

Anhang

- Anhang A Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Bonaduz (rechtskräftiger Zonenplan)
- Anhang B Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Bonaduz (revidierter Zonenplan)
- Anhang C Vorprüfungsbericht und Behandlung der Vorprüfung
- Anhang D Erste Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO vom 22. September 2023 bis am 21. Oktober 2023: Mitwirkungsanträge und Behandlung der Mitwirkung
- Anhang E Zweite Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO vom 15. November 2024 bis am 31. Dezember 2024: Mitwirkungsanträge und Behandlung der Mitwirkung
- Anhang F Auflistung massgeblichste Änderungen in den Plänen der Grundordnung gegenüber dem Entwurf 2023

Anhang A: Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Bonaduz (rechtskräftiger ZP)

Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Bonaduz

Anwendungsfall: Rechtskräftig
Erstellungsdatum: 06.11.2024

Raumtyp*: Suburbaner Raum
Handlungsraum*: Nordbünden
Region: Imboden
Gemeindetyp: Suburbane Gemeinden nicht-metropolitäner Regionen (N)

* gemäss Raumkonzept

Klassierung gemäss kantonialem Richtplan:
Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2023
Bundesamt für Statistik, STATENT 2022

	Total	in WMZ
Einwohner	3533	3397
Vollzeitaliquivalente	1516	265
Beschäftigte	1832	399

Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut %) [ha]	nicht überbaut %) [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	10.26	9.43	0.83	92
Wohnzonen	35.58	31.89	3.69	90
Mischzonen	3.3	3.19	0.12	97
Subtotal	49.14	44.5	4.64	91
Arbeitszonen	27.48	20.96	6.52	76
Zonen f. öff. Nutz.	7.33	6.1	1.23	83
Weitere Bauzonen	7.57	7.57	0.0	100
Total	91.52	79.13	12.38	86

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

Parameter für Kapazitätsberechnung

Parameter	Richtwert	Verwendeter Wert	Ausgangslage
Bevölkerungsprognose in WMZ	3397 E (2023)	3397 E (2023)	Ausgangslage in 15 Jahren in 25 Jahren
	4519 E (2038)	4100 E (2038)	
	4837 E (2048)	4400 E (2048)	
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 in Wohnzonen
	90%	90%	

Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

	WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	342	232	5	105
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [m ²]	20547	13910	323	6313
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E]	277	159	5	113
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekten [m ²]	16597	9536	282	6779
Theoret. Kapazitätsreserve	619 E	37144 m² BGF		

Mobilisierbare Kapazitätsreserve

	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	239	162	4	73
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E]	111	64	2	45
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Kapazität aus Innenentwicklungsprojekten	0			
Mob. Kapazitätsreserve [E]	350			

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.

Jahr	in WMZ [E]	erwartete Entwicklung ab 2023 [E]	erwartete Entwicklung ab 2023 [%]
2023	3397	-	-
2038	4100	+703	+20.7
2048	4400	+1003	+29.5

Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

Prognose bis	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
703 E	350 E	+353 E	
42180 m ²	20991 m ²	+21189 m ²	+101 %

Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

Durchschnittliche Einwohnerdichte: 51.5 E/ha gemäss Raumtyp (D_{re})
69.13 E/ha heute (D_o)
78.54 E/ha neu (D_{ne})

Klassierung gemäss TWL: A-Gemeinde mit Einzonungsbedarf

Bauzonenbedarf für nächste 15 Jahre: 3.06 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_2024-10-25_uebnr.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 Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

Herleitung Ermittlung Bauzonenbedarf

$$B_{re} = E_{re} - C_{mob} \quad 408 E = 758 E - 350 E$$

$$B_{re} = B_{re} - C_{re} \quad 408 E = 408 E - 0 E$$

$$GF_{re} = B_{re} \times GF_{re} \quad 24480 m^2 = 408 E \times 60 m^2$$

$$B_{re} = GF_{re} / AZ_{min} \quad 30600 m^2 = 24480 m^2 / 0.8$$

$$WMZ_{min} = WMZ_{re} + B_{re} \quad 52.2 ha = 49.14 ha + 3.06 ha$$

$$D_{mob} = E_{re} / WMZ_{min} \quad 78.54 E/ha = 4100E / 52.2 ha$$

$$D_{mob} = E_{re} / WMZ_{re} \quad 83.44 E/ha = 4100E / 49.14 ha$$

$$D_{mob} \geq D_o \quad 78.54 E/ha \geq 69.13 E/ha$$

$$D_o > D_{re} \quad 69.13 E/ha > 51.5 E/ha$$

Abkürzungsverzeichnis

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

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Bauzonenstatistik der Gemeinde Bonaduz

06.11.2024

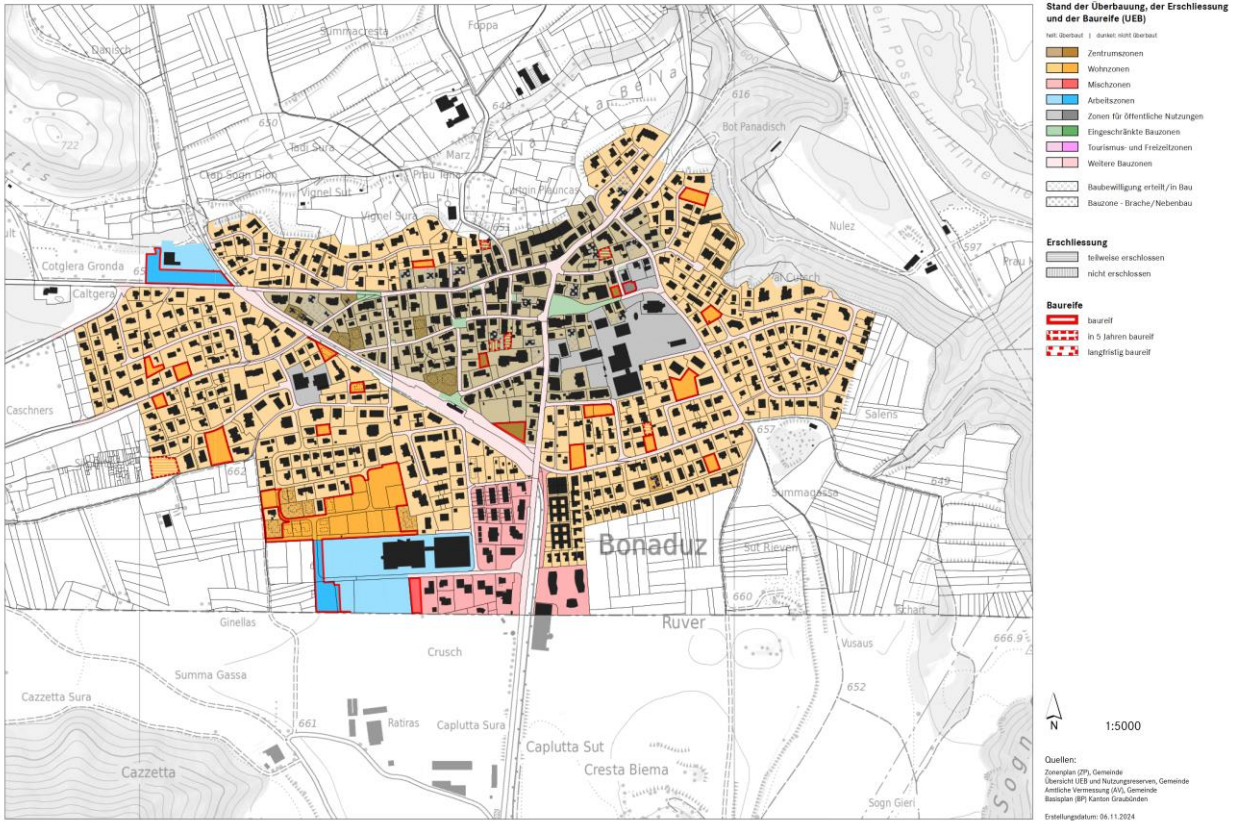
Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

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	102566	94280	8286	92	6932	1021	332	84	6932	1021	332
Wohnzone 2	176970	166250	10720	94	8882	1838	0	83	8882	1838	0
Wohnzone 2, Etappierung der Überbaubarkeit I	24189	23622	567	98	567	0	0	100	567	0	0
Wohnzone 2, Etappierung der Überbaubarkeit II	23523	22286	1238	95	1238	0	0	100	1238	0	0
Wohnzone 2, Etappierung der Überbaubarkeit III	18075	4217	13858	23	13858	0	0	100	13858	0	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	7498	0	0	100	7498	0	0
Wohnmischzone 3	33006	31852	1154	97	1154	0	0	100	1154	0	0
Subtotal WMZ	491374	445023	46353	90	43161	2859	332	93	43161	2859	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	73298	61002	12296	83	12296	0	0	100	12296	0	0
Platzzone	4192	4192	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Bahnhofzone	6343	6343	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Erschliessungsflächen	65184	65184	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal Weitere	149017	136721	12296	91	12296	0	0	100	12296	0	0
Total	915153	791327	123829	86	120637	2859	332	97	120637	2859	332

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

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.

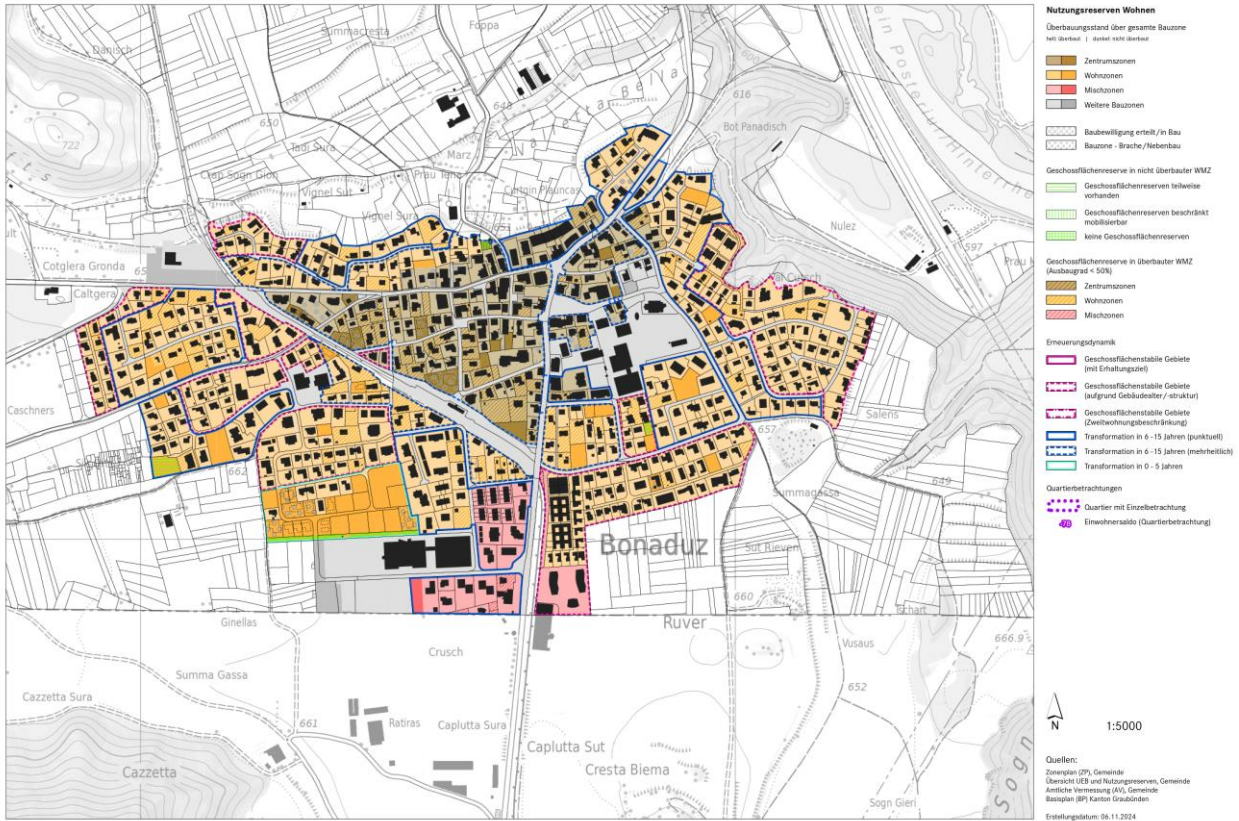
Gemeinde Bonaduz (1/2) UEB



Gemeinde Bonaduz (2/2) UEB




Gemeinde Bonaduz (1/2) Nutzungsreserven



Gemeinde Bonaduz (2/2) Nutzungsreserven



Anhang B: Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Bonaduz (revidierter ZP)



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il sviluppo del territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

Raumtyp*: Suburbaner Raum
Handlungsraum*: Nordbünden
Region: Imboden
Gemeindetyp: Suburbane Gemeinden nicht-metropolitane Regionen
* gemäss Raumkonzept

Klassierung gemäss kantonalem Richtplan:
Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ

Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Bonaduz

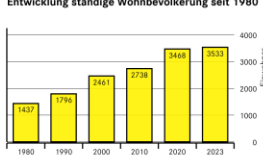
Anwendungsfall: Revision (Teil- und Gesamtrevisionen)
Erstellungsdatum: 25.02.2025

Einwohner und Beschäftigte

Quellen: Bundesamt für Statistik, STADPOP 2023
Bundesamt für Statistik, STATENT 2022

	Total	in WMZ
Einwohner	3533	3397
Vollzeitaliquivalente	1516	265
Beschäftigte	1832	399

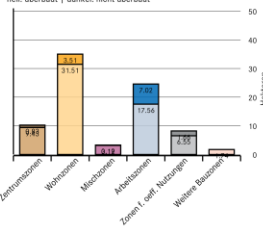
Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980



Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut [1] [ha]	nicht überbaut [2] [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	10.26	9.43	0.83	92
Wohnzonen	35.01	31.51	3.51	90
Mischzonen	3.3	3.19	0.12	97
Subtotal	48.57	44.12	4.45	91
Arbeitszonen	24.58	17.56	7.02	71
Zonen f. öff. Nutz.	8.21	6.55	1.66	80
Weitere Bauzonen	1.74	1.74	0.0	100
Total	83.1	69.97	13.13	84

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut



Parameter für Kapazitätsberechnung

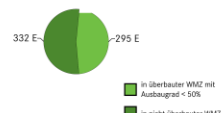
	Richtwert	Verwendeter Wert	
Bevölkerungsprognose in WMZ	3397 E (2023)	3397 E (2023)	Ausgangslage in 15 Jahren in 25 Jahren
	4519 E (2038)	4519 E (2038)	
	4837 E (2048)	4837 E (2048)	
Mobilisierbarkeit:	40%	40%	in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50% in nicht überbauter WMZ
Geschossflächenverbrauch:	60 m ² /E	60 m ² /E	(inkl. Erschliessungszug)
Wohnanteil:	50%	50%	in Zentrums- und Mischzonen in Wohnzonen
	90%	90%	

1) überbaut = Brachen/Neubauten 2) nicht überbaut = Baubewilligung erteilt/in Bau

Theoretische Kapazitätsreserve


Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

	WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	332	222	5	105
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E]	19927	13291	323	6313
Theoret. Kapazitätsreserve	627 E	37641 m² BGF		



Mobilisierbare Kapazitätsreserve

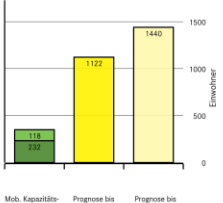
	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [E]	232	155	4	73
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [E]	118	71	2	45
Mob. Kapazitätsreserve [E]	350			



Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

- Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2022 - 2050 hohes Szenario
- 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 2023 [E]	erwartete Entwicklung ab 2023 [%]
2023	3397	-	-
2038	4519	+1122	+33.0
2048	4837	+1440	+42.4



Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

	Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2038	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
Prognose bis 2038	1122 E	350 E	+772 E
67320 m ²	21004 m ²	+46316 m ²	+221 %



Ermittlung Bauzonenbedarf (gemäss TWL Ermittlung Bauzonenbedarf)

Durchschnittliche Einwohnerdichte: 51.5 E/ha gemäss Raumtyp (D₁)
69.13 E/ha heute (D₁), 93.02 E/ha Revisionsvorlage (D₁)
81.31 E/ha neu (D₁)

Klassierung gemäss TWL: A-Gemeinde mit Einzonungsbedarf

Bauzonenbedarf für nächste 15 Jahre: 6.44 ha

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Grundlagen Kapazitätsberechnung

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ

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

Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

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

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

Annahmen für Kapazitätsberechnung

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

Max. realisierbarer Ausbaugrad (mAG): 80%

Verwendete XTF-Datei:

Übersicht UEB und Nutzungsreserven (UEB-NR): 3721_2025-02-21_uebnr.txt
Zonenplan (ZP): 3721_2025-02-21.txt

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
Bevölkerungsperspektive Gemeinden 2022 - 2050 hohes Szenario
Technische Wegleitung (TWL) zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

Herleitung Ermittlung Bauzonenbedarf

$$B_{15} = E_{15} - C_{mob} = 859 E = 1209 E - 350 E$$

$$B_{15} = B_{15} - C_{15} = 859 E = 859 E - 0 E$$

$$GF_{15} = B_{15} \times GF_{15} = 51540 m^2 = 859 E \times 60 m^2$$

$$B_{15} = GF_{15} / AZ_{min} = 64425 m^2 = 51540 m^2 / 0.8$$

$$WMZ_{15} = WMZ_{15} + B_{15} = 55.58 ha = 49.14 ha + 6.44 ha$$

$$D_{15} = E_{15} / WMZ_{15} = 81.31 E/ha = 4519 E / 55.58 ha$$

$$D_{15} = E_{15} / WMZ_{15} = 93.02 E/ha = 4519 E / 48.58 ha$$

$$D_{15} \geq D_{15} = 81.31 E/ha \geq 69.13 E/ha$$

$$D_{15} > D_{15} = 69.13 E/ha > 51.5 E/ha$$

Abkürzungsverzeichnis

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

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Bauzonenstatistik der Gemeinde Bonaduz

