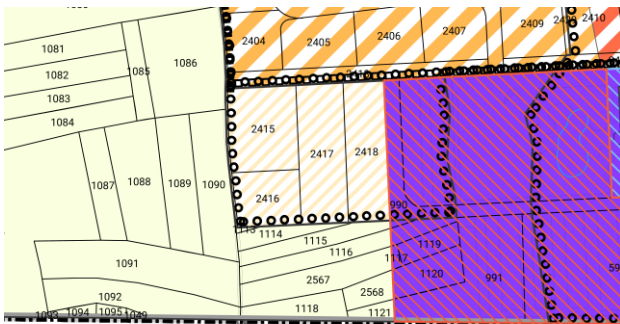


Abb. 63: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton (Darstellung R+K)

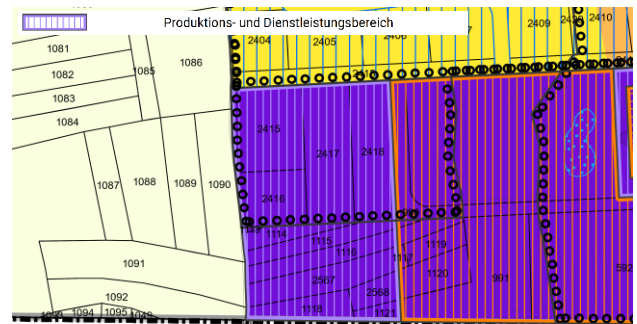


Abb. 64: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Einzonungsgebiet Vicrusch / Hamilton (Darstellung R+K)

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.

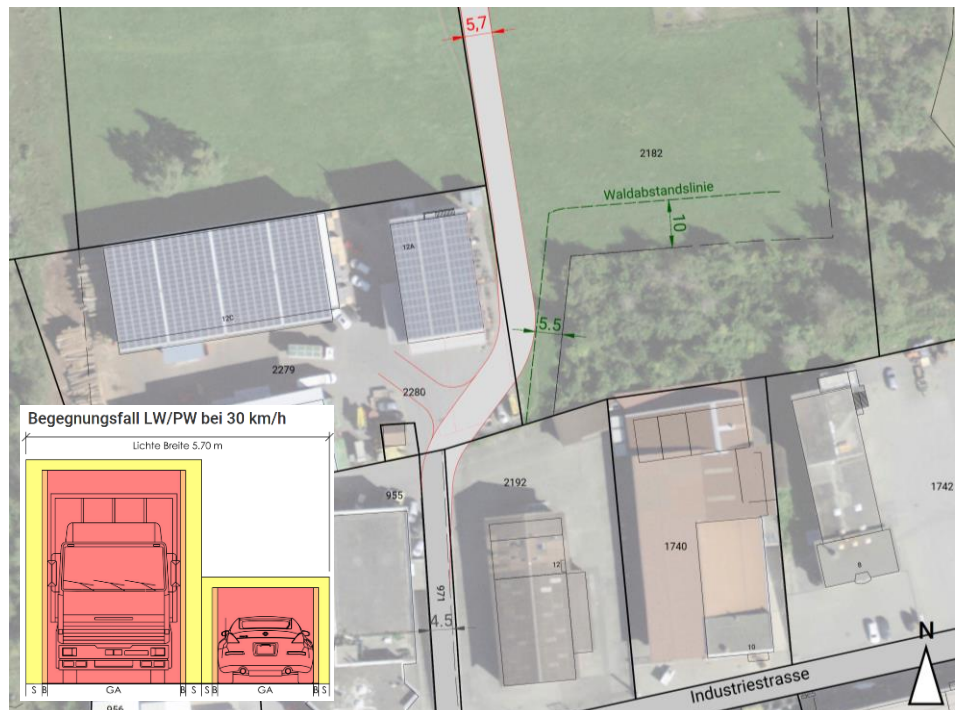


Abb. 65: Raumbedarf Erschliessung Parzellen Nrn. 2181 und 2552 (Tuleu Sut)
(Darstellung R+K)

Um diese Erschliessung realisieren zu können, muss der Waldabstand von 10 m unterschritten werden. 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 0). 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.

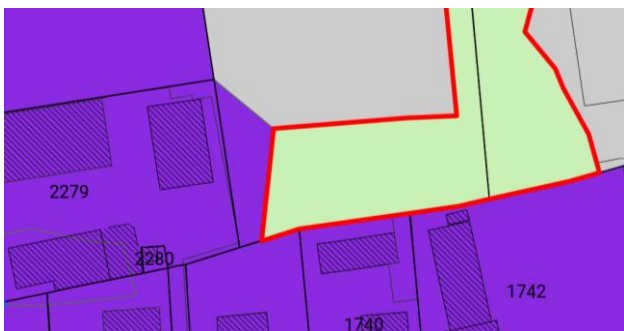


Abb. 66: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Tuleu Sut (Darstellung R+K)



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

4.3.6 Ausbau der Sculmserstrasse

Der nordöstliche Abschnitt der Sculmserstrasse im Dorfkern von Bonaduz ist rund 4.40 – 5 m breit. Bei dieser Breite kreuzen Autolenker nicht, sondern warten in Strassenabschnitten, die für ein Kreuzen genügend breit sind. Damit der Verkehrsfluss auf diesem Strassenabschnitt künftig verbessert werden kann, wird eine Baulinie festgelegt. Damit wird der Bereich, der für die Strassenverbreiterung notwendig ist, von einer allfälligen Bebauung freigehalten.