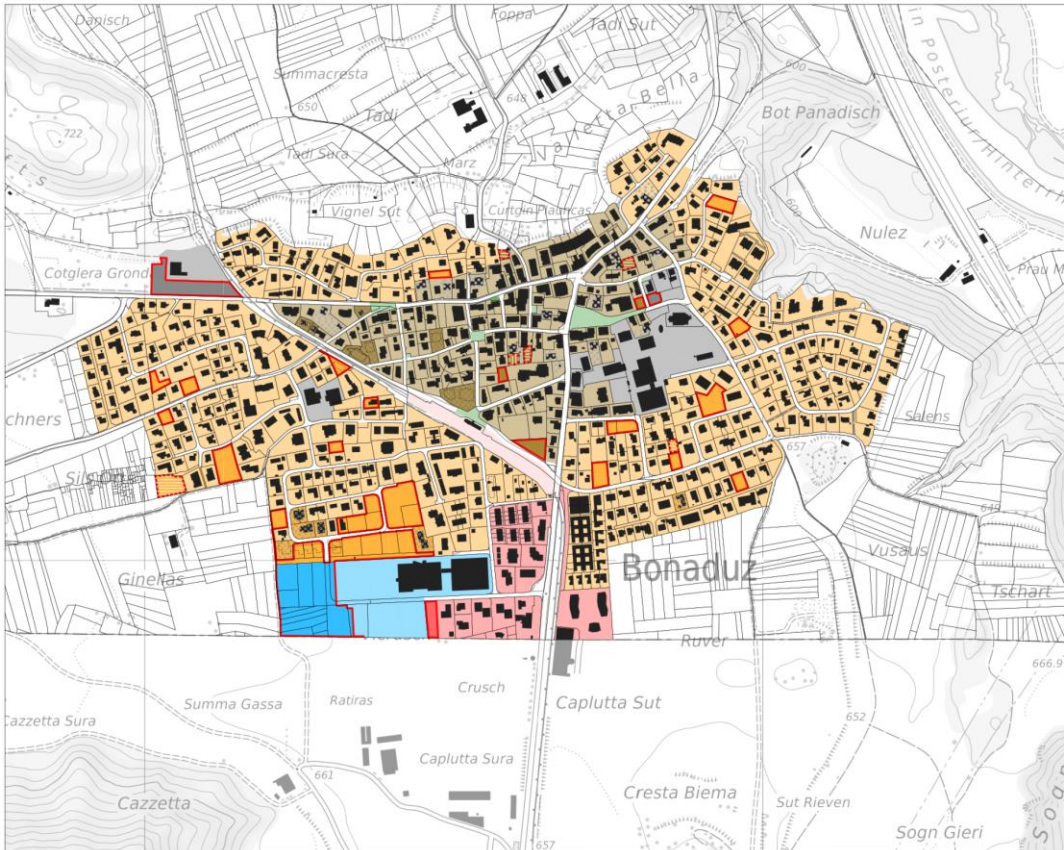
25.02.2025

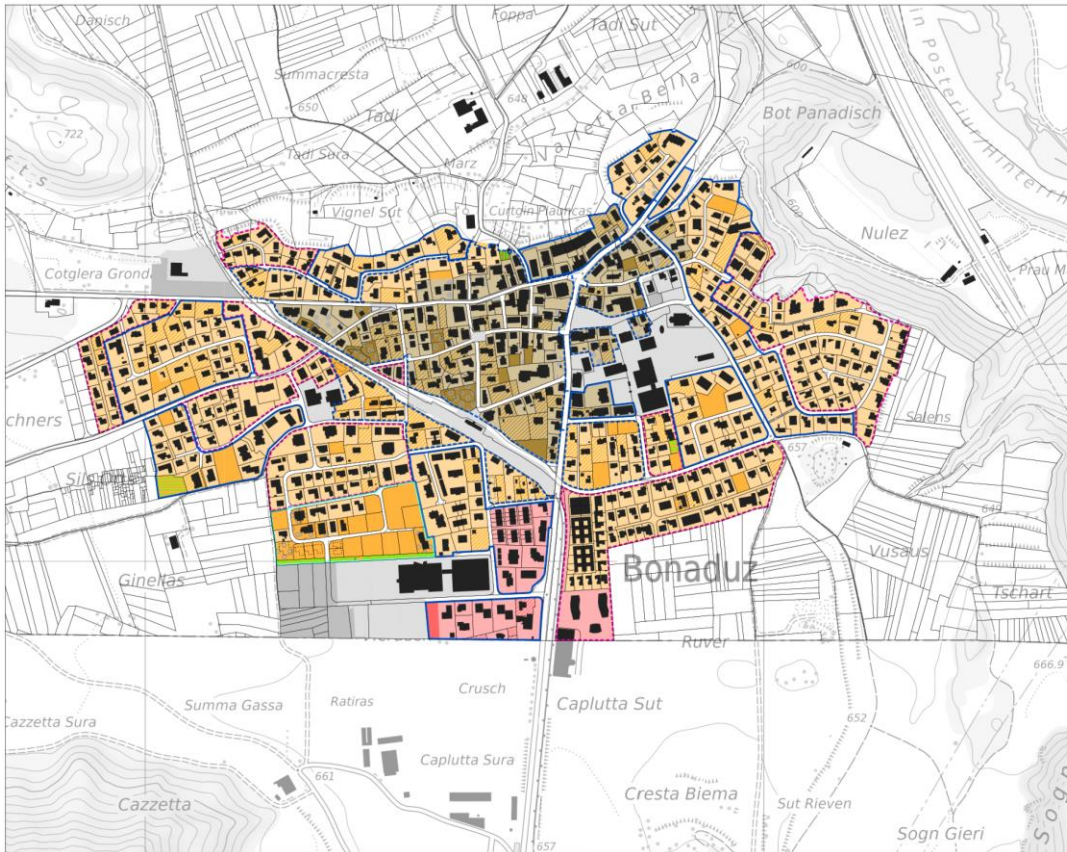
Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

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	102566	94280	8286	92	6932	1021	332	84	6932	1021	332
Wohnzone 2	237147	212343	24804	90	22966	1838	0	93	22966	1838	0
Wohnzone 3	102414	92611	9803	90	9803	0	0	100	9803	0	0
Wohnzone 3 Bahnhof	10587	10122	465	96	465	0	0	100	465	0	0
Wohnmischzone	33006	31852	1154	97	1154	0	0	100	1154	0	0
Subtotal WMZ	485720	441208	44512	90	41320	2859	332	92	41320	2859	332
Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung	36622	23861	12761	65	12761	0	0	100	12761	0	0
Industrie- und Gewerbezone	91414	82900	8514	91	8514	0	0	100	8514	0	0
Zone für Energieverteilanlagen	117744	68825	48919	58	48919	0	0	100	48919	0	0
Subtotal Arbeit	245780	175586	70194	71	70194	0	0	100	70194	0	0
Zone öffentl. Bauten und Anlagen II	62378	55505	6873	89	6873	0	0	100	6873	0	0
Zone öffentl. Bauten und Anlagen III	19703	9976	9726	51	9726	0	0	100	9726	0	0
Platzzone	4064	4064	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Bahnhofzone	6343	6343	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Erschliessungsflächen	6985	6985	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal Weitere	99473	82873	16599	83	16599	0	0	100	16599	0	0
Total	830973	699667	131305	84	128113	2859	332	97	128113	2859	332

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

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.





Anhang C: Vorprüfungsbericht und Behandlung der Vorprüfung

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr</p> <p>Mit Schreiben vom 21. Dezember 2022 hat uns die R+K Büro für Raumplanung AG, Maienfeld, in Ihrem Auftrag die folgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) zugestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Baugesetz (BauG) – Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan (GGP) 1:2500 Ausschnitt Siedlung – Zonenplan und GGP 1:10 000 Ausschnitt Siedlung – Genereller Erschliessungsplan (GEP) 1:2500 Ausschnitt Siedlung – GEP 1:10 000 Ausschnitt Landschaft – Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 19. Dezember 2022 u.a. mit «Übersichten Bauzonkapazität» (BZK) Bonaduz rechtskräftig und Revision (Anhänge A und B) – Hydrogeologischer Bericht, Schutzzonenplan und Schutzzonenreglement «Ausscheidung detaillierte Quellschutz zonen» vom 25. November 2011 (Beilagen A zum PMB) – Parzellenlisten Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung «Einzonungen», «Um- und Aufzonungen» vom 9. Februar 2023 <p>Die Fachstellen und die Region Imboden hatten in der verwaltungsinternen Vernehmlassung Gelegenheit, die Unterlagen einzusehen und Stellung zu nehmen. Schriftlich geäußert haben sich die Armasuisse sowie der Eidg. Schiessoffizier, die Rhätische Bahn (RhB), die Region Imboden, die Gebäudeversicherung (GVG), das Amt für Energie und Verkehr (AEV), das Amt für Jagd und Fischerei (AJF), das Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG), das Amt für Natur und Umwelt (ANU), das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), die Denkmalpflege (DPG), das Tiefbauamt (TBA), das Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT), der Archäologische Dienst (ADG), die Kantonspolizei (Kapo) sowie der Plantahof.</p> <p>Nachfolgend sind die Ergebnisse der Vernehmlassung in Kombination mit unserer raumplanerischen Prüfung als Bericht zusammengefasst.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1 Allgemeine Bemerkungen</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 Bona-duz); - die besonderen Regelungen zu den Erdgeschossnutzungen im zentralen Kernbereich entlang der Hauptverkehrsachsen (mit Anreiz der Mehrnutzungsmöglichkeit bezgl. höherer Ausnützungsziffer [AZ] 1.2 anstelle 1.0 und um + 4.0 m erhöhte Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss Art. 23 Abs. 5 BauG); und - die Folgeplanpflicht betr. Innenentwicklungsplanung im Bereich Dorfplatz (Art. 55 BauG); - die Ermöglichung von ortsüblichen dichten Strukturen wie Reiheneinfamilienhäusern in den Wohnzonen mitsamt Qualitätsanforderungen und Nutzungsbonus in der Wohnzone W2 von AZ + 0.1 und + 7.0 m Gebäudelänge (Art. 24 BauG); - die als Gegengewicht zur Verdichtung detaillierten Bestimmungen zur sorgfältigen Umgebungsgestaltung zugunsten einer hohen Aufenthaltsqualität und zu den Terrainveränderungen (Art. 74 BauG); - die Nutzungszuweisungen auf dem für eine grössere Entwicklung geplanten Hamiltonareal im GGP zur Gewährleistung einer geordneten, optimalen Besiedlung am Siedlungsrand; sowie - die Möglichkeit der Baubehörde, zugunsten einer zweckmässigen Anwendung der Bauvorschriften im Bedarfsfall und unabhängig des Realisierungsstandorts die Bau- und Gestaltungsberatung (Art. 7 BauG) beziehen zu können. <p>Im Ergebnis vermag die Vorlage die Qualitätsanforderungen sowie im Besonderen die Anforderungen des Ortsbilschutzes gemäss KRIP-S in guter Weise zu erfüllen.</p>	<p>Behandlung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>2.1.3 Siedlungsgebiet – Richtplanpflicht</p> <p>Verlagerungen und Erweiterungen des Siedlungsgebiets sind richtplanpflichtig, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass KRIP-S, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten (KRIP-S, Kap. 5.2.1, S. 5.2-3). Unter der Schwelle von jeweils 1 ha ist kein Richtplan erforderlich.</p> <p>Die Vorlage enthält Siedlungsgebietserweiterungen von 1.55 ha (15 504 m²). Davon sind 1.53 ha (15 252 m²) bedingt durch Einzonungen, namentlich in die Arbeitsplatzzone Vicrusch (Hamiltonareal: 9318 m²), Zone für Grün- und Freizeitflächen (5309 m²) und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen III (625 m²). Hinzu kommen 252 m² abgrenzungsbedingte Siedlungsfläche (total: 15 504 m²). Effektive Siedlungsgebietsreduktionen resp. -verlagerungen sind keine geplant. Darüber hinaus sind anlässlich der Teilrevision der Ortsplanung vom Dezember 2018 (genehmigt mit Beschluss der Regierung (RB) vom 28. Mai 2019; Protokoll Nr. 390) bereits Siedlungsgebietserweiterungen im Umfang von 4073 m² vorgenommen worden. Die Limite von < 1 ha ist somit deutlich überschritten.</p> <p>Spätestens im Rahmen der Genehmigung der Ortsplanung mit den vorab erwähnten Erweiterungen muss das Siedlungsgebiet im Regionalen Richtplan darauf angepasst worden sein. Dies erfordert eine ausreichende Koordination mit der Regionalplanung. Die Erweiterung der Arbeitsplatzzone Vicrusch beim Hamiltonareal von 0.93 ha (9318 m²) inkl. der schon im Jahr 2018 erfolgten Gebietserweiterung von 0.4 ha ist bereits in der Regionalen Richtplanung Imboden (Vorprüfungsvorlage) berücksichtigt. Die Siedlungsgebietserweiterung von 625 m² (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen III) kann als zweckmässige Arrondierung angesehen werden. Für diese drei Erweiterungen kann von einer Anpassung des Siedlungsgebiets im Regionalen Richtplan – Stand heute – ausgegangen werden. Hingegen bestehen bezüglich der Zone für Grün- und Freizeitflächen (5309 m²) Vorbehalte grundsätzlicher Natur. Auf diese wird nachstehend im gegebenen Zusammenhang näher darauf eingegangen.</p>	<p>Kenntnisnahme, siehe Ausführungen auf den nächsten Seiten.</p>

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>2.1.4 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)</p> <p>Bonaduz ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2-18) eine Gemeinde mit zu knapp dimensionierten WMZ. Sie gilt als sogenannte «A-Gemeinde», welche gemäss KRIP-S Massnahmen vordergründig zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen hat. WMZ-Einzonungen sind für A-Gemeinden optional, sofern Kapazitätsengpässe und Bedarf bestehen sowie die weiteren Einzonungsvoraussetzungen (Art. 15 RPG) resp. Richtplanvorgaben (Mobilisierung, Mindestdichte, öV-Erschliessungsgüte, Erschliessung) erfüllt sind.</p> <p>Die Gemeinde weist gemäss Vorprüfungsvorlage kein Bedarf an WMZ-Einzonungen aus. Stattdessen möchte sie sich auf die vorhandenen inneren Nutzungsreserven beschränken, welche punktuell optimiert werden. Es erfolgen im kleinen Rahmen Aus- und Umzonungen, die WMZ nimmt gesamthaft um 66 m² ab. Weiteres ist im Folgekapitel zu den WMZ erläutert.</p>	<p>Kenntnisnahme, siehe Ausführungen auf den nächsten Seiten.</p>
<p>2.1.5 Arbeitsgebiete</p> <p>Der KRIP-S (Kap. 5.2.3, S. 5.2-31) bestimmt primär die Entwicklung der strategischen Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler 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 unbeanhandelt, 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 beschreiten. Einen so grossen Aufwand zu betreiben, scheint unverhältnismässig und ineffizient. Zielführend ist daher die gesetzliche Bauverpflichtung (Art. 19g KRG).</p> <p>Bezüglich der jetzigen Regelung wird zudem auf zwei Problematiken hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wichtiger Bestandteil der Bauverpflichtungsregelung bildet das öffentlich-rechtliche Kaufrecht der Gemeinde (Art. 19d KRG). Bauland, das aufwendig erschlossen und erschlossen worden ist, soll auch zeitnah überbaut werden. Voraussetzungen für die Kaufrechtsausübung ist (1) der Bedarfsnachweis, (2) gewähren einer Nachfrist, (3) das gegebene überwiegende öffentliche Interesse (ergibt sich aus RPG1) sowie (4) die Auswahl des Übernahmegrundstücks nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 19d Abs. 2 Ziffer 4 KRG). Dies bedingt aus Rechtsgleichheitsgründen die Gesamtbetrachtung und -behandlung über alle unüberbauten Grundstücke in einem Nutzungsplanungsverfahren. Im Anwendungsfall würde jedoch die jetzige Vorlage, die nicht alle potenziellen Mobilisierungsgrundstücke mit einer Bauverpflichtung erfasst, sehr wahrscheinlich nicht ausreichen, die betr. Voraussetzung (Ziff. 4) zu erfüllen. Werden nicht alle Grundstücke einbezogen, läge eine gewichtige Ungleichbehandlung vor. Die Baulandhortung könnte im Ergebnis nicht unterbunden werden. Zurück bliebe eine «zahnlose» Bauverpflichtungsregelung im Art. 12 BauG. 2. Bei künftigen Einzonungen von WMZ (bspw. beim geplanten Wohnquartier Caschners) ist gemäss Art. 15 RPG u.a. die konsequente Mobilisierung der bestehenden Reserven auszuweisen. Auf Basis der derzeitigen Vorlage ist diese zentrale Einzonungsvoraussetzung ebenfalls nicht gegeben. Der Bedarf einer Neueinzonung stünde einer vorab unterlassenen Mobilisierung der inneren Reserve entgegen. Dieser Umstand wäre kaum zu entkräften. Der einzelfallweise Erlass von Bauverpflichtungen wäre – unabhängig einer Einzonung – ebenfalls nicht mit der Rechtsgleichheit zu vereinbaren. Sofern nicht eine beschwerliche Folgerevision zur gesamthaften Bauverpflichtungsregelung über alle Bauzonen angestrengt würde, bliebe eine wirkungslose Spezialregelung zur Baulandmobilisierung in Art. 99 Abs. 4 BauG zurück. <p>Im Ergebnis heisst das, dass nur mit einer vollständigen, flächendeckenden Anwendung des Instrumentes der Bauverpflichtung nach Art. 19g KRG in der aktuellen Revision kann der Mobilisierungsauftrag ausreichend und in einem vernünftigen Aufwand erfüllt werden.</p>	<p>Die Baulandmobilisierung wird auf sämtliche unbebaute Parzellen in der WMZ mit einer Mindestgrösse von 400 m² ausgeweitet. Da die Parzellen in den Quartierplangebieten Ginellas und Ruver unter der Voraussetzung einer Bauverpflichtung eingezont wurden, wird für diese Parzellen die Frist rückwirkend ab der rechtskräftigen Baufreigabe im Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners festgelegt. Für die weiteren unüberbauten (Teil-)Parzellen gilt die Frist von acht Jahren ab Inkrafttreten der Regelung. Die Pläne und das Baugesetz werden entsprechend angepasst.</p>

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>Bereits in der jetzigen Revision sind unüberbaute oder unternutzte Grundstücke mit einer Bauverpflichtungsregelung zu versehen.</p> <p>In Art. 12 ist eine allgemeine Bauverpflichtungsregelung aufzunehmen (vgl. Beispiel im MBauG 2020). Der Vorbehalt in Art. 99 Abs. 4, 1. Spiegelstrich BauG wird folglich obsolet.</p> <p>Wir weisen zudem darauf hin, dass zur Steuerung des Wachstums und Priorisierung von Gebieten v.a. gebietsweise angepasste Baufristen eine Handlungsoption darstellen. Ebenso sind Konzepte zur gezielten, aber differenzierten Ausübung des Kaufrechts (Art. 19d KRG) denkbar. Darin sollten die Übernahmeprioritäten enthalten sein, welche spezifische Kriterien wie Lagevoraussetzungen, Flächengrösse, Hortungsdauer etc. berücksichtigen.</p> <p>Potenzielle Grundstücke für eine Bauverpflichtung und notwendigen Festlegungen im Zonenplan wird nachstehend im gegebenen Zusammenhang erläutert.</p>	
<p>Art. 13 – Mehrwertabgabe (in Verbindung mit Art. 99 Abs. 2)</p> <p>Abs. 2 regelt die Mehrwertabgabe nicht nur für Einzonungen, sondern auch für Um- und Aufzonungen (mit Freigrenze von Fr. 20 000.– und Abgabesatz wie bei Einzonungen von 30 % des Mehrwerts nach KRG). Diese Regelungen sind zu begrüssen und schaffen die notwendige Rechtssicherheit für künftige Planungen und Baubewilligungsverfahren.</p> <p>Berücksichtigt werden in diesem Zusammenhang die Bundesgerichtsentscheide Münchenstein (BGE 142 I 177, 2016 / BGE 147 I 225, 2021) und Meikirch (BGer 1C_233/2021). Solange keine kantonalen Regelungen für den angemessenen Ausgleich erheblicher Mehrwerte bei Um- und Aufzonungen bestehen, hat die Gemeinde die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen gestützt auf Art. 5 RPG selbst vorzusehen und zu regeln. Diesbezüglich sind die Regelungen in Art. 13 als konform mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung.</p> <p>Gegen die Übergangsbestimmung von Art. 99 Abs. 2 BauG ist nichts einzuwenden. Diese Regelungen betreffen die Ein- und Umzonungen auf dem Hamiltonareal im 2018, vor Inkrafttreten der KRG-Revision am 1. April 2019 über die neueingeführten kantonalen Mehrwertabgaberegeln nach Art. 19i–19w KRG.</p>	<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%-igen 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 Anhörungsschreiben vom 30. Juni 2023 vorgeschlagene (weitergehende) Regelung weder als Zweck noch als rechtmässig.</p>

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>Art. 23 – Kernzone</p> <p>Derzeit ist in Abs. 4 der Beizug der Bauberatung zum Regelfall erklärt. Der Gewerbebereich bildet historisch gesehen das Zentrum von Bonaduz. Die architektonischen Qualitäten sind im Sinne des KRIP-S Abschnitte 5.4-2 und -3 zu erhalten und qualitativ weiterzuentwickeln. Für eine qualitative Beurteilung der festgelegten Kriterien in Abs. 3 ist unweigerlich spezifisches Fachwissen Voraussetzung. Aus Gründen des qualitativ vollen Ortsbaus ist es zentral, dass alle Bauvorhaben, insbesondere im Gewerbebereich, von der Gestaltungsberatung beurteilt und begleitet werden. Diesbezüglich ist es angezeigt, von der Gestaltungsberatung – wie derzeit geregelt – nur in begründeten Ausnahmefällen abzusehen, etwa wenn die Qualitätssicherung auch anderweitig angemessen erfolgen kann. Die Gemeinde wird ersucht, im PMB im Rahmen der Überarbeitung der Vorlage die Handhabung der Gestaltungsberatung in der Kernzone näher zu erläutern. Um Missverständnisse und unnötige Planungskosten für die Projektierenden zu vermeiden, wird empfohlen, die obligatorische Gestaltungsberatung für die Kernzone zu prüfen und eine solche in Abs. 4 vorzusehen.</p>	<p>Gemäss dem am 2022/23 neu beschlossenen Art. 21 BauG wird für Bauvorhaben in der Kernzone «in der Regel» eine Bauberatung verlangt. Die Frage der Bauberatungspflicht war anlässlich der Revision 2022/23 hoch umstritten, und die derzeitige Regelung - welche der Regelung aus dem BauG-2009 entspricht - ist ein Kompromiss. Dieser Beschluss kann im Rahmen der vorliegenden Revision nicht (mehr) geändert werden, weil andernfalls der Grundsatz der Planbeständigkeit gemäss Art. 21 RPG verletzt würde. Dies, weil es sich hierbei um einen bewussten (von der Planbeständigkeit erfassten) Planungsentscheid handelt, und nicht um einen (jederzeit 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 «Fahrisbauten» beziehungsweise «fahrisähnliche Bauten» als genügend. Es sollen weder - mit einer zu hohen metrischen Beschränkung - höhere Bauten noch - mit einer zu geringen metrischen Beschränkung - Streitigkeiten/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 Lenkungsmassnahmen 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</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>des KRL verwendet. Aufgrund geprüfter Kriterien für 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 Betriebserweiterung ausserhalb der FFF bestehen. Sind all diese Vorgaben hinreichend erfüllt, ist folgendes zu beachten:</p> <p>Die Kompensation der FFF ist vorliegend zwar geplant, jedoch in einem Bereich mit vorbestehender FFF. Die Kompensation müsste entweder im Gebiet Sut Rieven am südlichen Siedlungsrand oder in den Gebieten Summacresta/Foppa und Valletta Bella am nordöstlichen Siedlungsrand erfolgen. Die Kompensation erfolgt bestenfalls mittels Bodenverwertung in Zusammenarbeit mit einer bodenkundlichen Baubegleitung.</p>	
<p>4.2.2 Prüfung der Arbeitszonen betr. Mehrwertausgleich</p> <p>Für die geplanten Einzonungen «Arbeitsplatzzone Vicrusch» liegt eine entsprechende Übersicht über die Mehrwertentwicklung, die Abgabepflicht und die Abgabenhöhe vor (Parzellenliste Einzonungen). Die Liste ist korrekt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundeigentümer anzuhören sind, anschliessend auf Basis eines Gutachtens des Amts für Immobilienbewertung (AIB) parzellenweise die jeweilige Mehrwertabgabe zu veranlassen ist (Art. 19k KRG). Die jeweilige Veranlagungsverfügung ist dem ARE zuzustellen (zum Ganzen: Art. 35k KRVO) sowie im Grundbuch anmerken zulassen (Art. 19w KRG).</p>	<p>Die von der Mehrwertabgabe betroffene Eigentümerschaft wird bezüglich der Mehrwertabgabe kontaktiert.</p>
<p>4.2.3 Prüfung der Arbeitszonen betr. Baulandmobilisierung</p> <p>Auch bezüglich der Arbeitszonen hat die Gemeinde Massnahmen zu treffen, damit diese zeitgerecht ihrem Nutzungszweck zugeführt werden können (Art. 19a KRG). Gemäss Art. 15a RPG und der KRIP-S (Kap. 5.1-10 und 5.2-25) kommen auch hier vordergründig Massnahmen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit der Nutzungsreserven zum Zug (Bauverpflichtungen). Für die noch unüberbauten Flächen bestehen solche Festlegungen (Art. 12 BauG in Verbindung mit Art. 19c KRG resp. Art. 19g KRG). Alle weiteren Flächen sind bereits zonenkonform genutzt. Der Gemeindevorstand hat nach der Genehmigung der Revision das Grundbuchamt anzuweisen, die Bauverpflichtungen auf den jeweiligen Grundstücken im Grundbuch anzumerken (Art. 19w KRG).</p>	<p>Kenntnisnahme; das Grundbuchamt wird nach der Genehmigung der Revision dazu angewiesen.</p>
<p>4.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Lärm: ES II, III)</p> <p>Bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) kann je nach Lärmempfindlichkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung die ES II (z.B. Schulhaus, Altersheim) oder die ES III (z.B. Werkhof, Sportanlage, Parkierungsanlage) zugeordnet werden. Gemäss vorgelegtem Zonenplan (Legende) wurde die ES II resp. ES III den ZöBA differenziert und grundsätzlich korrekt zugeordnet. Der ZöBA beim Sportplatz Tuleu wurde jedoch die ES II zugewiesen. Aufgrund der Nutzung zeigt sich hier eine ES III als sachgerechter. Der Gemeinde wird eine entsprechende Überprüfung sowie die Zuweisung des Sportareals zur ZöBA III (ES III) empfohlen.</p>	<p>Die ZöBA beim Sportplatz Tuleu wird der ES III zugewiesen.</p>
<p>4.4 Zonen für Energieverteilanlagen</p> <p>Die ZEVA im Bereich der Axpoanlagen umfasst 11.8 ha (117 744 m²). Es handelt sich, wie vorab erwähnt, um eine Spezialbauzone zur Nutzbarmachung von Energie (Axpo Umwandleranlage, keine eigentliche Arbeitszone). Nutzungen sowie Bauten und Anlagen werden im Rahmen der Energiegesetzgebung geprüft und beurteilt.</p> <p>Im südlichen Bereich bestehen erhebliche Nutzungseinschränkungen durch eine Trockenwiese und -weide (TWW, Objekt Nr. TWW-8197 «Caumas») von nationaler Bedeutung. Im Zonenplan ist entsprechend eine Trockenstandortzone nach Art. 34 BauG festgelegt. Gemäss massgeblicher eidg. Verordnung über die Trockenwiesen und -weiden (TWWV; SR 451.37) sind in diesem Bereich keine Bauten und Anlagen sowie anderweitige Nutzungen möglich. Solche unüberbauten Bauzonenbereiche, die derartige Nutzungseinschränkungen aufweisen und auch nicht anderweitig, bspw. für Nutzungsübertragungen benötigt werden, sind entsprechend zu reduzieren. So kann die gesamtkantonale Bauzonenbilanz unüberbauter Bauzonen massgeblich nach unten korrigiert werden. Das dürfte nicht nur im kantonalen, sondern genauso im gemeindeeigenen Interesse liegen.</p> <p>Die Gemeinde wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich die betr. Fläche im Bereich TWW-Objekts höchstens für eine landwirtschaftlich extensive Nutzung eignet, nicht aber für eine ZEVA nach Art. 29 BauG. Flächenanteile ausserhalb der TWW, die</p>	<p>Sowohl beim Schutz der Trockenwiesen als auch bei der Produktion von Energie handelt es sich um nationale Interessen. Akutell ist der Bau von Photovoltaikanlagen auf der Trockenstandortzone nicht zulässig. Dennoch soll die Zone für Energieverteilanlagen in diesem Bereich in unmittelbarer Nähe zum Unterwerk bestehen bleiben, da die künftige Energieversorgung dies künftig womöglich verlangt (Art. 71a Energiegesetz).</p>

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

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>4.8 Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, Trockenstandortszone</p> <p>4.8.1 Umsetzung der Inventare</p> <p>Für Hoch- und Flachmoore, für Trockenwiesen und -weiden sowie weitere Biotope bestehen diverse Inventare und Kartierungen seitens des Kantons, bspw. aus Vernetzungskonzepten. Die Abgrenzungen dieser Flächen wurden in der Vorlage in Form von Naturschutzzonen und Trockenstandortzonen aufgenommen. Indes sind mehrere Biotope resp. Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung nicht umgesetzt worden. Zum Umgang mit Biotopen von lokaler Bedeutung finden sich in den eingereichten Unterlagen keine Angaben.</p> <p>Gemäss Kap. 3.7 KRIP sind die national und regional bedeutenden Naturschutzgebiete im Rahmen der Ortsplanung parzellenscharf abzugrenzen und mittels Schutzzone öffentlich-rechtlich zu sichern. Schutzzonen für Objekte von lokaler Bedeutung sind unter Abwägung der Interessen auszuweisen. Wird auf eine Umsetzung verzichtet, muss dies im PMB begründet werden. Die Gemeinde wird daher angewiesen, sämtliche inventarisierten Biotope vollständig umzusetzen und bei Objekten von lokaler Bedeutung zumindest zu begründen, falls auf eine Umsetzung verzichtet wird.</p>	<p>Das einzige Flachmoor lokaler Bedeutung, das bisher nicht geschützt war, wird als Naturschutzzone aufgenommen. Die Trockenwiesen und -weiden mit regionaler und nationaler Bedeutung aus dem kantonalen Inventar werden als Trockenstandortzonen im Zonenplan übernommen. Einzige Ausnahme ist der aufgelichtete Perimeter des Sonderwaldreservats Ziavi. Bei der Umsetzung dieses Sonderwaldreservats wurde besprochen, dass diese Fläche nicht als Trockenstandortzone im Zonenplan aufgenommen wird.</p> <p>Die Trockenwiesen und -weiden werden ebenfalls grösstenteils im Zonenplan als Trockenstandortzonen erfasst. Diejenigen in direkter Nähe zum Siedlungsgebiet werden jedoch nicht aufgenommen, da sich Nutzungskonflikte mit dem Bauland (bspw. Bedarf an Infrastrukturen) ergeben können (siehe Abbildung unten: Rot umkreiste Flächen).</p>  <p>Ausserdem wird die TWW beim Bonaduzerstutz ebenfalls nicht aufgenommen, da dieser im Gebiet der künftigen 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 ausgedehnten 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 ausgedehnt wurde und unter anderem auch die provisorisch ausgedehnten 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>

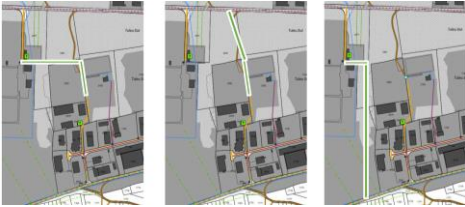
Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>bauliche Eingriffe realisierbar ist. Die Erstellung neuer Wegabschnitte oder neuer Anlagen innerhalb der Zone S2, welche insbesondere mit einem baulichen Eingriff (Neubau Wanderweg, Winterwanderweg u.a.) verbunden sind, können – wie ausgeführt – in der Zone 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 Augenschein 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>

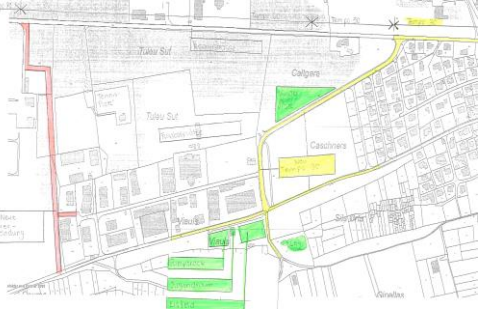
Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
<p>Unterhaltmassnahmen an Gebäuden mit enthaltenen, bundesrechtlich geschützten Fledermausquartieren beigezogen werden können. Die Fledermausbeauftragten unterstützen die Bauherrschaft in Bezug auf die Lebensraumanforderungen der Fledermäuse sowie auch bei Gesuchen 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 praxismässig nicht in den Planungsmitteln festgelegt, sondern als «orientierend» dargestellt. Elektrische Anlagen solcher Art werden gemäss Spezialgesetzgebung beurteilt. Die Legenden sind zu bereinigen.</p>	<p>Die Waldrandlinien gemäss dem Datensatz des AWN werden übernommen.</p> <p>Der Legendentext wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Darstellung im GEP wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Legende und Typtabelle des GEP wird entsprechend angepasst.</p>
<p>8 Nutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren</p> <p>8.1 Publikation Biotope im Mitwirkungsverfahren</p> <p>Bei den Biotopen von nationaler Bedeutung ist zu beachten, dass mit der Zonenfestlegung (Naturschutzzone, Trockenstandortszone, etc.) die genaue Abgrenzung der Objekte gemäss Art. 3–5 der unten aufgeführten Biotopschutzverordnungen des Bundes erfolgt. In der Publikation der Mitwirkungsaufgabe ist daher ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass mit der Mitwirkungsaufgabe der Revision nach Art. 13 KRVO gleichzeitig auch die Anhörung zur genauen Abgrenzung der auf Gemeindegebiet inventarisierten Biotope von nationaler Bedeutung erfolgt. Es wird folgender Publikationstext empfohlen:</p> <p style="text-align: center;"><i>«Mitwirkungsaufgabe der OP-Totalrevision nach Art. 13 KRVO mit gleichzeitiger Anhörung zur genauen Abgrenzung der auf Gemeindegebiet inventarisierten Biotope von nationaler Bedeutung».</i></p> <p>Jeder, der ein schutzwürdiges Interesse nachweisen kann, beim ANU eine Sachverhaltsüberprüfung zur Abgrenzung eines Biotops von nationaler Bedeutung resp. zur Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem nationalen Objekt beantragen und auch eine förmliche Feststellungsverfügung verlangen kann. Allfällige Beweise wie Vegetationskartierungen, Fachgutachten und dergleichen sind beizulegen. Die Mitwirkungsaufgabe gilt ausdrücklich auch als Anhörung im Sinne von Art. 4 der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (Trockenwiesenverordnung, TwwV), Art. 3 der Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (Flachmoorverordnung), Art. 3 der Verordnung über den Schutz der Auen von nationaler Bedeutung (Auenverordnung) und Art. 5 der Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Amphibienlaichgebiete-Verordnung).</p>	<p>Kenntnisnahme; Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wird darauf hingewiesen</p>
<p>8.2 Lärmschutz: Neue ortsfeste Anlagen</p> <p>Für neue ortsfeste Anlagen gelten die Anforderungen gemäss Art. 7 und allenfalls Art. 9 LSV (Mehrverkehr). Aus den Unterlagen zur Revision sind insbesondere neue, bisher noch nicht genehmigte Anlagen ersichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebserweiterung Hamilton (Einzonung Arbeitsplatzzone Vicrusch). - Tiefgarage Dorfplatz <p>Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für die neuen ortsfesten Anlagen spätestens im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens von der Gemeinde gestützt auf Art.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

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

Anhang D: Erste Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO vom 22. September 2023 bis am 21. Oktober 2023: Mitwirkungsanträge und Behandlung der Mitwirkung

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

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

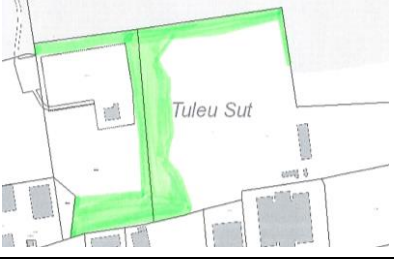
Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
008	Bauverpflichtung	<p>Antrag: Betrifft Parzelle 278: Ich bin mit der Bauverpflichtung (Seite 71/72) welche für die Parzelle auferlegt wurde nicht einverstanden.</p> <p>Begründung: Da die Erbschaftsteilung / Nachlass noch nicht vollständig geregelt ist und auch noch dauern kann, oder auch ein allfälliger Verkauf noch ausstehen könnte, bin ich mit dieser Frist von 8 Jahren absolut nicht einverstanden.</p>	<p>Im Bewusstsein, dass diese Mobilisierung von einem grossen Teil der Bevölkerung kritisch gesehen wird, hat die Gemeinde im Entwurf der Ortsplanung, den sie dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht hat, – wie von Ihnen gefordert – noch versucht, auf eine Mobilisierung der (nicht schon mit einer altrechtlichen Bauverpflichtung belasteten) Parzellen zu verzichten. Der Kanton hat dies im Vorprüfungsbericht mit Hinweis auf das massgeblichen übergeordnete Recht jedoch als rechtswidrig kritisiert: «Die Regelungen zum Mobilisierungsauftrag sind in dieser Form nicht vollständig konform mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben. Folgendes ist zu beachten: Art. 15a RPG und der KRIP-S (Kap. 5.1-10 und 5.2-13 bis -14) verpflichten die Gemeinde, griffige Massnahmen zur Bekämpfung der Baulandhortung und zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit der Nutzungsreserven zu treffen. In Bonaduz bestehen zahlreiche unüberbaute und teils stark unternutzte Baugrundstücke. Im Rahmen der Revision ist es daher unerlässlich, eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss Art. 19g KRG (Bauverpflichtung auf bestehende Bauzonen) ... für sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen resp. Parzellenteile vorzusehen. ... Bei künftigen Einzonungen von WMZ (bspw. beim geplanten Wohnquartier Caschners) ist gemäss Art. 15 RPG u.a. die konsequente Mobilisierung der bestehenden Reserven auszuweisen. Auf Basis der derzeitigen Vorlage ist diese zentrale Einzonungsvoraussetzung ebenfalls nicht gegeben. Der Bedarf einer Neueinzonung stünde einer vorab unterlassenen Mobilisierung der inneren Reserve entgegen. ... Im Ergebnis heisst das, dass nur mit einer vollständigen, flächendeckenden Anwendung des Instrumentes der Bauverpflichtung nach Art. 19g KRG in der aktuellen Revision der Mobilisierungsauftrag ausreichend und in einem vernünftigen Aufwand erfüllt werden kann» (Vorprüfungsbericht vom 30. Juni 2023, S. 7 f.). Gestützt auf diese Kritik hat der Gemeindevorstand entschieden, die unüberbauten, bereits vor dem 1. April 2019 eingezonten Parzellen zu mobilisieren.</p>
009	Industrie- und Gewerbezone	<p>Antrag 1: Ein Teil der Parzelle Nr. 2552 sei gemäss beiliegender Planskizze vom 5. Oktober 2023 in der Industrie- und Gewerbezone zu belassen und der HBM Invest AG als Ersatzfläche zu übereignen, alles unter Berücksichtigung der in Rz. 7 aufgeführten Modalitäten.</p> <p>Begründung 1:</p> <p>4) Die Gemeinde Bonaduz beabsichtigt im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Umzonung der Parzelle Nr. 2552 von einer Industrie- und Gewerbezone (IGZ) in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) sowie eine Erschliessung der Parzellen Nrn. 2552 und 2182 über die beiden Grundstücke Nrn. 971 und 2279.</p> <p>5) Die erschliessungsplanerische Festsetzung auf den beiden Grundstücke Nrn. 971 und 2279 (inkl. Waldabstandslinie) würde zu massiven Eigentums- und Nutzungs beschränkungen der bestehenden Liegenschaften führen. Das würde im besonderen Ausmass den Forsthof betreffen.</p> <p>6) So könnte namentlich der Vorplatz des Forsthofes nicht mehr mit Lastwagen bedient werden, es verunmöglicht eine bauliche Erweiterung des bestehenden Betriebs, es müssten Parkplätze für das Personal und offene Lagerflächen zugunsten einer öffentlichen Erschliessungsstrasse weichen, es würde ein beträchtlicher Mehrverkehr auf einer öffentlichen Strasse resultieren, es wäre eine betriebliche Umnutzung des Forsthofes und dessen Einrichtungen erforderlich und hätte im Ergebnis eine massive Einschränkung für den Betrieb der Grischa-Brennholz zur Folge. Die erschliessungsplanerische Festsetzung soll in Unterschreitung des ordentlichen Waldabstands und in Unkenntnis der konkretisierten öffentlichen Nutzung auf den beiden Parzellen Nrn. 2552 und 2182 erfolgen. Immerhin sind die Parzellen Nrn. 2552 und 2182 zum aktuellen Zeitpunkt über einen Forstwirtschaftsweg erschlossen.</p> <p>Antrag 2:</p> <p>7) Mit Blick auf diese geschilderte Ausgangslage beantragen wir, dass die massiven Eigentums- und Nutzungsbeschränkungen - wie anlässlich der Sitzung vom 6. Oktober 2023 konstruktiv und zielorientiert besprochen - mit folgenden Massnahmen zumindest teilweise aufgefangen werden:</p> <p>- Es müsste anlässlich der Gemeindeversammlung ein Teil der Parzelle Nr. 2552 in einer Tiefe von zwanzig Metern erstens in der Industrie- und Gewerbezone belassen und zweitens der HBM Invest AG übereignet werden (vgl. beiliegende Planskizze vom 5. Oktober 2023).</p>	<p>Die bestehende nordwärtige Zufahrt zum Tennisplatz führt durch den Wald und ist im Generellen Erschliessungsplan als Land- und Forstwirtschaftsweg klassiert. Eine solche Erschliessung ist auf der Grundlage des eidgenössischen Waldgesetzes nicht zulässig. Die bestehenden Infrastrukturen (z.B. Tennisplatz) können aufgrund Art. 81 (Besitzstand) des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden mit der bestehenden Erschliessung genutzt werden. Die Erschliessung zusätzlicher Nutzungen, also beispielsweise bei einer baulichen Entwicklung auf der ungebauten Gemeindeparzelle Nr. 2552 oder eine Ergänzung des Tennisplatzes auf der Parzelle Nr. 2182 (Parzelle der Bürgergemeinde) sind jedoch nicht möglich, da Grundstücke in der Bauzone über Bauzonen erschlossen werden müssen (Bundesgerichtsentscheid 118 Ib 497 E 4.a). Um die Reserven auf den Parzellen Nrn. 2552 und 2182 nutzen zu können, muss also eine gesetzeskonforme Erschliessung erstellt werden. Auf Nachfrage bei den kantonalen Stellen kann eine nordwärtige Erschliessung nicht in Aussicht gestellt werden, da die dafür notwendige Rodung nicht bewilligungsfähig und aus raumplanungsrechtlicher Sicht nicht statthaft ist. Um den Wald nicht zu tangieren ist also ausschliesslich eine südwärtige Erschliessung möglich. Ausserdem besteht auf der südöstlichen Parzellengrenze des Grundstücks Nr. 2279 ein Fahrwegrecht für den Langsamverkehr, der bereits heute genutzt wird. Während den Arbeiten zur Ortsplanungsrevision wurden verschiedene Erschliessungsvarianten ausgearbeitet und mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 2279 besprochen. Die Alternativen der in der Planungsvorlage erfassten Erschliessungsoption wurden abgelehnt.</p> <p>Die Umzonung der Gemeindeliegenschaft (Parzelle Nr. 2552) von der Industrie- und Gewerbezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfolgt auf Basis des Kommunalen Räumlichen Leitbildes (KRL) der Gemeinde. Die Handlungsanweisung im KRL lautet wie folgt: "Im Gebiet Vials ist die Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Umzonung) zu prüfen." Mit dieser Umzonung kann dem Bedarf an öffentlichen Infrastrukturen, vorrangig für Sport- und Kulturzwecke, entsprochen werden. Die geforderte Ersatzfläche mit einer Tiefe von 20 m wurde die Gemeindeparzelle für öffentliche Nutzungen stark beeinträchtigen. Aus diesen Gründen kann der Gemeindevorstand dem Antrag nicht nachkommen.</p>