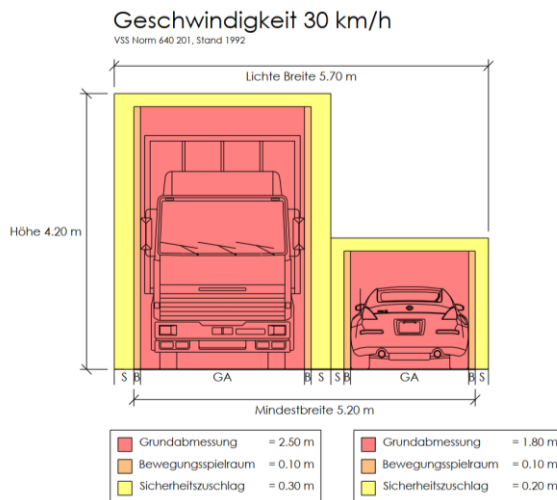


Abb. 68: Raumbedarf Erschliessung Parzellen Nrn. 2181 und 2552 (Tuleu Sut) (Darstellung R+K)

Die Mindestbreite, die bei einem Kreuzungsmanöver eines Lastwagens mit einem Personenkraftwagen bei 30 km/h benötigt wird, beträgt 5.20 m. Auf diese Breite werden 1.50 m zugeschlagen, dass ein sicheres Kreuzen sichergestellt werden kann. Entsprechend soll die Gesamtbreite der Strasse künftig 6.70 m bemessen. Damit dies möglich ist, wird auf den Parzellen Nrn. 397, 948, 395 und 396 eine Baulinie festgelegt. Die bestehende Bebauung wird davon nicht

tangiert. Im Einmündungsbereich der Sculmserstrasse in die Versamerstrasse ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzept in Erarbeitung. Dieser Knoten soll künftig umgestaltet und die Strassenführung angepasst werden. Daher wird auf die Verlängerung der Baulinie bis auf die Parzelle Nr. 485 verzichtet.

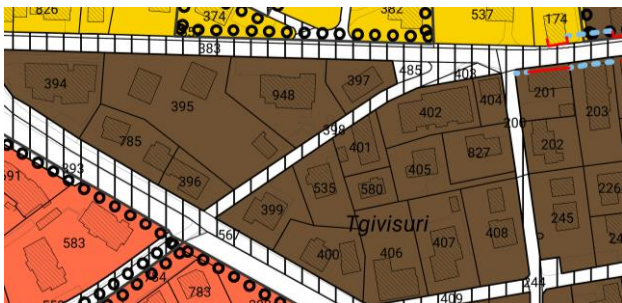


Abb. 69: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Sculmserstrasse (Darstellung R+K)

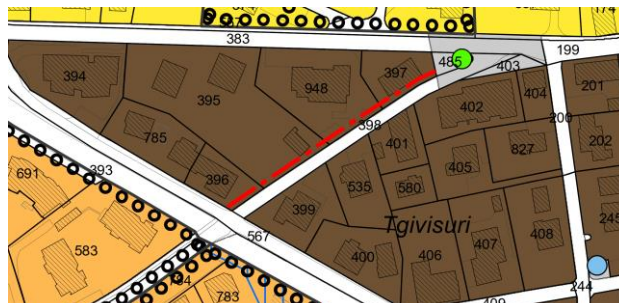


Abb. 70: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Sculmserstrasse mit Baulinie (Darstellung R+K)

4.3.7 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 strikere 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.

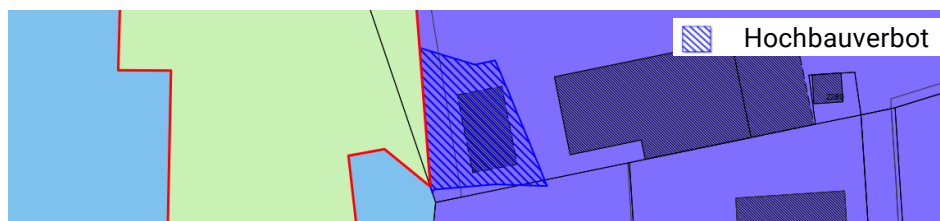


Abb. 71: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Hochbauverbot Tuleu Sut (Darstellung R+K)

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. Einzige Ausnahmen sind die geplanten Parkplätze bei der Zone für Sport- und Freizeitanlagen beim Lag sowie 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.

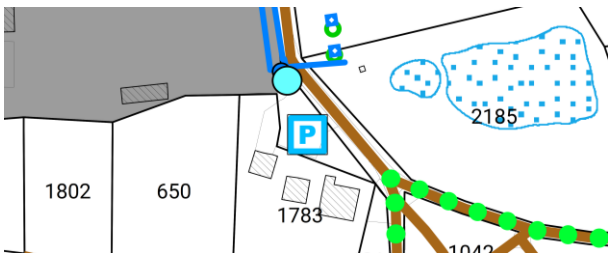


Abb. 72: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Geplanter Parkplatz beim Lag (Darstellung R+K)



Abb. 73: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Geplanter Parkplatz und Fussweg bei den Schrebergärten (Darstellung R+K)

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.

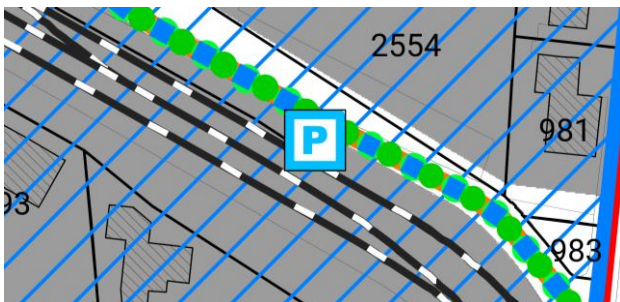


Abb. 74: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Geplanter Parkplatz südöstlich des Bahnhofs (Darstellung R+K)

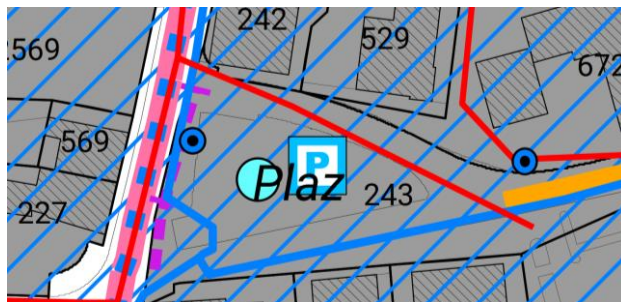


Abb. 75: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Geplanter Parkplatz bei den Schrebergärten (Darstellung R+K)

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.