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

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

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

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

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

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

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

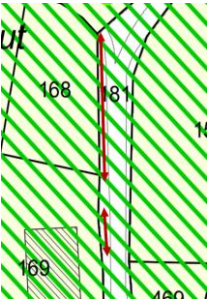
Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		<p>Begründung 2: Die Gemeinde ist in der Gesamtraumplanung unter den «grünen Gemeinden» eingestuft. Das heisst, dass Bonaduz privilegiert ist und nicht auszonen muss. Bonaduz darf sich weiterentwickeln. Mit dieser dann genehmigten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

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


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

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

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

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

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

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		<p>der landwirtschaftliche Verkehr in der Kurve zwischen den Parzellen 2193 + 2022 dar. Die aktuelle Linienführung der Scardistrasse stammt nachweislich aus der Zeit vor 1956. Damals war der Motorisierungsgrad ein anderer als er heutzutage ist. Auch die Betriebsform des Bauernbetriebs in Scardanal, kann man nicht mit der früheren Betriebsform vergleichen. Heutzutage werden Dreiwachs-Lastwagen und mit grossen Traktoren um die vorgenannte Kurve geführt. Die Traktoren mit Anhänger können Kurve teilweise nicht in einem Zuge befahren. Und es kommt zu gefährlichen Situationen. Deshalb bitte ich die Gemeinde sowieso, im genannten Bereich um eine andere Linienführung der Strasse. Als Vorschlag siehe die Abbildung 4e. Es wäre auch für die Gemeinde von Vorteil, wenn die Waldlinie auf den nachgenannten drei Parzellen reduziert, neu festgelegt würde.</p>	
101	Schrebergärten, Verkehr, Abstände	<p>Antrag 1: Meine Ergänzungen sind rot markiert. Schrebergartenzone Art. 33</p> <p>1 Die Schrebergartenzone ist für hobbymässig bewirtschaftete Obst- und Gemüseärten bestimmt.</p> <p>2 Zulässig sind (a) vereinzelt Gewächshäuschen in ordentlichem Zustand und einer maximalen Grundfläche von 8 m² sowie (b) eingeschossige, in Holz ausgeführte Gartenhäuschen in Form von Fahrnisbauten oder fahrnisähnlichen Bauten mit einer maximalen Grundfläche von 6 m² und einer Maximalhöhe von 2.5m.</p> <p>3 Für Bauten gemäss Absatz 2 sowie für allfällige Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 1 m zu den benachbarten Bewirtschaftungseinheiten einzuhalten.</p> <p>4 Bei Bedarf kann der Gemeindevorstand in Form von Ausführungsbestimmungen detail-lirtere Regelungen betreffend die Gestaltung der Bauten Gartenhäuschen und/oder eine allgemeine Gartenordnung erlassen.</p> <p>5 Bauten gemäss Absatz 2 bedürfen keiner Baubewilligung. «</p> <p>Begründung 1: Die Bewirtschaftung der klein parzellierten Gärten ist mangels öffentlichen Erschliessungswegen nur gewährleistet, wenn flächendeckend das gegenseitiges Durchgangsrecht gilt. Es werden leider immer wieder Zäune oder Gebäude bis hart auf die Grenze zum Nachbarn erstellt. Die allgemeine Durchgängigkeit muss endlich wieder hergestellt werden.</p> <p>Antrag 2: 04_20230922_GEP_Ausschnitt_Siedlung_Bonaduz</p> <p>Die Tempo 30 Zone sei auf der Versamerstrasse mindestens bis zur Abzweigung Via Tuleu zu erweitern. Die Tempo 50 Zone sei bis zur Abzweigung des Parkplatzes Kohlplatz zu erweitern. Falls dies nicht möglich wäre, gelte zwischen Parkplatz Kohlplatz und Abzweigung Via Tuleu Tempo 60. Am Ende des Trottoirs der Via Tuleu sei ein Zebrastreifen über die Versamerstrasse anzubringen. Beim Bahnübergang sei ein Korridor für die Fussgänger farblich zu markieren (siehe Dokumentation im Anhang).</p>  <p>Begründung 2: Im Rahmen meiner beruflichen Tätigkeit war ich am Ausbau der Versamerstrasse und der Sculmserstrasse involviert. An mehreren Bausitzungen im 2021 wies ich auf die ungenügend gesicherten Fussgänger hin. Es wurde seitens Gemeinde nur auf die laufenden Arbeiten am Erschliessungskonzept hingewiesen. Es sei verfrüht für punktuelle Lösungen. Die Anliegen würden aber ins Konzept aufgenommen werden. Nun stelle ich mit Bedauern fest, dass im erwähnten Strassenabschnitt trotz der erwähnten Problematik nichts Neues geschehen ist. Für weitere Auskünfte stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der vorgeschlagene Grenzabstand von 1 Meter wird zurzeit von zahlreichen Gartenhäuschen nicht eingehalten. Die Neufestsetzung eines solchen Grenzabstandes würde in die gewachsenen Strukturen eingreifen und nachbarschaftliche Streitigkeiten provozieren, was der Gemeindevorstand vermeiden möchte.</p> <p>Temporeduktionen und Neugestaltungen von Strassen können in der Ortsplanung nicht geregelt werden und sind daher nicht Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Entsprechend erfolgt dies in separaten Verfahren gemäss Strassenverkehrsgesetzgebung (SVG) und wird in den laufenden Planungsarbeiten für ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (Bestandteil Aggloprogramm der vierten Generation) thematisiert. Die Tempo 30 Zone im Generellen Erschliessungsplan (Bestandteil der Nutzungsplanung) wird als hinweisender Inhalt dargestellt und bezieht sich auf das bestehende Temporegime. Zur Verbesserung der Sicherheit für zu Fuss gehende und für velofahrende Kinder wurde entlang der Via Tuleu ein Trottoir erstellt. Ausserdem wurde zwischen der Sculmserstrasse und der Via Tuleu kürzlich ein Fuss- und Veloweg erstellt. Sobald sämtliche Arbeiten abgeschlossen sind, wird dieser eröffnet.</p>

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

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

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

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

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


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

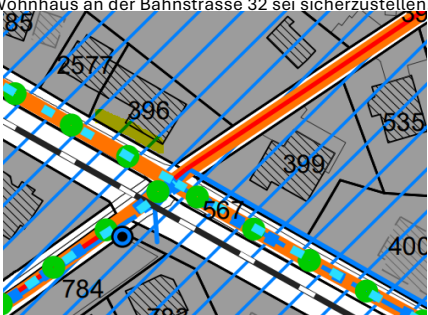
Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
	Dezember, Industrie- und Gewerbezone, Bauverpflichtung, Denkmalschutz, Baubehörde	<p>Die auf den 11. Dezember 2023 anberaumte Gemeindeversammlung sei abzusetzen und auf das kommende Jahr zu verschieben.</p> <p>Begründung 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einleitend gilt es festzuhalten, dass der von der Gemeinde Bonaduz vorgegebene Fahrplan für die Mitwirkung sehr knapp bemessen ist. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Gemeindeversammlung, in der über die Totalrevision der Ortsplanung abgestimmt werden soll, bereits auf den 11. Dezember 2023 angesetzt worden ist. Wie in diesen sieben Wochen zwischen dem Ende der Mitwirkungsaufgabe und der Gemeindeversammlung eine seriöse und fundierte Auseinandersetzung mit den Mitwirkungseingaben, allfällige Einspracheverhandlungen und gegebenenfalls eine Anpassung der Planungsunterlagen erfolgen soll, ist schleierhaft. Dieses überhastete Vorgehen zeigt sich auch daran, dass im Nachhinein noch ergänzende Informationen aufgelegt wurden. Zudem wird mit der bereits erfolgten Festlegung des Abstimmungstermins einer zweiten Auflage, in der berechnete Anliegen aus der Bevölkerung einfließen sollten, faktisch bereits eine Absage erteilt. - Das Vorgehen der Gemeinde wirkt daher überstürzt und ist insbesondere aufgrund des anstehenden Wechsels im Gemeindevorstand kritisch zu sehen. Mit einer Ortsplanungsrevision werden entscheidende Weichen für die Zukunft gestellt und eine Abänderung ist auf Grund der Planbeständigkeit erst in 15 Jahren wieder möglich. Es ist daher geboten, einen Marschhalt einzulegen und die Behandlung der Mitwirkungseingaben dem ab dem 1. Januar 2024 amtierenden Gemeindevorstand zu überlassen, statt die Ortsplanungsrevision auf Biegen und Brechen noch in der alten Zusammensetzung durchbringen zu wollen. Der neue Gemeindevorstand wird es schliesslich auch sein, welcher die revidierte Ortsplanung in allfälligen Planungsbeschwerden zu verteidigen und anschliessend in die Praxis umzusetzen hat. - Zu bemängeln ist sodann, dass eine synoptische Darstellung der vorgesehenen Änderungen im Baugesuch nicht im Internet aufgeschaltet worden ist. Die farbigen Hervorhebungen im aufgeschalteten Gesetzesentwurf beziehen sich auf die bereits abgeschlossene Teilrevision aus dem Jahre 2022. Die neu zu beschliessenden Änderungen gehen aus dieser Fassung nicht hervor. Den Interessierten und Betroffenen ist es kaum zumutbar, die beinahe 100 Artikel des neuen Baugesetzes selber auf deren Übereinstimmung mit dem geltenden Baugesetz zu überprüfen, um so die vorgeschlagenen Änderungen herauszuschälen. Bei dieser Ausgangslage wird eine hinreichende Vorbereitung und Mitwirkung erschwert und erscheint eine fundierte Beschlussfassung anlässlich der Gemeindeversammlungen gar nicht möglich. <p>Antrag 2:</p> <p>Die Parzelle Nr. 2552 mit einer Fläche von 8'024 m² soll von der Industrie- und Gewerbezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden. Gleichzeitig soll aber die im KRL vorgesehene Schaffung einer neuen Industriezone im Gebiet Farsch – offenbar aufgrund laufender übergeordneter Planungen – noch nicht umgesetzt werden. Mit diesem Vorgehen gibt die Gemeinde aus Sicht der Mitwirkenden ohne Not wertvolles Industrieland preis, ohne sicher zu sein, dass im Raum Farsch eine Kompensation im Sinne einer Neueinzonung erfolgen kann. Im Interesse des lokalen Gewerbes und angesichts der Platzbedarfs namentlich für junge Unternehmer ist dieser planerische Entscheid zwingend nochmals zu überdenken.</p> <p>Antrag 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäss Art. 19g Abs. 1 KRG können die Gemeinden im Verfahren für die Grundordnung Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt. Damit handelt es sich unzweifelhaft um eine «Kann-Bestimmung», welche der Gemeinden einen gewissen Spielraum belässt, ob sie zur Baulandmobilisierung auch eine Bauverpflichtung für bereits vor dem 1. April 2019 eingezonte Grundstücke einführen möchte. - Das Handbuch zur Umsetzungspraxis der Baulandmobilisierung und zum Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile im Kanton Graubünden des Amtes für Raumentwicklung Graubünden (ARE) hält auf S. 46 fest, dass Neueinzonungen ohne rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bestehender unüberbauter Bauzonen nicht zulässig ist. Umgekehrt bedeutet dies, dass bei einem Verzicht auf Einzonungen auch keine Pflicht der Gemeinden besteht, Bauverpflichtungen für vor dem 1. April 2021 bereits eingezonte Grundstücke zu erlassen. - Gemäss Kapitel 4.2.3 des Planungs- und Mitwirkungsberichts sind im Rahmen der vorliegend zur Diskussion stehenden Totalrevision der Ortsplanung keine Einzonungen von Bauland vorgesehen. Damit besteht auch kein Anlass, zwingend eine Bauverpflichtung für bereits eingezonte Grundstücke zu erlassen. 	<p>Ortsplanungsrevision mit einer breit abgestützten Projektorganisation (Kerngruppe / Begleitgruppe / Gemeindevorstand) speditiv zu bearbeiten und so rasch für alle Beteiligten Rechtssicherheit zu schaffen.</p> <p>Bonaduz ist eine lebenswerte Gemeinde und zeichnet sich durch ein attraktives Freizeitangebot aus. Erfreulicherweise sind die Dorfvereine in den vergangenen Jahren stark gewachsen. Dies führt jedoch dazu, dass die Kultur-/Freizeitinfrastrukturen an ihre Kapazitätsgrenzen stossen. Um auch künftig attraktive Kultur- und Freizeitinfrastrukturen anbieten zu können, soll daher die Parzelle Nr. 2552 in die ZöBA umgezont werden. Dieser Grundsatz ist als Handlungsanweisung im Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) festgelegt: «Im Gebiet Vials ist die Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Umzonung) zu prüfen.» Der Gemeindevorstand hält an diesem Grundsatz und damit an der vorgesehenen Umzonung fest. Für ein gutes Angebot an Arbeitszonen setzt sich der Gemeindevorstand für den Ausbau des Gebietes Farsch ein. Dieses bietet den Vorteil, dass es abseits des Dorfes liegt und die Wohngebiete damit nicht stärker durch den Schwerverkehr belastet.</p> <p>Im Bewusstsein, dass diese Mobilisierung von einem grossen Teil der Bevölkerung kritisch gesehen wird, hat die Gemeinde im Entwurf der Ortsplanung, den sie dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht hat, – wie von Ihnen gefordert – noch versucht, auf eine Mobilisierung der (nicht schon mit einer altrechtlichen Bauverpflichtung belasteten) Parzellen zu verzichten. Der Kanton hat dies im Vorprüfungsbericht mit Hinweis auf das massgebliche übergeordnete Recht jedoch als rechtswidrig kritisiert: «Die Regelungen zum Mobilisierungsauftrag sind in dieser Form nicht vollständig konform mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben. Folgendes ist zu beachten: Art. 15a RPG und der KRIP-S (Kap. 5.1-10 und 5.2-13 bis -14) verpflichten die Gemeinde, griffige Massnahmen zur Bekämpfung der Baulandhortung und zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit der Nutzungsreserven zu treffen. In Bonaduz bestehen zahlreiche unüberbaute und teils stark unternutzte Baugrundstücke. Im Rahmen der Revision ist es daher unerlässlich, eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss Art. 19g KRG (Bauverpflichtung auf bestehende Bauzonen) ... für sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen resp. Parzellenteile vorzusehen. ... Bei künftigen Einzonungen von WMZ (bspw. beim geplanten Wohnquartier Caschners) ist gemäss Art. 15 RPG u.a. die konsequente Mobilisierung der bestehenden Reserven auszuweisen. Auf Basis der derzeitigen Vorlage ist diese zentrale Einzonungsvoraussetzung ebenfalls nicht gegeben. Der Bedarf einer Neueinzonung stünde einer vorab unterlassenen Mobilisierung der inneren Reserve entgegen. ... Im Ergebnis heisst das, dass nur mit einer vollständigen, flächendeckenden Anwendung des Instrumentes der Bauverpflichtung nach Art. 19g KRG in der aktuellen Revision der Mobilisierungsauftrag ausreichend</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		<p>- Wenn solche Mobilisierungsmassnahmen aber getroffen werden, ist nicht ersichtlich, warum etwa die Parzellen Nrn. 457, 468 oder 488 nicht auch mit einer Bauverpflichtung belegt werden sollen. Eine sachliche Rechtfertigung für diese unterschiedliche Behandlung ist für die Mitwirkende nicht erkennbar.</p> <p>Antrag 4: Die Mitwirkende sieht keine Notwendigkeit für die geplanten Unterschutzstellungen von einzelnen Gebäuden. Unter anderem stören sie sich daran, dass die Stallscheune auf Parzelle Nr. 308 als partiell zu erhaltende Baute eingestuft werden soll. Die Gemeinde hatte dieses Gebäude vor Jahren erklärermassen als Erweiterungspotential gekauft. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird zwar ausgeführt, dass eine Weiterentwicklung des Gebäudes für öffentliche Nutzungen auch mit dem neuen Status möglich sei. Es ist für die Mitwirkende dennoch nicht nachvollziehbar, warum das zukünftige Entwicklungspotential dieser Liegenschaft überhaupt eingeschränkt werden soll. Eine Unterschutzstellung widerspricht dem damals geäusserten Verwendungszweck und liegt nicht im öffentlichen Interesse.</p> <p>Antrag 5: Im Entwurf zum neuen Baugesetz ist neu vorgesehen, dass die beiden Mitglieder der Baukommission (nebst dem Präsidenten) vom Gemeindevorstand gewählt werden sollen. Gemäss Art. 26 lit. e der Gemeindeverfassung fällt die Wahl der zwei Mitglieder der Baukommission aber in die Kompetenz der Urnengemeinde. Die geplante Bestimmung in Art. 5 Abs. 1 des Baugesetzes verstösst demnach gegen die verfassungsmässige Kompetenzordnung und darf so – ohne gleichzeitige Änderung der Verfassung – nicht umgesetzt werden.</p>	<p>und in einem vernünftigen Aufwand erfüllt werden kann» (Vorprüfungsbericht vom 30. Juni 2023, S. 7 f.). Gestützt auf diese Kritik hat der Gemeindevorstand entschieden, die unüberbauten, bereits vor dem 1. April 2019 eingezonten Parzellen zu mobilisieren.</p> <p>Die Stallscheune auf der Parzelle Nr. 308 erfüllt gemäss der Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege vier von fünf Beurteilungskriterien. Der Verzicht auf die Aufnahme als partiell zu erhaltende Baute im Generellen Gestaltungsplan wird vom Kanton voraussichtlich nicht genehmigt. Dieser partielle Schutzstatus erlaubt eine Nutzung des Gebäudes für die Bedürfnisse der Gemeinde. Aus diesen Gründen wird die Festlegung im Generellen Gestaltungsplan beibehalten.</p> <p>Für eine Wahl der Baukommission durch den Vorstand statt durch die Urnengemeinde sprechen folgende Überlegungen: (1) Die politische Komponente im Baubewilligungsverfahren wird durch den Gemeindevorstand als Baubehörde sichergestellt. (2) Die Baukommission prüft Baugesuche nicht politisch, sondern fachtechnisch. Bei der Wahl der Baukommission soll darum neu die Fachkompetenz im Vordergrund stehen. Mit der Wahl durch den Vorstand kann diese Fachkompetenz besser sichergestellt werden. Es entfällt die Wohnsitzpflicht in Bonaduz. Dies führt zu einer grösseren Auswahl an potenziellen (fachkundigen) Kandidaten, weil (a) nötigenfalls auch Personen aus Nachbargemeinden gewählt werden können und (b) auch Fachleute wählbar sind, welche sich – aus welchen Gründen auch immer – nicht einer politischen Wahl stellen wollen. Der Hinweis, dass für die Wahl der Baukommission durch den Gemeindevorstand die Gemeindeverfassung geändert werden muss, ist zutreffend. Dies ist im vorliegenden Entwurf auch vorgesehen, und zwar in Ziff. 1 Anhang (Aufhebung von Art. 26 Abs. 1 lit. e Gemeindeverfassung; vgl. auch Art. 100 Abs. 1 und 6 BauG).</p>
109	Denkmalschutz, Einzonung, Untereinlagen, Mitwirkung, Bauverpflichtung, Mehrwertabgabe, Parkierung, Mobilfunk, Baubehörde, Wildtierkorridor	<p>Antrag 1: Der Stall beim Gemeindehaus auf Parzelle 308 wurde von der Gemeinde Bonaduz als Entwicklungsgrundstück gekauft (Gemeindeversammlungsbeschluss!). Es kann nicht sein, dass dieser Stall (keine Historische Bedeutung) als geschütztes Objekt ausgeschrieben werden soll. Dies würde eine Zweckmässige mögliche Erweiterung für die nächste Generation verhindern!</p> <p>Antrag 2: Das Gebiet Farsch ist nicht als Arbeitsplatzgebiet erwähnt in der OP Revision. Dies muss ein Bestandteil dieser OP Revision sein, so wie es auch im KRL festgehalten ist.</p> <p>Antrag 3: Beim Vorschlag des neuen Baugesetz fehlt jeglicher Vergleich mit Hinweisen auf das aktuelle Baugesetz! Es ist für die Einwohner unmöglich, am neuen Vorschlag mitzuwirken. Dies ist zu korrigieren und neu aufzulegen.</p> <p>Antrag 4: Am 10. Oktober, 2 Wochen nach dem Start der 4 Wöchigen Mitwirkung, wurde die Mitwirkung ergänzt. Dies ist unzulässig. Aus diesem Grund ist eine 2. Mitwirkung anzusetzen.</p> <p>Antrag 5: Auf die Mobilisierung der altrechtlichen Baulandparzellen ist zu verzichten. Dies ist in der Entscheidung der Gemeinde. Bonaduz muss nicht mehr so schnell wachsen wie die letzten 15 Jahre.</p> <p>Antrag 6: Die Mehrwertabgabe bei Aufzonungen ist nicht zulässig und muss korrigiert werden.</p> <p>Antrag 7: Der Parkplatz beim grossen Kohlplatz ist zu vergrössern und nicht wie der Vorschlag der Gemeinde ist, zu verkleinern.</p> <p>Antrag 8: Das Thema Mobilfunk und 5G fehlt gänzlich und muss in die OP Revision aufgenommen aufgenommen werden. (Beispiel Gemeinde Felsberg)</p> <p>Antrag 9: Die Wahl der Baukommission muss weiterhin über die Urne gewählt werden. Diese Änderung ist in der OP Revision nicht zulässig, da es in der Verfassung von Bonaduz festgehalten ist! Dies könnte allenfalls nur über eine Verfassungsrevision geschehen.</p>	<p>Die Stallscheune auf der Parzelle Nr. 308 erfüllt gemäss der Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege vier von fünf Beurteilungskriterien. Der Verzicht auf die Aufnahme als partiell zu erhaltende Baute im Generellen Gestaltungsplan wird vom Kanton voraussichtlich nicht genehmigt. Dieser partielle Schutzstatus erlaubt eine Nutzung des Gebäudes für die Bedürfnisse der Gemeinde. Aus diesen Gründen wird die Festlegung im Generellen Gestaltungsplan beibehalten.</p> <p>Das Gebiet Farsch ist als Siedlungserweiterungsgebiet im Regionalen Richtplan vorgesehen. Diese Planung befindet sich aktuell im Vorprüfungsverfahren und ist eine zwingende Grundlage für eine Einzonung. Würde Farsch in der vorliegenden Ortsplanungsrevision eingezont werden, würde dies zu einer Nichtgenehmigung des Kantons führen und das Gebiet wäre aufgrund der Planbeständigkeit für einige Jahre blockiert. Daher kann das Gebiet aktuell nicht eingezont werden.</p> <p>Das Baugesetz wurde inhaltlich komplett überarbeitet und systematisch neu gegliedert. Aus diesem Grund ist eine sogenannte „synoptische Darstellung“, also ein tabellarisches „Nebeneinander“ von alt und neu nicht möglich.</p> <p>Die Mitwirkung zum Stall beim Dorfplatz für die Eigentümerschaft läuft über die gesetzlich festgelegte Frist von 30 Tagen. Die Eigentümerschaft wurde diesbezüglich informiert und die gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten. Eine zweite Mitwirkungsaufgabe für die Ortsplanungsrevision ist damit nicht angezeigt.</p> <p>Im Bewusstsein, dass diese Mobilisierung von einem grossen Teil der Bevölkerung kritisch gesehen wird, hat die Gemeinde im Entwurf der Ortsplanung, den sie dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht hat, – wie von Ihnen gefordert – noch versucht, auf eine Mobilisierung der (nicht schon mit einer altrechtlichen Bauverpflichtung belasteten) Parzellen zu verzichten. Der Kanton hat dies im Vorprüfungsbericht mit Hinweis auf das massgeblichen übergeordnete Recht jedoch als rechtswidrig kritisiert: «Die Regelungen zum Mobilisierungsauftrag sind in dieser Form nicht vollständig konform mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben. Folgendes ist zu beachten: Art. 15a RPG und der KRIP-S (Kap. 5.1-10 und 5.2-13 bis -14) verpflichten die Gemeinde, griffige Massnahmen zur Bekämpfung der Baulandhortung und zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit der Nutzungsreserven zu treffen. In Bonaduz bestehen zahlreiche unüberbaute und teils stark unternutzte Baugrundstücke. Im Rahmen der Revision ist es daher unerlässlich, eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss Art. 19g KRG (Bauverpflichtung auf bestehende Bauzonen) ... für sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen resp. Parzellenteile vorzusehen. ... Bei künftigen Einzonungen von WMZ (bspw. beim geplanten Wohnquartier Caschners) ist gemäss Art. 15 RPG u.a. die konsequente Mobilisierung der bestehenden Reserven auszuweisen. Auf Basis der derzeitigen Vorlage ist diese zentrale Einzonungsvoraussetzung ebenfalls nicht gegeben. Der Bedarf einer Neueinzonung stünde einer vorab unterlassenen Mobilisierung der inneren Reserve entgegen. ... Im Ergebnis heisst das, dass nur mit einer vollständigen, flächendeckenden Anwendung des Instrumentes</p>