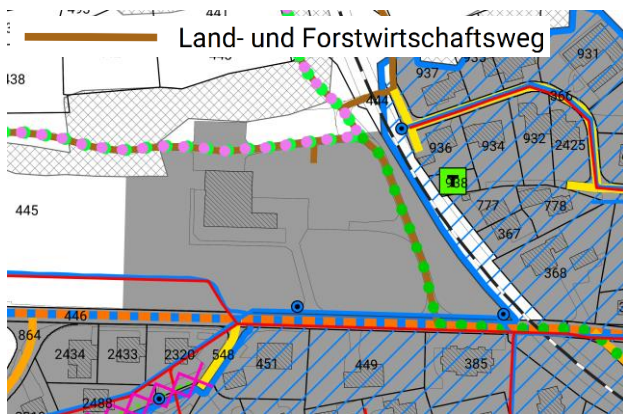


Abb. 76: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Mehrzweckgebäude (Darstellung R+K)

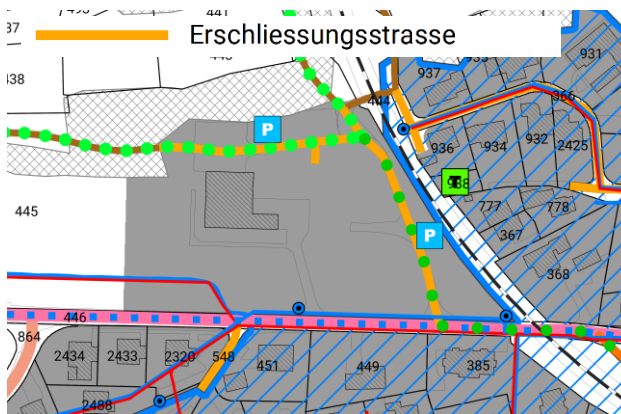


Abb. 77: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Mehrzweckgebäude (Darstellung R+K)

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).

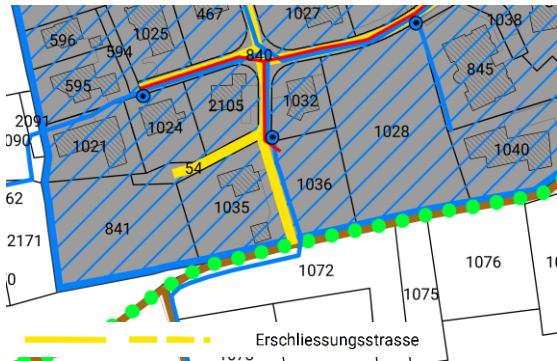


Abb. 78: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP:
Parzellen Nrn. 1035 und 1036
(Darstellung R+K)

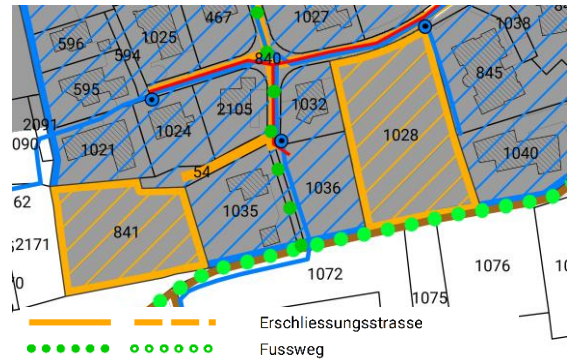


Abb. 79: Ausschnitt aus dem revidierten GEP:
Parzellen Nrn. 1035 und 1036
(Darstellung R+K)

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.

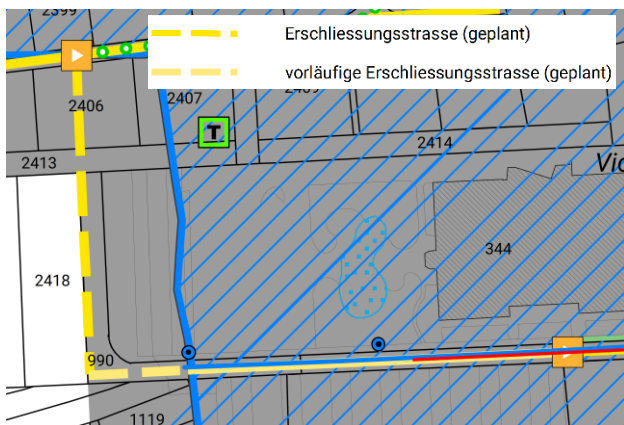


Abb. 80: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Vicrusch / Hamilton
(Darstellung R+K)

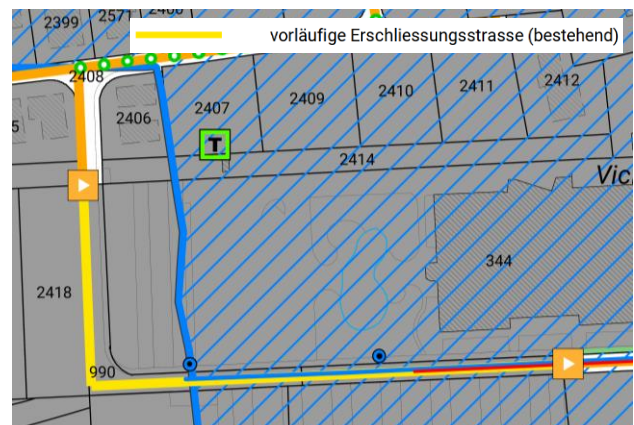


Abb. 81: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Vicrusch / Hamilton
(Darstellung R+K)

4.4.4 Erschliessung Industriegebiet Tuleu Sut (Erschliessungsstrasse)

Wie in Kapitel 0 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. 82: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP:
Tuleu Sut
(Darstellung R+K)



Abb. 83: 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.

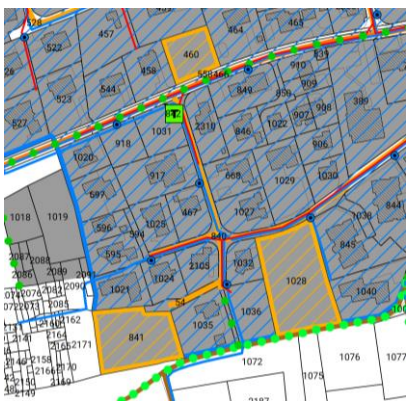


Abb. 84: Parzellen mit Konzeptpflicht (Erschliessung) gemäss revidiertem GEP (Darstellung R+K)

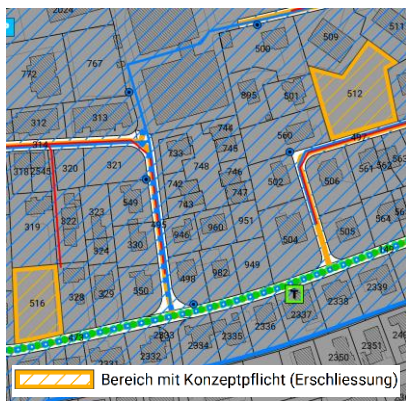


Abb. 85: Parzellen mit Konzeptpflicht (Erschliessung) gemäss revidiertem GEP (Darstellung R+K)

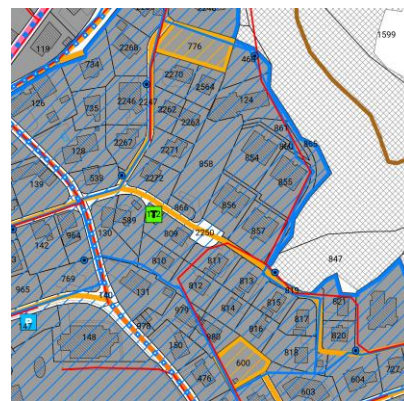


Abb. 86: Parzellen mit Konzeptpflicht (Erschliessung) gemäss revidiertem GEP (Darstellung R+K)

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.

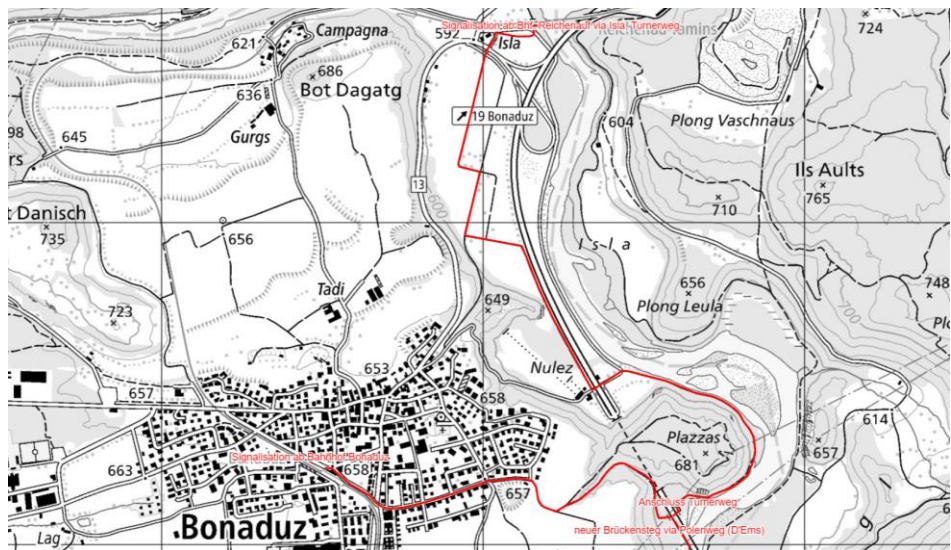
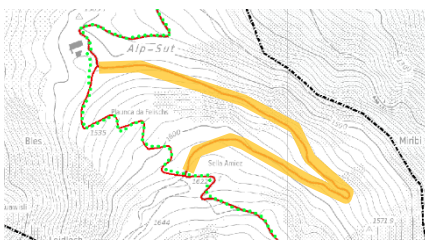


Abb. 87: Wegführung Wanderweg Bahnhof Bonaduz – Hinterrhein – Reichenau (Darstellung Crestault, Basiskarte Swisstopo)

Ergänzungen GEP gemäss
kantonalem Wanderweg-
inventar

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



Wanderweg Alp Sut

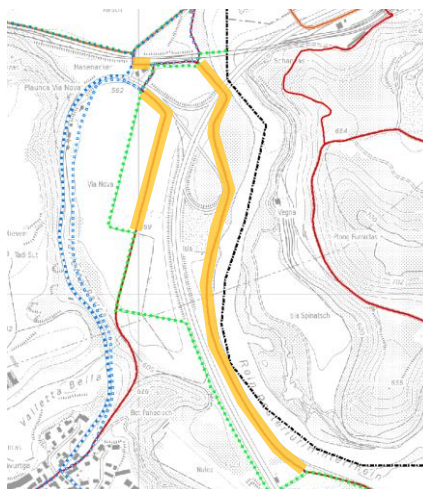


Abb. 88: Aus dem kantonalen Wanderweginventar in den GEP übernommene Wanderwege (Darstellung R+K)

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.