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		<p>Antrag 10: Der Wildkorridor zwischen Bonaduz und Rhäzüns ist aufzuheben</p>	<p>der Bauverpflichtung nach Art. 19g KRG in der aktuellen Revision der Mobilisierungsauftrag ausreichend und in einem vernünftigen Aufwand erfüllt werden kann» (Vorprüfungsbericht vom 30. Juni 2023, S. 7 f.). Gestützt auf diese Kritik hat der Gemeindevorstand entschieden, die unüberbauten, bereits vor dem 1. April 2019 eingezonten Parzellen zu mobilisieren.</p> <p>Der Verzicht auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen ist gemäss neuerer bundesgerichtlicher Rechtsprechung (1C_233/2021 Erw. 3.5) bundesrechtswidrig und darum nicht zulässig.</p> <p>Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision soll die Parkierungszone im Zonenplan aufgehoben und durch ein Symbol im Generellen Erschliessungsplan ersetzt werden. Damit können auch bestehende öffentliche Parkplätze, die gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan einer anderen Zone zugewiesen sind, in der Nutzungsplanung gesichert werden, ohne dass eine Umzonung notwendig ist. Entsprechend handelt es sich um eine technische Anpassung und Vereinfachung der Handhabung, welche die bestehenden Parkplätze nicht verkleinert. Ausserdem ist nördlich des grossen Kohlplatzes im Generellen Erschliessungsplan ein geplanter Parkplatz verortet. Die Planungsvorlage entspricht damit bereits den Zielen des Antrags.</p> <p>Dem Wunsch auf eine Regelung betreffend Neubau von Mobilfunkanlagen kann mittels Aufnahme folgenden Kaskadenmodells entsprochen werden:</p> <p><i>Art. 87 Mobilfunksendeanlagen</i> Das Erstellen und Ändern von Mobilfunksendeanlagen richtet sich nach den Vorschriften des eidgenössischen Rechts. Für das Erstellen neuer Mobilfunksendeanlagen zur Erschliessung von Bauzonen (allenfalls in Kombination mit Nichtbauzonen) gilt ergänzend hierzu die nachfolgende Prioritätenordnung (Kaskadenmodell), d.h., ein Standort tieferer Priorität ist nur zulässig, wenn nachweislich kein für den Versorgungsauftrag gemäss Fernmeldegesetz geeigneter Standort höherer Priorität existiert:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Priorität: Standorte ausserhalb der Bauzone, welche in Anwendung der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung bewilligungsfähig sind. 2. Priorität: Mitbenützung bestehender Sendestandorte in der Bauzone. 3. Priorität: Neue Standorte in der Zone für Energieverteilanlagen 4. Priorität: Neue Standorte in einer Industrie- und Gewerbezone oder in der Arbeitsplatzzone Vicrusch. 5. Priorität: Neue Standorte in den übrigen Bauzonen. <p>Die Einhaltung der vorstehenden Prioritätenordnung ist im Baugesuch nachzuweisen.</p> <p>Für eine Wahl der Baukommission durch den Vorstand statt durch die Urnengemeinde sprechen folgende Überlegungen: (1) Die politische Komponente im Baubewilligungsverfahren wird durch den Gemeindevorstand als Baubehörde sichergestellt. (2) Die Baukommission prüft Baugesuche nicht politisch, sondern fachtechnisch. Bei der Wahl der Baukommission soll darum neu die Fachkompetenz im Vordergrund stehen. Mit der Wahl durch den Vorstand kann diese Fachkompetenz besser sichergestellt werden. Es entfällt die Wohnsitzpflicht in Bonaduz. Dies führt zu einer grösseren Auswahl an potenziellen (fachkundigen) Kandidaten, weil (a) nötigenfalls auch Personen aus Nachbargemeinden gewählt werden können und (b) auch Fachleute wählbar sind, welche sich – aus welchen Gründen auch immer – nicht einer politischen Wahl stellen wollen. Der Hinweis, dass für die Wahl der Baukommission durch den Gemeindevorstand die Gemeindeverfassung geändert werden muss, ist zutreffend. Dies ist im vorliegenden Entwurf auch vorgesehen, und zwar in Ziff. 1 Anhang (Aufhebung von Art. 26 Abs. 1 lit. e Gemeindeverfassung; vgl. auch Art. 100 Abs. 1 und 6 BauG).</p> <p>Die Wildtierkorridore müssen gemäss Festlegung im kantonalen Richtplan auf Gemeindeebene in der Ortsplanungsrevision umgesetzt werden. Ein Verzicht ist nicht möglich.</p>

Anhang E Zweite Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO vom 15. November 2024 bis am 31. Dezember 2024: Mitwirkungsanträge und Behandlung der Mitwirkung

Antrag Nr.	Mitwirkungs-Nr.	Thema	Antrag/Anliegen (sinngemäss/zusammengefasst)	Begründung/Beschreibung (sinngemäss/zusammengefasst)	Art der Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Keine Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
1	1	Aufzonungen	Es wird mit Dank festgestellt, dass die Parzelle Nr. 416 aufgezonnt werden soll.	Damit wird ermöglicht, das Seniorenzentrum Bongert zu erweitern, was insbesondere der älteren Mitmenschen dient.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
2	2	Baugesetz	Das Baugesetz der Gemeinde Bonaduz soll mit folgender Vorschrift ergänzt werden: "Ein Gebäude ist so zu errichten, dass die Sonneneinstrahlung durch einen ausreichenden baulichen sommerlichen Wärmeschutz nach den anerkannten Regeln der Technik begrenzt wird. Bei gut gedämmten Gebäuden ist in der Regel eine aussenliegende Verschattung der Fenster (z.B. durch Rollstore, Fensterläden etc.) erforderlich." Diese Ergänzung könnte im Art. 65 (Sicherheit und Gesundheit, Wohnhygiene), z. B. als Abschnitt 4 eingefügt werden.	Der sommerliche Wärmeschutz wird in Zukunft in Anbetracht der steigenden Komfortbedürfnisse und der steigenden Aussenlufttemperaturen immer wichtiger. Ein guter Sonnenschutz ist deshalb bei allen Räumen (inkl. Wohnbauten) Pflicht. Der sommerliche Wärmeschutz erfolgt massgeblich über die aussenliegende Verschattung transparenter Bauteile (Fenster, Dachfenster, etc.). In der Regel ist die Verschattung für gut gedämmte Gebäude, mit aussenliegender Verschattung (Rollläden, Läden) ausreichend.	Der Wärmeschutz erfolgt gestützt auf das Energiegesetz und die Energieverordnung des Kantons Graubünden. Bezüglich des sommerlichen Wärmeschutzes werden Anforderungen gestellt und Nachweise verlangt. Mit dem Baugesetz der Gemeinde können diese kantonalen Vorgaben nicht übersteuert werden. Von der beantragten Ergänzung wird entsprechend abgesehen.
3	3	Fruchtfolgefleichen	Es wird beantragt, die 2506 m ² der Parzelle Nr. 1646 als Kompensationsfläche für Fruchtfolgefleichen vorzusehen. 	Es handelt sich um eine grössere zusammenhängende Parzelle, welche im Osten an Parzellen angrenzt, welche bereits zur Fruchtfolgefleiche gehören. Da es sich um die einzige, östlich des Weges gelegene Parzelle handelt, welche nicht zur Fruchtfolgefleiche gehört, bietet sich diese geradezu als Kompensation an. Zudem war diese Parzelle bereits im Zonenplan 2007/2009 als Fruchtfolgefleiche geführt.	Die Ausscheidung von Fruchtfolgefleichen (FFF) erfolgt in einem separaten Verfahren und ist ausserhalb der Revision der Nutzungsplanung, in der Anpassung des FFF-Inventars gemäss dem Sachplan des Bundes.

Antrag Nr.	Mitwirkungs-Nr.	Thema	Antrag/Anliegen (sinngemäss/zusammengefasst)	Begründung/Beschreibung (sinngemäss/zusammengefasst)	Art der Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Keine Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
4	4	Parkierung	<p>Die Beibehaltung der bestehenden Parkmöglichkeiten auf Wohnhaus an der Bahnstrasse 32 sei sicherzustellen.</p> 	<p>Die Parkplätze würden regelmässig genutzt und seien von grosser Bedeutung. Dazu trügen die die Stellplätze massgeblich zur Ordnung und Sicherheit in der Umgebung bei, da sie eine klare Zuordnung der Fahrzeuge ermöglichen und somit das Risiko unkontrollierter und willkürlicher Parkierung minimieren.</p>	<p>Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung (Teil 2) sind keine Massnahmen vorgesehen, welche die Parkplätze tangieren. Im Generellen Erschliessungsplan (GEP) werden öffentliche Parkieranlagen verortet. Da es sich bei den Parkplätzen auf der Parzelle Nr. 396 jedoch um private Parkplätze auf privatem Grund handeln, werden diese im GEP nicht erfasst.</p>
5	5	Einzonung	<p>Ein Teil der Parzelle 1648 in Bonaduz sei im Sinne der Rechtsgleichheit als zusätzliches Bauland in den Zonenplan aufzunehmen.</p>	<p>Es sei der Bedarf vorhanden diese Parzelle mit Eigenheimen zu bebauen. Die Parzelle Nr. 1648 erfüllt alle Voraussetzungen zur Einzonung gemäss Eidg. Raumplanungsgesetz, und zwar vor den anderen Parzellen, die bereits aufgenommen wurden oder noch aufgenommen werden sollen (wie z.B. Caschners im Nordwesten des Dorfes Richtung Industrie). Die Parzelle Nr. 1648 ist keine Fruchtfolgefläche und müsste vor allen anderen Parzellen eingezont werden. Die Parzelle Nr. 1648 liegt in der Nähe des Bahnhofs und des Dorfkerns. Zudem können die Schulen und der Kindergarten innerhalb von 3 min. zu Fuss erreicht werden. Im Sinne der Innenentwicklung solle diese Parzelle eingezont werden.</p>	<p>Die Vorgaben des Bundes und des Kantons bilden die zentralen Grundlagen und Anforderungen für die laufende Gesamtrevision der Ortsplanung (Teil 2). Hierbei wird verlangt, dass die Innen- vor der Aussenentwicklung erfolgt. Entsprechend sind die Gemeinden in der Pflicht aufzuzeigen, wie und dass bestehende Reserven in den bestehenden Bauzonen genutzt werden (Innenentwicklung), bevor neue Bauzonen ausgeschieden werden (Aussenentwicklung). Die Gemeinde Bonaduz verfügt innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) über Nutzungspotenziale, mit denen das Bevölkerungswachstum der nächsten Jahre aufgefangen werden kann. Ausserdem sind in der Gesamtrevision der Ortsplanung Massnahmen vorgesehen, mit denen dieses Potenzial gesteigert werden kann. Auf dieser Grundlage sieht der Gemeindevorstand aktuell davon ab, zusätzliche WMZ auszuscheiden und kommt damit den übergeordneten Vorgaben nach. Zudem ist im regionalen Richtplan (Stand Mitwirkung), dem kantonalen Richtplan sowie im KRL eine Siedlungserweiterung im Gebiet Ruver nicht vorgesehen. Der Gemeindevorstand würdigt jedoch das Argumentarium der Antragssteller und entscheidet sich dafür, im Teilgebiet der Parzelle Nr. 1648 eine "Zone für künftige bauliche Nutzungen (ZKBN)" festzulegen.</p>
6	6	Baugesetz	<p>Der Freihaltebereich (aktuelles Baugesetz Art. 42) soll im gleichen Wortlaut wie bisher im neuen Baugesetz beibehalten werden und nicht gestrichen werden.</p>	<p>Der Baugesetz-Artikel „Freihaltebereich“ kostet nichts und sorgt für Rechtssicherheit: Im KRG Art. 43 ist der Freihaltebereich nicht definiert. Ohne genaue Definition des Freihaltebereichs sind Streitigkeiten vorprogrammiert. Die meisten Bündner Gemeinden haben den Freihaltebereich in ihren neuen Baugesetzen ebenfalls und z.T. sehr umfangreich definiert (z.B. Flims, Malans etc.) Im Zuge des Ganges ans Bundesgericht gegen den 5G-Ausbau auf der unrechtmässig erstellten Mobilfunk-Antenne auf Parz. 169, also im Freihaltebereich, hat die Gemeinde und deren Rechtsanwalt versprochen, dass der Freihaltebereich in Zukunft nicht verwässert werde.</p>	<p>Dem Antrag wird zugestimmt und der Artikel zum Freihaltebereich im Baugesetz ergänzt.</p>

Antrag Nr.	Mitwirkungs-Nr.	Thema	Antrag/Anliegen (sinngemäss/zusammengefasst)	Begründung/Beschreibung (sinngemäss/zusammengefasst)	Art der Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Keine Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
7a	7	Aufzonungen	Auf die Aufzonung "Wohnzone 3 Bahnhof" sei zu verzichten.	Das betroffene Gebiet ist wohl mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Für den motorisierten Individualverkehr ist die Erschliessung jedoch völlig ungenügend. Diese Gebiete sind de facto durch die der Feinerschliessung dienenden engen Quartierstrassen Via Crest und Via Tgvisuri erschlossen. Dies geht auch sehr deutlich aus der Problematik um die geplante und sehr zu begrüssende Schliessung der Via Tgvisuri hervor. Daher ist hier von einer Aufzonung wegen ungenübender Verkehrserschliessung abzusehen.	Die Aufzonung in die Wohnzone 3 Bahnhof ist in drei Teilgebieten südlich der Bahngleise vorgesehen. Einige Eigentümer des südöstlichen Teilgebiets zwischen der Via Sableun, der Gassa Sableun und der Bahngleise haben beantragt, dass auf diese Einzonung verzichtet werden soll. Aufgrund des Bundesauftrags zur Innenentwicklung, der Zielsetzung im KRL, dass südlich des Bahnhofs eine gezielte Entwicklung stattfinden soll, sowie des guten öV-Anschlusses, soll auf die Aufzonung in die Wohnzone 3 Bahnhof nicht vollständig verzichtet werden. Sie wird jedoch im Umfang reduziert, sodass im südöstlichen Teilgebiet keine Aufzonung mehr vorgesehen ist. Bezüglich Mehrverkehr kann davon ausgegangen werden, dass der Verkehr des westlichen Teilgebiets über die Via Tgvisuri nach Norden über die Sculmerstrasse und weiter über die Versamerstrasse erfolgt. Die erwähnten engen Quartierstrassen sind von dieser Aufzonung kaum betroffen. Die Via Crest und die Via Tgvisuri wird folglich hauptsächlich vom Verkehr des Teilgebiets zwischen den Bahngleisen, der Porta Ginellas und der Via Sableun tangiert. Dieses Teilgebiet umfasst eine Fläche von ca. 4'100 m ² . Mit der Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 0.15 können hier rund 600 m ² Geschossflächen erstellt werden, die ohne die Aufzonung nicht realisierbar wären. Dies entspricht rund 6 - 7 zusätzlichen Wohnungen und gleich vielen zusätzlichen Fahrzeugen. Wenn von 3 Fahrten pro Tag und Fahrzeug ausgegangen wird, sind dies bei den Engstellen täglich ca. 20 zusätzliche Fahrten, die auf die Aufzonung zurückgeführt werden können. Gemessen am Gesamtverkehr des Quartiers sind dies wenige Fahrten, welche die Verkehrssituation nicht merklich beeinflussen.
7b	7	Parkierung südlich Bahnhof	Die Parzellen in dieser Zone beim Bahnhof sind von der Verpflichtung zur Erstellung von Parkplätzen zu befreien. Es soll dort eine Höchstzahl an Parkplätzen festgelegt werden, welche nicht höher ist als die heute vorhandenen Parkplätze.	Diese Massnahme dient der Entlastung des ganzen Dorfes vom Verkehr. Dies ist gerechtfertigt, da die Erschliessung über den öffentlichen Verkehr sehr gut ist. Falls dieser Einwand und Vorschlag mit der Begründung abgelehnt wird, die Verkehrserschliessung sei nicht teil der Ortsplanungsrevision, so weisen wir gerne darauf hin, dass der einzige im Bereich aufgeführte Grund für die Aufzonung ebendiese Verkehrserschliessung ist.	Die im Baugesetz geforderte Anzahl an Parkplätzen richtet sich im Grundsatz nach der VSS-Norm 40 281. Die so ermittelten Werte entsprechen in der Regel, unabhängig vom Standort-Typ, dem erforderlichen Angebot. Eine Reduktion oder Befreiung von der Pflicht zur Schaffung der erforderlichen Parkplätze bei Wohnnutzungen ist auch für ausgewählte, mit dem öV gut erschlossene Standorte nicht vorgesehen. Nach Auffassung des Gemeindevorstands besteht auch in Bahnhofnähe ein Bedarf an Parkplätzen. Ein gebietsweiter Verzicht auf zusätzliche Parkplätze ist daher nicht vorgesehen.
8	7	Parkierung	Es ist Vorgesehen, die Ersatzabgabe von Heute CHF 4'000 auf CHF 10'000 zu erhöhen. Die Höhe der Ersatzabgabe ist beizubehalten oder ganz zu streichen.	Mit der Realerfüllung stehen mehr Parkplätze zur Verfügung, was wiederum zu mehr Verkehr führt. Dies widerspricht den übergeordneten Zielen im Bereich des Umweltschutzes, der Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie der Förderung des Langsamverkehrs. Mit dem von der Gemeindeversammlung genehmigten Parkmanagement kann in Zukunft das Parkieren auf der Strasse durch die Gemeinde wirkungsvoll geahndet werden, weshalb das bestehende Problem anders als mit zusätzlichen Parkplätzen gelöst werden kann.	Die Praxis zeigt, dass der Bedarf an Parkplätzen bei Wohnnutzungen unabhängig der öV-Erschliessung in Bonaduz nach wie vor besteht. Fehlende Parkplätze bei Wohnungen führen entsprechend zu Mehrkosten (Benutzung öffentlicher (Parkierungs-)Flächen, Notwendigkeit von Ersatzparkplätzen). Diese sollen über die Ersatzabgabe zumindest teilweise finanziert werden. Die heutige Abgabe von CHF 4'000 liegt deutlich unter den Kosten, die für die Erstellung eines Parkplatzes anfallen. Entsprechend soll dieser Betrag erhöht werden. Mit einem Verzicht auf die Ersatzabgabe kann die Nachfrage nach Parkplätzen nicht gesenkt werden. Der Gemeindevorstand hält deshalb an der Erhöhung der Ersatzabgabe fest.

Antrag Nr.	Mitwirkungs-Nr.	Thema	Antrag/Anliegen (sinngemäss/zusammengefasst)	Begründung/Beschreibung (sinngemäss/zusammengefasst)	Art der Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Keine Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
9	7	Baugesetz	Es ist vorgesehen, auf die Mehrwertabgabe bei Aufzonen und Umzonen zu verzichten. Es ist am Vorschlag von Art. 13 Abs. 2 des Baugesetzes gemäss Entwurf Stand Gemeindeversammlung vom 1.12.2023 festzuhalten.	Die Zonenänderungen führen zu einer einseitigen Bevorzugung der Grundeigentümer und zu Mehrlasten für die öffentliche Hand. Somit werden hier Gewinne privatisiert und die Kosten sozialisiert. Daher ist eine Mehrwertabgabe gerechtfertigt. Das kantonale Raumplanungsgesetz sieht die Möglichkeit vor, dass die Abgabe erst bei Realisierung einer Überbauung fällig wird und nicht bereits bei der Zonenänderung. Daher bedeutet dies auch keine unzumutbare Härte für die Grundeigentümer.	Die Planungsvorlage von 2023 wurde in der Spiegelgruppe diskutiert und von einer Mehrheit wurde gewünscht, dass die Mehrwertabgabe ausschliesslich auf Einzonungen angewendet werden soll. Dies ist gemäss dem Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden möglich. Der Gemeindevorstand ist diesem Wunsch gefolgt und hat den Entwurf des neuen Baugesetzes gegenüber demjenigen von 2023 angepasst und hält weiterhin daran fest.
10	8	Baugesetz	Es wird beantragt, Art. 85 des Baugesetzes wie folgt zu ändern: 1 Das Erstellen und Ändern von Mobilfunkseanlagen richtet sich nach den Vorschriften des eidgenössischen Rechts. 2 Für das Erstellen neuer visuell als solche wahrnehmbarer Mobilfunkseanlagen zur Erschliessung von Bauzonen (allenfalls in Kombination mit Nichtbauzonen) gilt ergänzend hierzu die nachfolgende Prioritätenordnung (Kaskadenmodell), d.h. ein Standort tieferer Priorität ist nur zulässig, wenn nachweislich kein für den Versorgungsauftrag gemäss Fernmeldegesetz geeigneter Standort höherer Priorität existiert verfügbar	Die geplante Formulierung von Art. 85 Abs. 2 BauG knüpft die Prioritätenordnung an die Existenz der Standorte an, und zwar unabhängig davon, ob die Standorte überhaupt verfügbar sind. Dies ist zu weitgehend. Die Einwenderinnen schlagen deshalb vor, dass ein Standort höherer Priorität verfügbar sein muss, damit dieser prioritär behandelt wird. Weiter kann sich die Regelung in Abs. 2 aus Gründen der Verhältnismässigkeit in Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur auf solche Mobilfunkantennen beziehen, die äusserlich als solche wahrnehmbar sind. Im Fall einer visuell nicht wahrnehmbaren Antenne ist das öffentliche Interesse an der Verhinderung ideeller Immissionen derart gering, dass die Beschränkung der Standortwahl unverhältnismässig wird (vgl. Urteile 1C_451/2017 vom 30. Mai 2018 E. 2.6; 1C_51/2012 und 1C71/2012 vom 21. Mai 2012 E. 5.5. m.H.).	Beurteilung 2 Die Gemeinde hat im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanungsvorlage entschieden, die Regelung betreffend Mobilfunkseanlagen um weitere Regelungen zu ergänzen. Anlass für die Überarbeitung und Ergänzung des Entwurfs zum Baugesetz war die Ablehnung der Vorlage im Dezember 2023 und der in der Folge stattgefundene partizipative Prozess unter Einbezug der Bevölkerung. 3 Der Gemeindevorstand ist der Auffassung, dass die vorgesehene Regelung in Art. 85 E-BauG bundesrechtskonform und verhältnismässig ist. Aufgrund der Mitwirkungseingabe der Mobilfunkanbieter wird die Bestimmung aber wie folgt angepasst: <i>Erschliessung von Bauzonen (allenfalls in Kombination mit Nichtbauzonen) gilt ergänzend hierzu die nachfolgende Prioritätenordnung (Kaskadenmodell), d.h., ein Standort tieferer Priorität ist nur zulässig, wenn für den</i>

		<p>ist:</p> <p>1.-Priorität: Standorte ausserhalb der Bauzone, welche in Anwendung der eidgenössischen Raumplanungs-gesetzgebung bewilligungsfähig sind;</p> <p>2.- 1. Priorität: Mitbenützung bestehender Sendestandorte in der Bauzone oder ausserhalb der Bauzone, soweit sich letztere auch aus objektiven Gründen als deutlich besser geeignet erweisen;</p> <p>3.-2. Priorität: Neue Standorte in der Zone für Energieverteilanlagen;</p> <p>4.- 3. Priorität: Neue Standorte in einer Industrie- und Gewerbezone oder in der Arbeitsplatzzone Vicrusch.</p> <p>5.- 4. Priorität: Neue Sandorte in den übrigen Bauzonen.</p> <p>3 Die Einhaltung der vorstehenden Prioritätenordnung ist im Baugesuch nachzuweisen.</p> <p>4 Im Rahmen dieser Standortevaluation sind von der Gesuchstellerin ausserdem die Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes und der grösstmögliche Schutz von Wohngebieten vor ideellen Immissionen infolge von Mobilfunkantennen darzulegen. Die Ergebnisse sind in der Standortevaluation nachvollziehbar aufzuzeigen.</p> <p>5-4 Die Baubehörde kann von mit den Mobilfunkanbietern verlangen, dass diese mit ihr eine Vereinbarung im Sinne eines Kooperations- und Dialogmodells zur Standortevaluation von Mobilfunkanlagen abschliessen.</p> <p>6 5 Nicht bestimmungsgemäss genutzte Mobilfunkantennen sind auf Kosten der Mobilfunkbetreiber zu entfernen und Gesetzeskonform zu entsorgen. Der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen. Die Baubehörde setzt eine angemessene Beseitigungsfrist.</p>	<p>Zudem verstösst die Formulierung "Versorgungsauftrag gemäss Fernmeldegesetz" gegen die den Mobilfunkbetreiberinnen zustehende Wirtschaftsfreiheit in Art. 27 BV, da dadurch der Standort von Mobilfunkanlagen innerhalb der Bauzone an die Erfüllung des fernmelderechtlichen (Mindest-)Versorgungsauftrags geknüpft wird. Die Mobilfunkbetreiberinnen üben eine privatwirtschaftliche Erwerbstätigkeit aus und sind nicht nur für die Gewährleistung einer minimalen Versorgung im Sinne des fernmelderechtlichen Versorgungsauftrags verantwortlich. Die geforderte Mindestabdeckungen hatten lediglich zum Zweck, dass die erteilten Konzessionen auch tatsächlich genutzt werden und die entsprechende Technologie der Bevölkerung zugänglich gemacht wird. Weiter würde durch die unbedingte Anknüpfung des Standorts an den Versorgungsauftrag auch der fernmelderechtlich vorgeschriebene Wettbewerb zwischen den Mobilfunkbetreiberinnen beeinträchtigt. Schliesslich besteht an einer vielfältigen, preiswerten, qualitativ hochstehenden sowie national und international konkurrenzfähigen Mobilfunkversorgung auch ein öffentliches Interesse (vgl. Art. 1 Abs. 1 FMG; BGE 133 II 64 E. 5.3).</p> <p>In Bezug auf die Prioritätenordnung hat das Bundesgericht in BGE 138 II 173 erwogen, ein Kaskadenmodell für Mobilfunkantennen tangiere unter anderem die Wirtschaftsfreiheit, welche nur dann eingeschränkt werden dürfe, wenn es hierfür ein öffentliches Interesse gebe und sich die Einschränkung als verhältnismässig erweise (Art. 27 und Art. 36 BV). Das Kaskadenmodell ist nur dann zulässig, wenn eine sinnvolle und den bundesrechtlichen Anforderungen entsprechende Mobilfunkversorgung im betroffenen Gebiet trotzdem noch möglich bleibt. Planerische oder baurechtliche Vorgaben an die Bewilligungsfähigkeit von Mobilfunkantennenanlagen dürfen neben dem Bundesumweltrecht auch die Zielsetzung der Fernmeldegesetzgebung nicht verunmöglichen (vgl. auch Urteil des BGer 1A.280/2004 vom 27. Oktober 2005 E. 3.7.3). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auch der Ausbau künftiger Technologien nicht durch ein Kaskadenmodell eingeschränkt werden darf.</p> <p>Die Einwendenden beanstanden die Formulierung der ersten Priorität, da sie gegen das fundamentale Prinzip der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet (sog. "Trennungsgrundsatz") verstösst. Die Gemeinde Bonaduz verstösst gegen diesen Grundsatz, wenn sie in Art. 85 BauG Standorte ausserhalb der Bauzone, d.h. auch neue Standorte, pauschal in der ersten Priorität vor Standorten innerhalb der Bauzone ansiedeln möchte.</p> <p>"Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen" sind nur unter Erteilung einer Ausnahmebewilligung zulässig. Die damit verbundenen Nachweise (Standortevaluation etc.) sind mit einem grossen administrativen und zeitlichen Mehraufwand für die Gesuchstellerinnen verbunden. In der Folge würde dadurch auch die Investitionsbereitschaft der Mobilfunkbetreiberinnen zwangsläufig verringert und die Versorgungssicherheit gefährdet, wenn derart aufwändig zu prüfende Standorte in erster Priorität berücksichtigt werden müssen.</p> <p>Art. 85 Abs. 2 BauG ist daher dahingehend zu ergänzen, dass die Mitbenützung bestehender Sendestandorte ausserhalb der Bauzone, für die künftig gerade keine Standortevaluation mehr vorgesehen ist, ebenfalls (wie die Mitbenützung bestehender Sendestandorte innerhalb der Bauzone) in erster Priorität geprüft wird, soweit sich letztere auch aus objektiven Gründen als deutlich besser geeignet erweisen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen von Art. 85 Abs. 4 BauG keinen Zusammenhang mit den vorhergehenden Absätzen aufweist. Die Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes ist von der zuständigen Baubewilligungsbehörde im Rahmen</p>	<p>Versorgungsauftrag gemäss Fernmeldegesetz nachweislich kein geeigneter Standort höherer Priorität existiert: verfügbar ist."</p> <p>Anträge zu Art. 85 Abs. 2 E-BauG</p> <p>4 Es wird beanstandet, dass die Prioritätenordnung an die Existenz von Standorten anknüpfe, unabhängig davon, ob die Standorte überhaupt verfügbar seien. Selbstverständlich sind Standorte im Sinne der Kaskade nur vorhanden, wenn sie auch verfügbar sind. Zur Klarstellung erfolgt deshalb eine Anpassung von Art. 85 Abs. 2 E-BauG, wonach die Standorte verfügbar sein müssen. Dabei wird indes eine objektive Betrachtungsweise angewendet.</p> <p>5 Das Bundesgericht hat den Regelungsspielraum der Gemeinden grundsätzlich auf die visuell wahrnehmbaren Antennenanlagen beschränkt. Diese Anwendung ergibt sich bereits aus der Rechtsprechungspraxis. Eine Präzisierung kann in Art. 85 Abs. 2 E-BauG ohne weiteres erfolgen.</p> <p><i>Mobilfunksendeanlagen Art. 85, Abs. 2:</i> <i>"Für das Erstellen neuer visuell wahrnehmbarer Mobilfunksendeanlagen zur</i></p> <p>6 Dem Antrag auf Streichung des Passus «für den Versorgungsauftrag gemäss Fernmeldegesetz» kann nicht entsprochen werden. Wie die Mitwirkenden andernorts selbst ausführen, dürfen die kommunalen Regelungen die Versorgungssicherheit nicht beeinträchtigen; es muss also sichergestellt sein, dass «eine sinnvolle und den bundesrechtlichen Anforderungen entsprechende Mobilfunkversorgung im betroffenen Gebiet trotzdem möglich bleibt». Das ist mit dieser Regelung in Art. 85 Abs. 2 E-BauG sichergestellt. Eine Verletzung von Bundesrecht ist nicht erkennbar, zumal nicht visuell wahrnehmbare Anlagen von der Regelung nicht betroffen sind und die Regelung damit ohne weiteres verhältnismässig ist. Auch eine Beschränkung zum Ausbau künftiger Technologien erfolgt damit nicht. Indes wird eine Anpassung der Formulierung zur Vermeidung von Missverständnissen vorgenommen.</p> <p>7 Der Antrag zu Art. 85 Abs. 2, 1. Priorität E-BauG kann ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Es ist nicht zutreffend, dass sich der Bau von Mobilfunkantennenanlagen ausserhalb der Bauzone ausschliesslich nach Art. 24 RPG richtet. Art. 24bis RPG «Bündelung von Infrastrukturanlagen und Mobilfunkanlagen» ist vom Parlament im Rahmen der RPG-Revision 2 beschlossen worden. Die Referendumsfrist ist unbenutzt abgelaufen. Gemäss Abs. 2 können Mobilfunkanlagen ausserhalb der Bauzonen bewilligt werden, sofern ein Standort ausserhalb der Bauzonen aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung wesentlich vorteilhafter ist als ein Standort innerhalb der Bauzonen. Nach Abs. 3 sind Änderungen an bestehenden Anlagen standortgebunden. Die Raumplanungsverordnung sieht gemäss Vernehmlassungsvorlage noch weitere Bewilligungstatbestände ausserhalb der Bauzone vor. Der Bundesrat wird demnächst die Inkraftsetzung beschliessen. Die Regelung in Art. 85 Abs. 2, 1. Priorität E-BauG verletzt damit Bundesrecht nicht. Die Regelung tangiert auch nicht die Versorgungssicherheit; diese wird in Art. 85 Abs. 2 E-BauG ausdrücklich vorbehalten. An der Regelung wird festgehalten.</p> <p>8 Auch der Antrag zur Ergänzung von Art. 85 Abs. 2, 2. Priorität E-BauG, kann nicht berücksichtigt werden. Nach Auffassung des Gemeindevorstands kann aus dem neuen Art. 24bis Abs. 3 RPG nicht abgeleitet werden, dass eine Mitbenützung bestehender Sendeanlagen standortgebunden ist. Im Übrigen sind ausserhalb der Bauzone nach Bundesrecht bewilligungsfähige Anlagen ohnehin im Rahmen der 1. Priorität zu beachten.</p>
--	--	--	---	--