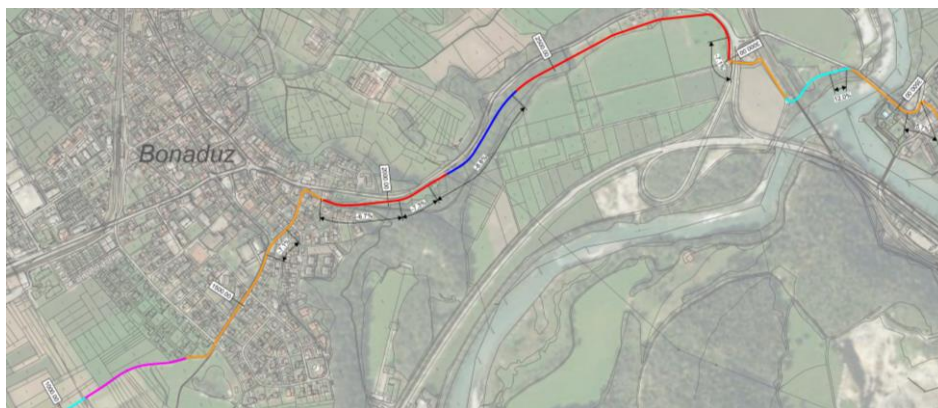


Abb. 89: Routenführung Alltagsveloverkehrsrouten (Velopendleroute) Rhäzüns – Chur (Tuffli Partner AG)

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.



Abb. 90: Wegführung Anschluss Hamilton an Alltagsveloverkehrsrouten (Velopendleroute) (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. 91: 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. 92: 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. 93: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP:
Hochspannungsfreileitung
(Darstellung R+K)



Abb. 94: 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.

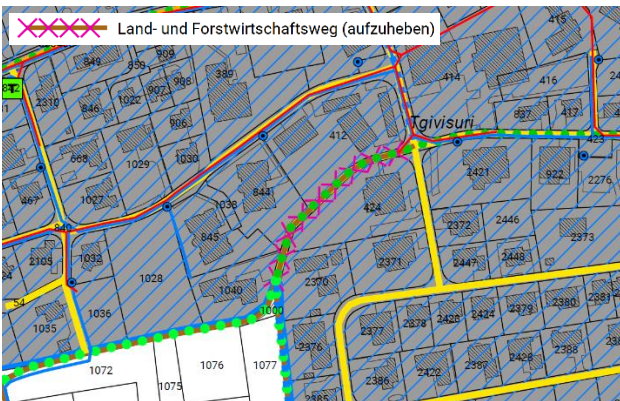


Abb. 95: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Via Ginellas
(Darstellung R+K)

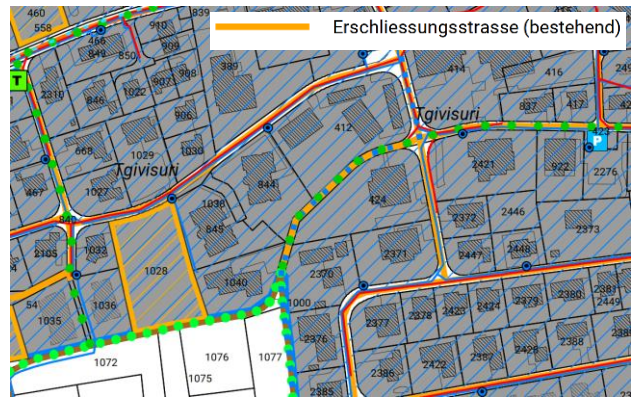


Abb. 96: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Via Ginellas
(Darstellung R+K)

**Aktualisierung Wanderweg
«Isla Davon»**

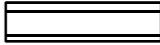







An der nordwestlichen Gemeindegrenze befindet sich ein Wanderweg, von dem aus man über eine Brücke zum Bahnhof Trin gelangt. Der Weg ist bisher als «geplanter Wanderweg» im GEP erfasst. Unterdessen wurde er erstellt. Der Realisierungsstatus kann damit aktualisiert werden.

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

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 A: Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Bonaduz (rechtskräftiger ZP)

Bevölkerungsprognose gemäss KRL



Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Bonaduz

Anwendungsfall: Rechtskräftig
Erstellungsdatum: 22.12.2022

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

Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

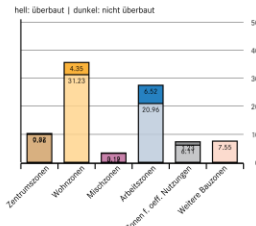
Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2021
Bundesamt für Statistik, STATENT 2020

	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



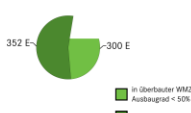
Parameter für Kapazitätsberechnung

	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% [m ²]	300	163	5	133
Theoret. Kapazitätsreserve	652 E; 39 100 m² BGF			



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

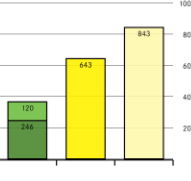
	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	246	193	4	49
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E]	120	65	2	53
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekte	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	366			



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.

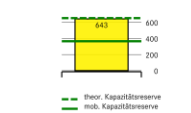
	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2021 [E]	erwartete Entwicklung ab 2021 [%]
2021	3357	-	-
2036	4000	+643	+19.2
2046	4200	+843	+25.1



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 (D₁₅)
68.3 E/ha heute (D₀)
77.47 E/ha neu (D₁₅)