Antrag Nr.	Mitwirkungs-Nr.	Thema	Antrag/Anliegen (sinngemäss/zusammengefasst)	Begründung/Beschreibung (sinngemäss/zusammengefasst)	Art der Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Keine Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
				<p>eines Baugesuchs zu prüfen und kann nicht auf die Gesuchstellerin überbunden werden. Zudem ist nicht definiert, wann oder durch welche Massnahmen der grösstmögliche Schutz vor ideellen Immissionen erreicht werden kann. Da im Kaskadenmodell erst in letzter Priorität in den übrigen Bauzonen und damit in Wohnzonen zulässig sind, wird der Schutz von Wohngebieten vor ideellen Immissionen gewährleistet.</p> <p>Für den Bereich des Immissionsschutzes enthält das Bundesrecht mit der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (SR 814.710; NISV) eine abschliessende Regelung. Die Kantone und erst recht die Gemeinden sind nicht befugt, weitergehende Regelungen, wie etwa die Verpflichtung zum Abschluss einer Vereinbarung über das Dialogmodell, zu erlassen. Parallelinfrastrukturen werden vom Fernmelderecht des Bundes abschliessend geregelt und sind in den Mobilfunkkonzessionen festgelegt. Sofern eine Umsetzung auf der Grundlage der Freiwilligkeit angestrebt wird, ist dies mit dem übergeordneten Recht jedoch vereinbar.</p>	<p>Antrag zu Art. 85 Abs. 4 E-BauG9 Das Kaskadenmodell kann ohne weiters mit der Pflicht zur Standortevaluation kombiniert werden. Innerhalb einer Priorität können durchaus mehrere Standorte verfügbar sein, womit die Interessen der Ortsbildverträglichkeit und dem Schutz der Wohngebiete vor ideellen Immissionen ohne weiteres zu berücksichtigen sind. Was unter ideellen Immissionen zu verstehen ist und dass die Ansprüche daran in den unterschiedlichen Zonen und Quartieren unterschiedlich sein können, ergibt sich aus der Rechtsprechungspraxis. Es ist zudem ohne Weiteres zulässig, die Gesuchstellerin anzuhalten, den Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und die Grundlagen für die Entscheidung «darzulegen». Die Prüfung der Gesetzeskonformität obliegt anschliessend selbstverständlich der zuständigen Behörde. Der Antrag auf Streichung von Abs. 4 wird abgelehnt.</p> <p>Antrag zu Art. 85 Abs. 5 E-BauG10 Art. 85 Abs. 5 E-BauG enthält keine weitergehenden Regelungen oder Verpflichtungen oder sonstige inhaltliche Vorgaben. Die Bestimmung schafft lediglich die gesetzliche Grundlage für das nach Bundesrecht ausdrücklich zulässige Dialogmodell. Der Regelungsinhalt wird mit der Bestimmung nicht präjudiziert oder in bundesrechtswidriger Weise eingeschränkt. Der Antrag auf Umformulierung dieser Bestimmung wird abgelehnt.</p>

Antrag Nr.	Mitwirkungs-Nr.	Thema	Antrag/Anliegen (sinngemäss/zusammengefasst)	Begründung/Beschreibung (sinngemäss/zusammengefasst)	Art der Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Keine Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme																																																
11	9	Biotopinventar	Sämtliche Biotope und Naturobjekte seien vollumfänglich entsprechend ihrem rechtsgültigen Perimeter der kommunalen Naturschutzzone resp. Trockenstandortzone zuzuweisen.	<p>Das Bundesrecht sagt in Art. 3 Abs. 3 NHG, dass die Pflicht zur Schonung unabhängig von der Bedeutung des Objektes gilt, also auch für lokale Objekte. Nutzungskonflikte mit Bauland (bspw. Bedarf an Infrastrukturen) sind keine Legitimation für den Verzicht auf die Zuweisung dieser Objekte zur kommunalen Naturschutzzone. Daher wird angeregt, alle Biotope nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung als kommunale Naturschutzzonen vollumfänglich entsprechend ihrem rechtsgültigen Perimeter auszuscheiden. Die nicht korrekt umgesetzten Biotope sind in Tabelle 1 aufgelistet.</p> <p>Tabelle 1: Auflistung der nicht korrekt umgesetzten Objekte der Biotopinventare</p> <table border="1" data-bbox="853 480 1447 900"> <thead> <tr> <th>Inventar</th> <th>Name</th> <th>Objekt Nr.</th> <th>Bedeutung</th> <th>Bemerkung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Amphibienlaichgebiete</td> <td>Lag</td> <td>AM-443</td> <td>Regional</td> <td>Nicht umgesetzt. Als Zone für Sport und Freizeit = hoher Druck für Amphibien</td> </tr> <tr> <td>Feuchtgebiet Sogn Gion, Bonaduz</td> <td>-</td> <td>Lokal</td> <td>Grenzen gemäss Inventar anpassen</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">Trockenwiesen und -weiden</td> <td>Bot Danisch</td> <td>TWW-18309</td> <td>Regional</td> <td>Nicht umgesetzt</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>TWW-16032</td> <td>Lokal</td> <td>Nicht umgesetzt</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>TWW-16034</td> <td>Lokal</td> <td>Nicht umgesetzt</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>TWW-16035</td> <td>Lokal</td> <td>Nicht umgesetzt</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>TWW-16090</td> <td>Lokal</td> <td>Nicht umgesetzt</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Flachmoore</td> <td>Fontauna Nera, Bonaduz und Rhäzüns</td> <td>FM-11003</td> <td>Regional</td> <td>Grenzen gemäss Inventar anpassen</td> </tr> <tr> <td>Hecke Cotglera, Bonaduz</td> <td>ueB-3057</td> <td>Lokal</td> <td>Nicht umgesetzt</td> </tr> <tr> <td>Schwarzföhre bei Prau Figiu, Bonaduz</td> <td>ueB-8030</td> <td>Lokal</td> <td>Nicht umgesetzt</td> </tr> </tbody> </table>	Inventar	Name	Objekt Nr.	Bedeutung	Bemerkung	Amphibienlaichgebiete	Lag	AM-443	Regional	Nicht umgesetzt. Als Zone für Sport und Freizeit = hoher Druck für Amphibien	Feuchtgebiet Sogn Gion, Bonaduz	-	Lokal	Grenzen gemäss Inventar anpassen	Trockenwiesen und -weiden	Bot Danisch	TWW-18309	Regional	Nicht umgesetzt	-	TWW-16032	Lokal	Nicht umgesetzt	-	TWW-16034	Lokal	Nicht umgesetzt	-	TWW-16035	Lokal	Nicht umgesetzt	-	TWW-16090	Lokal	Nicht umgesetzt	Flachmoore	Fontauna Nera, Bonaduz und Rhäzüns	FM-11003	Regional	Grenzen gemäss Inventar anpassen	Hecke Cotglera, Bonaduz	ueB-3057	Lokal	Nicht umgesetzt	Schwarzföhre bei Prau Figiu, Bonaduz	ueB-8030	Lokal	Nicht umgesetzt	<p>Die Biotope und Naturobjekte sind gemäss NHG geschützt. Der Umgang mit den Inventarinhalten in der Nutzungsplanung ist auf kantonaler Stufe geregelt, wobei der Schutz von Biotopflächen von lokaler Bedeutung in der Nutzungsplanung im Ermessensspielraum der Bündner Gemeinden liegt. Diese Abwägung erfolgte im Rahmen der Ortsplanungsrevision und ist im Planungs- und Mitwirkungsbericht detailliert behandelt.</p> <p>AM-443: Siehe unten</p> <p>Feuchtgebiet Sogn Gion: Die Naturschutzzone wird an die Inventarfläche angepasst.</p> <p>TWW-18309: Siehe unten</p> <p>TWW-16032: Die Fläche "TWW-16032" befindet sich an der Hauptstrasse beim Bonaduzerstutz. In diesem Gebiet ist eine Velopendleroute (Aggloprogramm 4. Generation) geplant. Mit der Festlegung einer Trockenstandortzone entstünde ein Konflikt mit dieser Massnahme von kantonalem Interesse. Entsprechend wird darauf verzichtet.</p> <p>TWW-1634, TWW-16035, TWW-16090, TWW-16088, TWW-16089: Diese Inventarflächen befinden sich am nördlichen Siedlungsrand. Um künftige Konflikte aufgrund möglicher Entwicklungsabsichten (Infrastrukturen) zu verhindern, wird auf eine Festlegung im ZP verzichtet.</p> <p>FM-11003: Siehe unten</p> <p>ueB-3057(Hecke): Liegt teilweise im Wald (innerhalb statischer Waldgrenzen) und teilweise befindet sich der Inventareintrag in einer Gartenfläche sowie auf einem Gebäude. Es handelt sich um einen ungenau erfassten Inventareintrag, der im Westen aufgrund des Waldes bereits geschützt ist und im Osten nicht vorhanden ist. Entsprechend wird diese Hecke nicht als geschütztes Einzelobjekt im ZP aufgenommen.</p> <p>ueB-8030 (Schwarzföhre): Der Inventareintrag befindet sich mitten auf der Parzelle Nr. 1802. Gemäss aktuellen und alten Luftbildern gibt und gab es hier nie eine Föhre. Etwas weiter nordwestlich davon befindet sich eine Föhre, die als Teil der Hecken bereits im ZP geschützt ist. Sollte es sich beim Inventareintrag um diese Hecke halten, ist sie bereits grundeigentümergebunden geschützt und wird nicht über einen zweiten Eintrag im ZP geschützt.</p>
Inventar	Name	Objekt Nr.	Bedeutung	Bemerkung																																																	
Amphibienlaichgebiete	Lag	AM-443	Regional	Nicht umgesetzt. Als Zone für Sport und Freizeit = hoher Druck für Amphibien																																																	
	Feuchtgebiet Sogn Gion, Bonaduz	-	Lokal	Grenzen gemäss Inventar anpassen																																																	
Trockenwiesen und -weiden	Bot Danisch	TWW-18309	Regional	Nicht umgesetzt																																																	
	-	TWW-16032	Lokal	Nicht umgesetzt																																																	
	-	TWW-16034	Lokal	Nicht umgesetzt																																																	
	-	TWW-16035	Lokal	Nicht umgesetzt																																																	
	-	TWW-16090	Lokal	Nicht umgesetzt																																																	
Flachmoore	Fontauna Nera, Bonaduz und Rhäzüns	FM-11003	Regional	Grenzen gemäss Inventar anpassen																																																	
	Hecke Cotglera, Bonaduz	ueB-3057	Lokal	Nicht umgesetzt																																																	
	Schwarzföhre bei Prau Figiu, Bonaduz	ueB-8030	Lokal	Nicht umgesetzt																																																	
12	9	Biotopinventar	Das Objekt TWW-18309 sei inkl. Pufferzone vollumfänglich der kommunalen Naturschutzzone zuzuweisen.	Wir regen an, die für das Objekt TWW-18309 bestehende Naturschutzzone um die rechtskräftige Inventarfläche inkl. zugehöriger Pufferzone zu erweitern, so dass das Objekt vollumfänglich mittels kommunaler Naturschutzzone gesichert ist.	Das Objekt TWW-18309 liegt vollständig im Wald. Sie wird nicht als Trockenstandortzone aufgenommen. Bei der Umsetzung des Sonderwaldes wurde dies mit dem Kanton so besprochen.																																																

Antrag Nr.	Mitwirkungs-Nr.	Thema	Antrag/Anliegen (sinngemäss/zusammengefasst)	Begründung/Beschreibung (sinngemäss/zusammengefasst)	Art der Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Keine Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
13	9	Biotopinventar	Das Objekt AM-443 sei gemäss seinem rechtskräftigen Perimeter inkl. Pufferzone vollumfänglich der kommunalen Naturschutzzone zuzuweisen.	Das Amphibienlaichgebiet Lag AM-443 dient der Fortpflanzung der Amphibien. Die Nutzung dieses Gebiets sollte so gestaltet werden, dass die Nutzung für Freizeitwecke mit dem Schutz der Amphibien vereinbar ist, sofern dies möglich ist. Ist eine Vereinbarung von Schutz und Nutzung nicht möglich, muss zugunsten des Amphibienschutzes auf die Nutzung verzichtet werden.	Das Gebiet Lag ist ein bedeutendes Naherholungsgebiet für die Gemeinde Bonaduz und ist rechtskräftig der Zone für Sport und Erholung zugewiesen. Die Anlage wurde vor ein paar Jahren mit Infrastrukturen für den Badebetrieb ergänzt. Eine Festlegung einer Schutzzone ist nicht vorgesehen.
14	9	Biotopinventar	Die Nutzung des Objekts AM-443 als Erholungsgebiet sei so zu halten, dass sie mit dem Amphibienschutz zu vereinbaren sei, sofern dies möglich ist. Ist eine Vereinbarung von Schutz und Nutzung nicht möglich, sei zugunsten des Amphibienschutzes auf die Nutzung zu verzichten.		
15	9	Biotopinventar	Das Objekt FM-11003 sei inkl. Pufferzone vollumfänglich der kommunalen Naturschutzzone zuzuweisen.	Wir regen an, die für das Objekt FM-11003 bestehende Naturschutzzone um die rechtskräftige Inventarfläche inkl. zugehöriger Pufferzone zu erweitern, so dass das Objekt vollumfänglich mittels kommunaler Naturschutzzone gesichert ist.	Die Abgrenzung der Naturschutzzone weicht leicht von der Abgrenzung des Inventarobjekts ab. Eine Prüfung der Daten der Amtlichen Vermessung zeigt, dass die Geometrie der Naturschutzzone der tatsächlichen Situation näher ist, als die Inventarfläche. Entsprechend wird an der bisherigen Geometrie festgehalten.
16	9	Landschaftsinventare	Der BLN-Perimeter des Objekts Nr. 1903 sei gemäss seinem rechtsgültigen Perimeter vollumfänglich der kommunalen Landschaftsschutzzone zuzuordnen.	BLN-1903 - Auenlandschaft am Unterlauf des Hinterrheins Es können gemäss Art. 3 VBLN kleinräumige Anpassungen des BLN-Perimeters, sofern die Gründe für die nationale Bedeutung eines Objekts und dessen Schutzziele nicht berührt werden, gemacht werden. Die Gelegenheit zur Anpassung des BLN-Perimeters wäre 2017 im Rahmen der Revision des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler und der dazugehörigen Verordnung gewesen. Es sind jedoch keine Anpassungen des BLN-Perimeters für das Objekt Nr. 1903 erfolgt. Der Kanton berücksichtigt gemäss Art. 8 Abs. 1 VBLN das BLN-Inventar bei seiner Planung, insbesondere beim Richtplan, was bereits erfolgt ist. Das BLN-Objekt Nr. 1903 ist im Richtplan rechtskräftig ausgeschieden. Der Kanton sorgt gemäss Art. 8 Abs. 2 VBLN dafür, dass der Kantonale Richtplan bei der Nutzungsplanung berücksichtigt wird. Deshalb ist der BLN-Perimeter des Objekts Nr. 1903 im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision gemäss seinem rechtsgültigen Perimeter vollumfänglich der kommunalen Landschaftsschutzzone zuzuordnen. Hinzu kommt, dass die zeitliche Priorität der Revitalisierung für den Hinterrhein im Abschnitt vor dem Zusammenfluss mit dem Vorderrhein als gross eingestuft ist. Dies gilt es in Zusammenhang mit den Schutzziele des BLN-Objekts zu beachten.	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 der Landschaftsschutzzone 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.