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

$$B_{15} = E_{15} - C_{mob} \quad 330 \text{ E} = 696 \text{ E} - 366 \text{ E}$$

$$B_{15} = B_{15} - C_{15} \quad 330 \text{ E} = 330 \text{ E} - 0 \text{ E}$$

$$GF_{15} = B_{15} \times GF_1 \quad 19800 \text{ m}^2 = 330 \text{ E} \times 60 \text{ m}^2$$

$$B_{15} = GF_{15} / AZ_{15} \quad 24750 \text{ m}^2 = 19800 \text{ m}^2 / 0.8$$

$$WMZ_{15} = WMZ_0 + B_{15} \quad 51.63 \text{ ha} = 49.15 \text{ ha} + 2.48 \text{ ha}$$

$$D_{15} = E_{15} / WMZ_{15} \quad 77.47 \text{ E/ha} = 4000 \text{ E} / 51.63 \text{ ha}$$

$$D_{15} \geq D_0 \quad 77.47 \text{ E/ha} \geq 68.3 \text{ E/ha}$$

$$D_0 > D_{15} \quad 68.3 \text{ E/ha} > 51.5 \text{ E/ha}$$

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)
Amtliche 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
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
D₀ = heutige Dichte
D₁₅ = neue Einwohnerdichte
D₁₅ = durchschnittliche Einwohnerdichte nach Raumtyp
E₁₅ = prognostizierte Einwohnerzahl
E₁₅ = prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs in 15 Jahren
GF₁₅ = Geschossflächenbedarf der zusätzlichen Einwohner
GF₁ = durchschnittlicher Geschossflächenverbrauch pro Einwohner
WMZ₁₅ = künftige WMZ-Fläche
WMZ₀ = bestehende WMZ-Fläche

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Bauzonenstatistik der Gemeinde Bonaduz

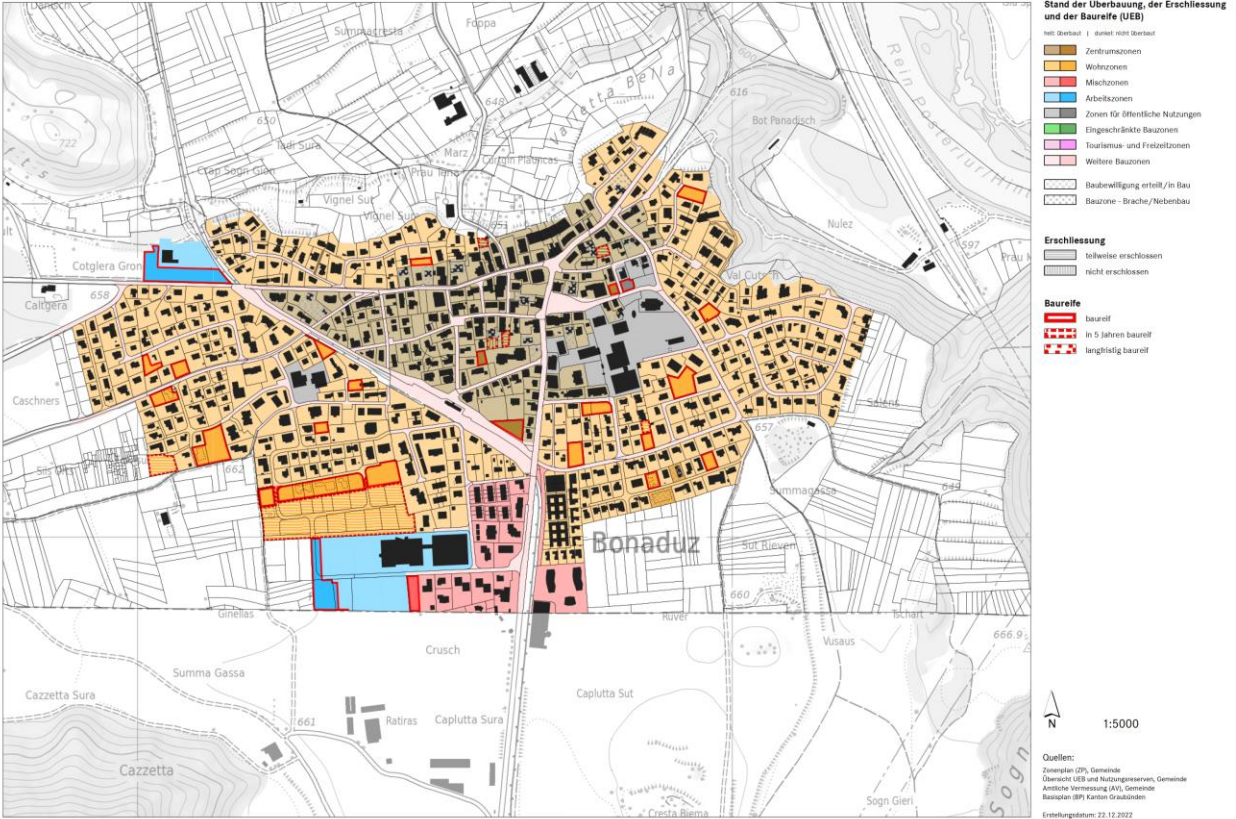
Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

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.

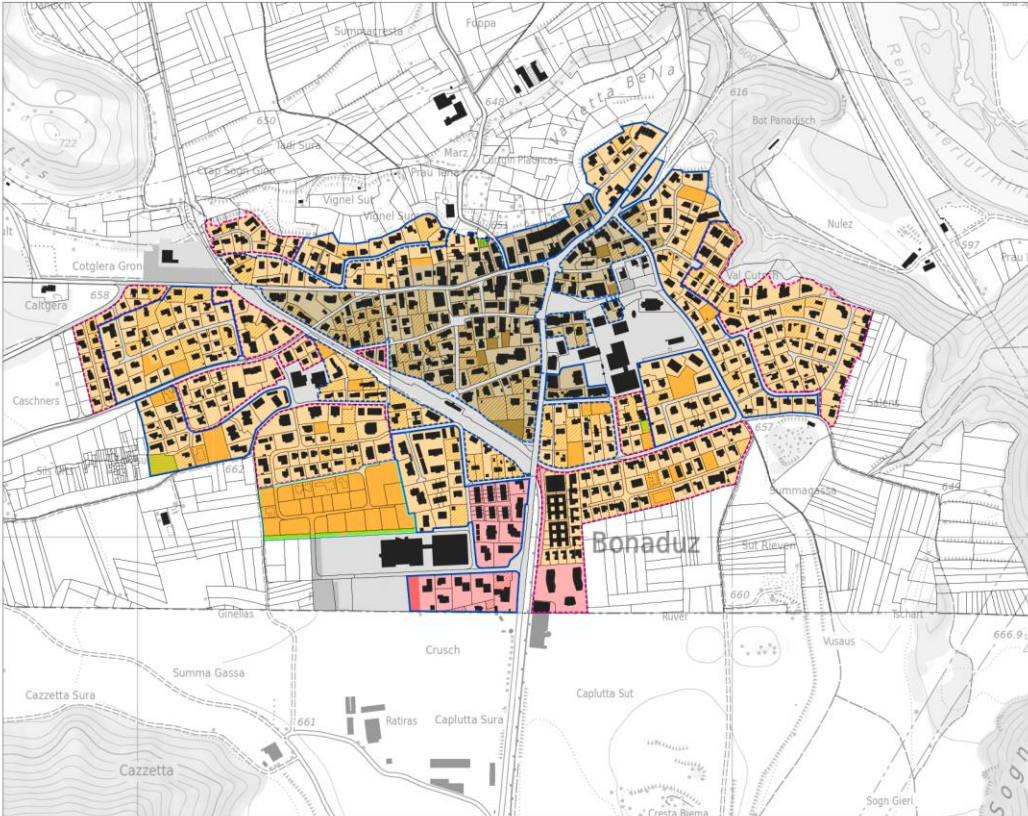
Gemeinde Bonaduz (1/2) UEB



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 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 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 sviluppi 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
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E]	19465	13874	323	4268
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG > 50% [E]	346	208	5	133
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 Parzelleinteilfläche (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

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

$$B_1 = B_{15} - C_1 = 340 \text{ E} = 340 \text{ E} - 0 \text{ E}$$

$$GF_1 = B_1 \times GF_1 = 20400 \text{ m}^2 = 340 \text{ E} \times 60 \text{ m}^2$$

$$B_1 = GF_1 / AZ_{min} = 25500 \text{ m}^2 = 20400 \text{ m}^2 / 0.8$$

$$WMZ_{neu} = WMZ_1 + B_1 = 51.69 \text{ ha} = 49.14 \text{ ha} + 2.55 \text{ ha}$$

$$D_{neu} = E_1 / WMZ_{neu} = 77.38 \text{ E/ha} = 4000 \text{ E} / 51.69 \text{ ha}$$

$$D_{neu} = E_1 / WMZ_{neu} = 82.32 \text{ E/ha} = 4000 \text{ E} / 48.59 \text{ ha}$$

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

$$D_1 > D_{17} = 68.36 \text{ E/ha} > 51.5 \text{ E/ha}$$

Abkürzungsverzeichnis

AZ_{min} = minimale Ausnutzungsziffer
B₁₅ = Erweiterungsbedarf neue Bauzone für zusätzl. EW unter Berücksichtigung der Innenentwicklung
B₁ = Flächenbedarf für Bauland unter Berücksichtigung der baulichen Dichte
B₀ = Grobbedarf neue Bauzone für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte
C₁ = Kapazitäten aus Innenentwicklungsprojekten
C_{mob} = mobilisierbare Kapazitätsreserve
D₁ = heutige Dichte
D_{neu} = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand des errechneten Flächenbedarfs
D_{neu} = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand der WMZ-Fläche der Revision
D₁₇ = durchschnittliche Einwohnerdichte nach Raumtyp
E₁ = prognostizierte Einwohnerzahl
E₁₅ = prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs in 15 Jahren
GF₁ = Geschossflächenbedarf der zusätzlichen Einwohner
GF₁ = durchschnittlicher Geschossflächenverbrauch pro Einwohner
WMZ_{neu} = künftige WMZ-Fläche
WMZ_{rev} = WMZ-Fläche der Revision
WMZ₁ = bestehende WMZ-Fläche

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Bauzonenstatistik der Gemeinde Bonaduz

18.09.2023

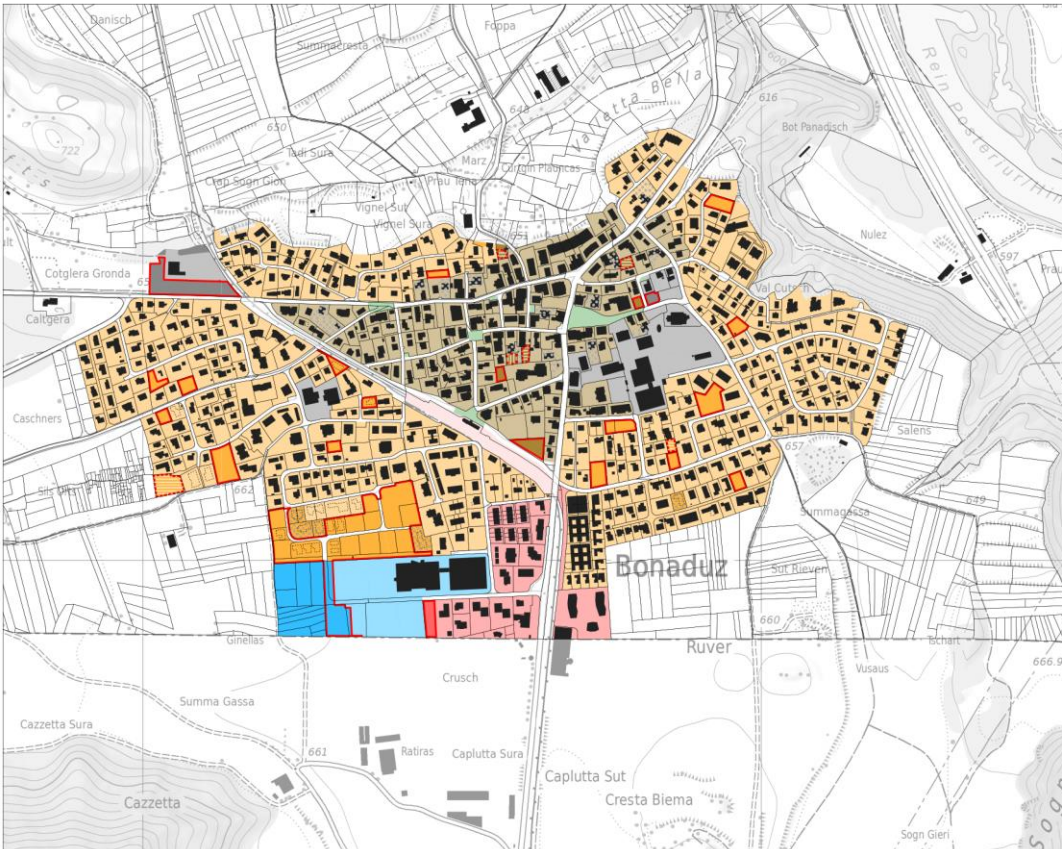
Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

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.

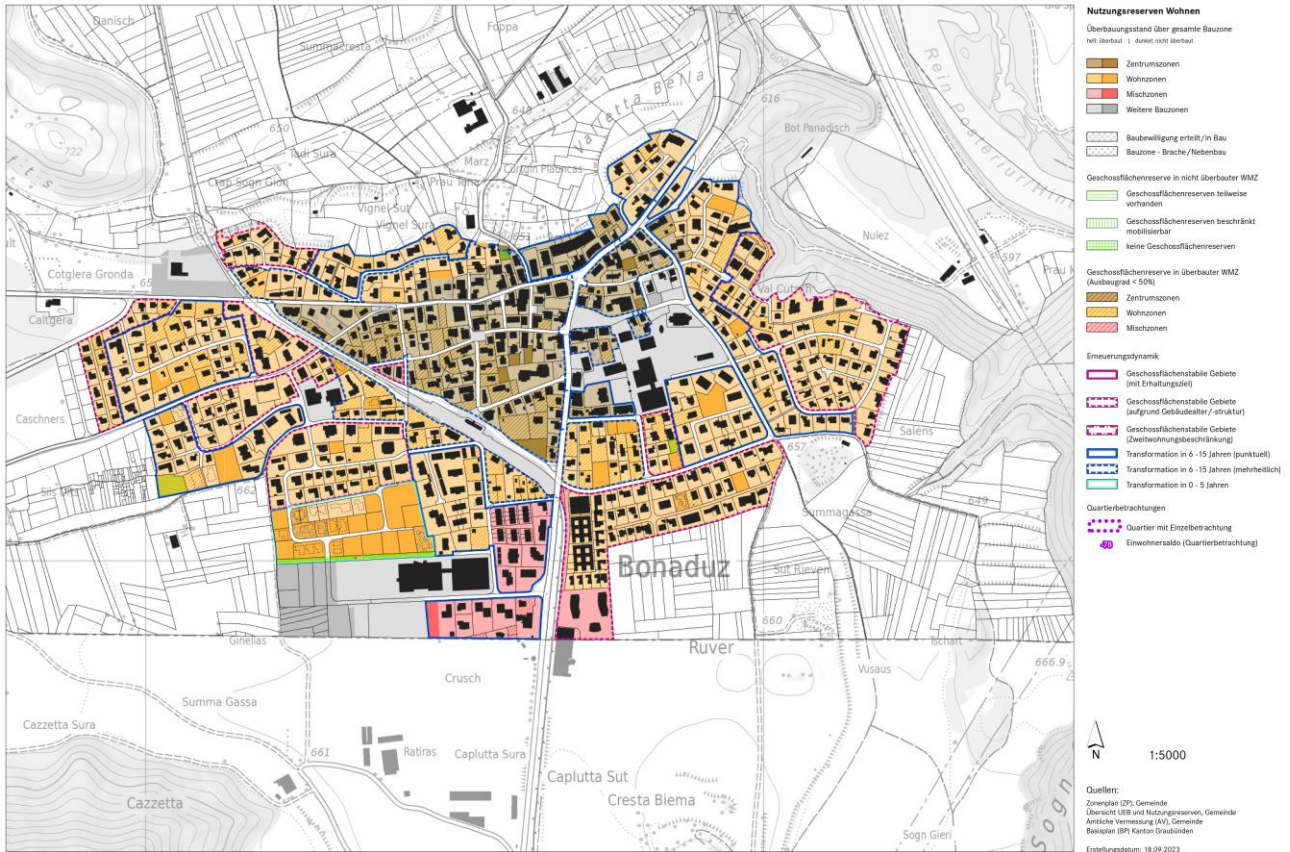
Gemeinde Bonaduz (1/2) UEB



Gemeinde Bonaduz (2/2) UEB



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 Quellschutzonen» 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</p> <p>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 Ausnutzung 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 Bonaduz); - 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 grosser 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 öffentlichen 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>	<p>Kenntnisnahme</p>
<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%-ige Mindestausschöpfung - verlässlich erreicht. Eine weitergehende Eigentumsbeschränkung - nämlich das Verbot einer Etappierung zur Erreichung der 80%-ige 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 Tatbestandselementen, 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 Anhangsschreiben 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 qualitätsvollen 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 eruierbar, 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 «Fahrradbauten» beziehungsweise «fahrradähnliche Bauten» als genügend. Es sollen weder - mit einer zu hohen metrischen Beschränkung - höhere Bauten noch - mit einer zu geringen metrischen Beschränkung - Streitigkeiten/Wiederstellungsverfahren 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 ortsplanerischen 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 auszuscheiden. 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 Velo-pendlerroute (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 «Plaun 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 «Plaun 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>Kenntnisnahme</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 	