Antreg Nr.	Mitwirkungs-Nr.	Thema	Antrag/Anliegen (sinngemäss/zusammengefasst)	Begründung/Beschreibung (sinngemäss/zusammengefasst)	Art der Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Keine Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme																				
17	9	Landschaftsinventare	Die Landschaftsinventar Objekte gemäss Tabelle 2 seien vollumfänglich gemäss deren rechtsgültigen Perimetern als kommunale Landschaftsschutzzone umzusetzen.	<p>Tabelle 2: Auflistung der nicht korrekt umgesetzten Objekte der Landschaftsinventare</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Inventar</th> <th>Name</th> <th>Objekt Nr.</th> <th>Bedeutung</th> <th>Bemerkung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Landschaften</td> <td>Auenlandschaft am Unterlauf des Hinterrheins</td> <td>1903</td> <td>National</td> <td>Teilweise umgesetzt</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bot Danisch - Bot Tschavir - Crest Aulta</td> <td>101</td> <td>Regional</td> <td>Nicht umgesetzt</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Gurgs - Dagatg</td> <td>102</td> <td>Lokal</td> <td>Nicht umgesetzt</td> </tr> </tbody> </table>	Inventar	Name	Objekt Nr.	Bedeutung	Bemerkung	Landschaften	Auenlandschaft am Unterlauf des Hinterrheins	1903	National	Teilweise umgesetzt		Bot Danisch - Bot Tschavir - Crest Aulta	101	Regional	Nicht umgesetzt		Gurgs - Dagatg	102	Lokal	Nicht umgesetzt	<p>BLN-1903: Siehe oben</p> <p>Nrn. 101 und 102: In vielen Bereichen sind die Flächen aus dem Landschaftsinventar mit regionaler und nationaler Bedeutung bereits als Landschaftsschutzzone grundeigentümergebunden geschützt. Eine Ausnahme bildet der Wald im Nordwesten des Gemeindegebietes (Nr. 101), nahe der Gemeindegrenze sowie die Landwirtschaftsflächen nördlich des zentralen Siedlungsgebietes (Nr. 102). Die 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. Das Gebiet Nr. 102 dient der landwirtschaftlichen Nutzung. Entsprechend sind die Eigentümerschaften und die Bewirtschaftenden auf gewisse Infrastrukturen angewiesen. Von einer Festlegung als Landschaftsschutzzone wird abgesehen.</p>
Inventar	Name	Objekt Nr.	Bedeutung	Bemerkung																					
Landschaften	Auenlandschaft am Unterlauf des Hinterrheins	1903	National	Teilweise umgesetzt																					
	Bot Danisch - Bot Tschavir - Crest Aulta	101	Regional	Nicht umgesetzt																					
	Gurgs - Dagatg	102	Lokal	Nicht umgesetzt																					
18	10	Denkmalschutz	Optimalerweise sollten nur die Gebäude in öffentlicher Hand geschützt werden. Dies, um nicht den privaten Eigentümern, also auch Vermietern und guten Steuerzahlern von Bonaduz, zu schaden.	Die neue Einstufung als partiell zu erhaltende Bauten ist nicht das selbe, was die heutige Einstufung als ortstypische, prägende Objekte ist. Diese bringt weitere Einschränkungen mit sich, ggf. Mehrkosten im Unterhalt und durch das grundsätzliche Abrissverbot vor allem eine deutliche Minderung im Marktwert. Deshalb soll jede Einstufung in diese Kategorie wohl überlegt sein, weil damit den (privaten) Eigentümern und Bewohnern von Bonaduz geschadet wird.	Das bauliche Kulturerbe gibt den Gemeinden ihren Erkennungswert und Charakter. Historische Bauten sind wichtige Zeitzeugen und tragen wesentlich zur Lebensqualität der Gemeinden bei. Der Heimatschutz ist damit eine Aufgabe von nationaler Bedeutung, was sich im Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) widerspiegelt. Längst nicht alle Bauten und Anlagen, die schützenswert sind, befinden sich im Besitz der öffentlichen Hand. Würden nur diese geschützt werden, würde dies eine deutliche Reduktion der Aufenthalts- und Lebensqualität mit sich bringen. Ausserdem würde damit der Auftrag aus dem NHG nicht erfüllt werden, was voraussichtlich zu einer Nichtgenehmigung führen würde. Dem Antrag kann aus diesen Gründen nicht stattgegeben werden.																				
19	10	Denkmalschutz	Die Auflagen für partiell erhaltenswerte Bauten gegenüber den bisherigen Auflagen für ortstypische, prägende Gebäudenicht weiter zu verschärfen (Abrissverbot).	Die Formulierung der Ausnahme, wann ein partiell erhaltenswertes Gebäude trotzdem abgerissen werden darf («wenn für eine zeitgemässe Nutzung erforderlich»), begünstigt ohnehin willkürliche Entscheidungen. Eine zeitgemässe Nutzung eines Wohnhauses kann je nach Ansicht das Leben in einer hellen, lichtdurchfluteten Wohnung, im heutigen Standard mit raumhohen Fenstern, bedeuten. Mit dieser Begründung könnte folglich jedes einzelne der partiell zu erhaltenden Gebäude abgerissen werden.	Die Inventarliste des Kantons ist im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Die Gemeinde Bonaduz setzt dies mit der vorliegenden Planungsvorlage um. Dabei hat die Gemeinde ihren Ermessensspielraum weitgehend ausgeschöpft und die Interessen an der baulichen Erneuerung und Siedlungsentwicklung hoch gewichtet. Ein weitgehender Verzicht auf die Umsetzung des Inventars zum Schutz der privaten Interessen Dritter könnte eine Nichtgenehmigung zur Folge haben.																				

Antrag Nr.	Mitwirkungs-Nr.	Thema	Antrag/Anliegen (sinngemäss/zusammengefasst)	Begründung/Beschreibung (sinngemäss/zusammengefasst)	Art der Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Keine Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
20	10	Denkmalschutz	Die Einzelgebäude Bavurtga 5 und 7 sind aus dem Inventar zu entfernen und maximal als Gebäudegruppe mit abgeschwächten Auflagen zu schützen.	Wie auf Seite 85 des PMB korrekterweise bemerkt ist, erfüllen 2 der 3 Bavurtga-Altbauten lediglich 3 Kriterien. Dass die Gebäudegruppe 4 Kriterien erfüllt, darf einer Einzelbeurteilung mit 4 Kreuzen nicht gleichgestellt werden. Genau aus diesem Grund hatte ja auch der Kanton in seiner Bewertung zwischen Gebäudegruppen und Einzelbauten unterschieden, man solle bei der Gebäudegruppe einfach Rücksicht auf die anderen Teile nehmen - was absolut nachvollziehbar ist. Bis in die 1970er-Jahre hat an der Nordfassade dieses Gebäudes nichts so ausgesehen wie heute. Begonnen bei der Neuerstellung des Garagenanbaus Bavurtga 7 in den 70ern wurden verschiedenste Arbeiten durchgeführt, sodass heute, wenn überhaupt, nur noch kleinste Teile der «erhaltenswerten» Nordfassade historisch ist. Bei Bavurtga 5 wurde in den frühen 1980ern der damalige Lauben-Anbau mit einem grösseren Massivbau ersetzt und die einzige Durchfahrt (Rundbogen) in der Gebäudegruppe geschlossen. Im gleichen Zeitraum wurden auch bei Bavurtga 7 und 9 die Holzlauben abgerissen, welche die komplette Nordfassade dieser Gebäudegruppe ausmachten. In den frühen 1990ern wurde bei Bavurtga 7 das Haus nahezu vollständig ausgehöhlt und ein Treppenhaus angebaut, später im 2019 dann der Garagenanbau aus den 1970ern ersetzt. Bei Bavurtga 9 wurde genau so aktiv umgebaut.	Die Häuserzeile Bavurtga (Altbau) prägt das Ortsbild wie kaum andere. Zudem ist sie eine der wenigen Zeugen aus der Zeit vor dem Dorfbrand. Aufgrund der geschlossenen Bauweise und der hohen Bedeutung für das Ortsbild muss die Zeile als Einheit betrachtet werden und wird als Ganzes der Kategorie "partiell zu erhaltende Bauten" zugewiesen. Einem Verzicht der ganzen Zeile oder aber einzelner Teile davon kann nicht zugestimmt werden. Mit dem Antragsstellenden wurde ein Gespräch geführt und die Sachlage persönlich erläutert. Es wird darauf verwiesen.
21	10	Denkmalschutz	Falls obige Anträge nicht möglich sind, sollte es aber keine Ausnahmen geben und wir sind vor dem Gesetz alle gleich. So wie der jetzige Entwurf aussieht, ist das nicht der Fall. Entweder werden alle heute geschützten Bauten weiterhin geschützt, oder keine. Entweder werden alle mit min. 4 Kreuzen bewerteten Gebäude geschützt (inkl. Geb. 529) oder keine.	Im Planungs- und Mitwirkungsbericht, Kapitel 4.1.3 auf Seite 87 wird mit (bestenfalls) teilweise nachvollziehbaren Begründungendargelegt, warum einzelne Gebäude als erhaltenswerte Bauten im GGP aufgenommen oder entlassen werden, bzw. warum sie nicht aufgenommen werden sollen, obwohl sie alle Kriterien erfüllen. Der Grundsatz, dass heute im GGP geschützte Objekte aus Prinzip weiterhin geschützt bleiben sollen, erscheint sehr fragwürdig. Ein Beispiel einer nicht nachvollziehbaren Begründung: Das Rössli soll wegen einem Anbau trotz 4 Kreuzen in der Bewertung nicht aufgenommen werden. Wie auf Seite 85 des PMB korrekterweise bemerkt ist, erfüllen 2 der 3 Bavurtga-Altbauten lediglich 3 Kriterien. Dass die Gebäudegruppe 4 Kriterien erfüllt, darf einer Einzelbeurteilung mit 4 Kreuzen nicht gleichgestellt werden.	Anhand des Inventars können Objekte kategorisiert werden und ihre Bedeutung grob eingestuft werden. Damit wird ein Hilfsmittel bei der Umsetzung des Schutzauftrags in der Nutzungsplanung geschaffen. Die Kategorisierung beachtet aber beispielsweise bedeutende Entwicklungsabsichten nicht und lokale und historische Besonderheiten können aufgrund der simplen Kategorisierung nicht erfasst werden. Die Gemeinden sind zu einer detaillierten Abwägung des Inventars und einer entsprechenden Umsetzung in der Nutzungsplanung verpflichtet. Aus diesen Gründen erachtet es der Gemeindevorstand als zweckmässig, die Kategorisierung als wichtige Grundlage zu behandeln, jedoch den Ermessensspielraum zu nutzen.
22	11	Ausnützungsziffer	Eine AZ-Erhöhung um 0.15 mindestens in der Wohnzone 3 und Wohnmischzone 3 ist anzustreben	In der vorliegenden Ortsplanung ist ausser in der Wohnzone 2 (Reiheneinfamilienhäuser) keine AZ-Erhöhung geplant. Aus meiner Sicht wird der Verdichtung der Bauzonen mit der vorliegenden Ortsplanung zu wenig Rechnung getragen. Eine AZ-Erhöhung um 0.15 mindestens in der Wohnzone 3 und Wohnmischzone 3 ist anzustreben damit eine Verdichtung der bestehenden Bauzone gewährleistet werden kann.	Werden Siedlungen baulich verdichtet, zieht dies einige Auswirkungen mit sich, die sorgfältig geprüft werden müssen. So verändert sich das Erscheinungsbild der Quartiere. Ausserdem wird Mehrverkehr induziert und der Bedarf an Infrastrukturen (Ver- und Entsorgung, Schule etc.) steigt. Entsprechend ist zu prüfen, wo Verdichtungsmassnahmen sinnvoll und verträglich sind. Aus diesen Gründen umfasst die Planungsvorlage gezielte Innenentwicklungsmassnahmen und keine pauschalen AZ-Erhöhlungen über gesamte Zonen, die einen grossen Teil des Gemeindegebiets umfassen. Neben dem Bonus für Reiheneinfamilienhäuser sind Aufzonungen südlich des Bahnhofs vorgesehen. Zusätzliche Erhöhungen der Ausnützungsziffer sind nicht vorgesehen und nicht notwendig, um den Bedarf an Wohnraum der nächsten Jahre zu decken.

Antrag Nr.	Mitwirkungs-Nr.	Thema	Antrag/Anliegen (sinngemäss/zusammengefasst)	Begründung/Beschreibung (sinngemäss/zusammengefasst)	Art der Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Keine Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
23	11	Baugesetz	Es wäre ideal, wenn im neuen Baugesetz Anreize zum Energieverbrauch für neue und bestehende Liegenschaften einfließen würden (Abzug Wärmedämmstärke bei AZ-Berechnung und Erhöhung AZ bei Minergiestandards).	Mit Anreizen könnte die Energiestadt Bonaduz punkten. Die Aussenwandstärke hängt immer mehr von der Materialstärke der Wärmedämmung ab. Eine sehr gut gedämmte Liegenschaft weist eine dickere Wandstärke auf und wird so bei der AZ-Berechnung auch noch bestraft. Dies sollte nicht sein. Die Wärmedämmstärke sollte bei der AZ-Berechnung deshalb abgezogen werden können. Zudem schlage ich vor, dass wenn bei einem Um- oder einem Neubau einer Liegenschaft bessere U-Werte als im Energiegesetz vorgesehen erreicht werden, kann ein AZ-Bonus geltend gemacht werden: - Bei Minergie Standart eine AZ-Erhöhung von 0.15 - Bei Minergie P Standart eine AZ-Erhöhung von 0.25	Die Berechnung der Ausnützungsziffer (AZ) richtet sich neu nach der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (Art. 37a KRVO). Davon kann nicht abgewichen werden. Eine energieeffiziente Bauweise kann jedoch mit einer Abweichung von der Regelbauweise gefördert werden: <i>Bei Gebäuden mit förderungswürdiger Energieeffizienz wird ein AZ-Bonus gewährt wie folgt:</i> <i>Minergie P: Erhöhung der AZ um 5 %</i> <i>Minergie A: Erhöhung der AZ um 10 %</i>
24	11	Genereller Erschliessungsplan	Der Fussweg zwischen den Parzellen Nr. 2385 und 2391 soll in den generellen Erschliessungsplan aufgenommen werden.	Im generellen Erschliessungsplan ist ein Fussweg nicht eingezeichnet worden. Der Fussweg zwischen den Parzellen Nr. 2385 und 2391 ist im generellen Erschliessungsplan nicht als Fussweg markiert ob wohl er zur Parzelle Nr. 2390 (öffentliche Fussweg) gehört und auch so ausgeschieden ist. Dieser Fussweg ist für das gesamte Gebiet hinter der Hamilton sehr wichtig und erschliesst das Naherholungsgebiet.	Der Weg ist Teil der Parzelle Nr. 2390, die im Besitz der Politischen Gemeinde Bonaduz ist. Damit ist sein Fortbestehen auch ohne Eintrag im Generellen Erschliessungsplan (GEP) gesichert. Eine Ergänzung im GEP ist jedoch machbar und wird entsprechend in der Planungsvorlage vorgenommen.
25	12	Gestaltung der Kernzone	In der Überarbeitung der Gestaltung der Kernzone soll sich noch einmal mit dem wichtigen Thema des Ortsbildes und damit der Festlegung der Baulinie auseinandergesetzt werden.	Gerade mit der Auflösung der ehemaligen Baulinie (siehe Genereller Gestaltungsplan Dorf Kern 2009 in der Beilage) ist eine gegenteilige Entwicklung resp. Haltung der Gemeindefürsorge Bezug auf die Wahrung von ortstypischer Lage und Stellung von Gebäuden entlang der Hauptachsen zu sehen. Ohne eine von der Gemeindefestgelegte Baulinie, oder verbindliche Regelung im Baugesetz bezüglich des Erhalts des Strassenraumes entlang der Kantonsstrassen, wird der Kanton wohl auf einen Strassenabstand von 5m gehen. Der ortstypische, enge Strassenraum wird verloren gehen.	Der Mitwirkungsantrag bezieht sich auf den Typ "Baulinie (Gestaltung; Typ C)" mit Grundlage in Art. 40 BauG der Nutzungsplanung von 2009. Die Aufhebung dieser Baulinien erfolgte im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung im Dorfkern. Mit der Genehmigung vom 04.04.2023 wurde diese Aufhebung rechtskräftig. Aufgrund der Planbeständigkeit sind die 2023 genehmigten Inhalte der Teilrevision der Ortsplanung im Dorfkern nicht Bestandteil der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung (Teil 2). Es gibt keinen rechtlich zulässigen Grund zur Überprüfung und Anpassung dieses rechtskräftigen Entscheids. Eine Wiederaufnahme dieser Baulinien im vorliegenden Verfahren ist folglich nicht möglich.
26	13	Baugesetz	Die maximale Neigung von Rampen in Art. 80 Abs. BauG soll von 12% auf 15% erhöht werden.	Bei einer Neigung von 12 % (6.84 °) und die ersten 4 m von 5 % (2.86°) bei einer Einstellhallenhöhe OK-Terrain bis OK- Belag Einstellhalle von 2.50 m ergibt dies eine totale Rampenlänge von 23.17 m ab Einmündung zur öffentlichen Strasse. Ab Grenzabstand (3m) eine netto Rampenlänge von 20.17 m. Bei 15 % (8.53 °) und die ersten 4 m von 5 % (2.86°) bei gleichen Einstellhallenhöhe wie oben beschrieben, ergibt das eine totale Rampenlänge von 19.34 m ab Einmündung zur öffentlichen Strasse. Ab Grenzabstand (3m) eine netto Rampenlänge von 16.34 m. Bei einer Gebäudelänge von 20 m kann keine Einstellhalleneinfahrt mit 12% gebaut werden. Die Gebäudelänge (20 m) ist zu kurz. Nur mittels Autolift wäre es möglich in die vorgeschriebene Einstellhalle zu gelangen. Was für den Bauherrn zu unnötige hohe Kosten führen wird.	Dem Antrag kann gestützt auf die aktuelle VSS-Norm (40 291) stattgegeben werden. Bei gedeckten oder beheizten Rampen kann dieser Wert noch überschritten werden. Bei Rampen in Gebäuden kann die Steigung noch grösser sein.

Antrag Nr.	Mitwirkungs-Nr.	Thema	Antrag/Anliegen (sinngemäss/zusammengefasst)	Begründung/Beschreibung (sinngemäss/zusammengefasst)	Art der Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Keine Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
27	14	Aufzonungen	Die Parzelle Nr. 500 soll von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 umgezont werden.	Die Schulhausstrasse erschliesst heute die beiden W3 Bauparzellen Nrn. 509 und 511 sowie die beiden W2 Bauparzellen Nrn. 500 und 895. Auf der Parzelle 500 steht ein kleines MFH mit 3 Wohneinheiten, welches in den kommenden Jahren gesamtsaniert oder mittels Ersatzneubau abgebrochen und neu erstellt werden müsste. Die Parzelle Nr. 500 ist die nördlichst gelegene Parzelle in der Wohnzone W2, womit für die direkt betroffenen Anstösser, wie auch für die Gemeinde Bonaduz keine Nachteile entstehen werden. Es würde sich auch der öffentliche Auftrag zur Verdichtung von bestehenden Wohnzonen anbieten, die Parzelle neu in die W3 umzuzonen. Mit der Umzonung würde die bestehende W3 erweitert und schliesst entlang der Schulhausstrasse gegenüber der ZöBA einheitlich und geschlossen ab.	Auf der Parzelle bestehen ungenutzte Reserven, die im Sinne der Innenentwicklung genutzt werden sollen. Mit einer Aufzonung kann dieses Potenzial zusätzlich erhöht werden. Aufgrund der zentralen Lage, der Anbindung an den öffentlichen Verkehr, der unmittelbaren Nachbarschaft zur nächsthöheren Wohnzone sowie der ZöBA mit den grossvolumigen Schulbauten und den Absichten der Eigentümerschaft, welche dem Auftrag zur Innenentwicklung entsprechen, stimmt der Gemeindevorstand dem Antrag zu.
28	15	Baugesetz	Art. 1 Abs. 3 BauG Durch das Baugesetz referenzierte, nicht öffentliche Normen, sollten zumindest den Bauherrschaften kostenlos zur Verfügung gestellt werden. Alternativ sollten die zur Anwendung vorgesehenen Teile der Normen im Baugesetz aufgenommen werden.	In Art. 1 Abs. 3 Baugesetz wird auf private Normen verwiesen, die sinngemäss zur Anwendung gelangen sollen. Diese privaten Normen sind nicht öffentlich. Das Musterbaugesetz (MBauG2020) enthält keinen solchen generellen Verweis.	Das geltende Baugesetz Bonaduz enthält acht Bezugnahmen auf die SIA-Normen (mit Angabe des Erscheinungsjahres dieser Normen) und eine Bezugnahme auf die VSS-Norm. Wenn nun das neue Baugesetz anstelle dieser zahlreichen Partikularverweise nur noch eine einzige generelle Verweisung auf solche Normen enthält, ist dagegen nichts einzuwenden. Diese privaten Normen dienen als Auslegungshilfen im Einzelfall und sind sinngemäss, beispielsweise zur Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen. Sie entfalten keine Gesetzeswirkung. Im Übrigen dürfen die privaten Normen nach den Vorgaben der privaten Vereinigung SIA nicht weitergegeben werden und das bisherige Baugesetz sah keine kostenlose Abgabe der Normen an Planende (Architekturbüros etc.) vor. Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.
29	15	Baugesetz	Art. 7 Abs. 1 Art. 7 ist betreffend Kostentragung zu präzisieren.	Bedeutet dieser Artikel, dass die Gemeinde externe Fachpersonen auf Kosten der Bauherrschaft beziehen kann? Gegen externe Fachpersonen ist nichts einzuwenden. Wenn die Gemeinde jedoch diese für sich beziehen will, sind die Kosten von der Gemeinde zu tragen.	Bezüglich der Kostentragungspflicht im Falle von Auslagen für Leistungen Dritter (externe Fachgutachten, Beratungen) im Baubewilligungsverfahren enthält Art. 96 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) eine verbindliche Regelung, die von den Gemeinden anzuwenden ist. Danach ist kostenpflichtig, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Im Baubewilligungsverfahren hat somit der Gesuchsteller die Kosten von Drittleistungen zu tragen. Dem Antrag wird nicht stattgegeben.
30	15	Baugesetz	Art. 12 Abs. 2 Satz 2 ist auf 10 Jahre anzupassen.	Gemäss kantonalem Recht kann die Gemeinde auch eine Baufrist von 10 Jahren vorsehen. Diese Frist würden wir bevorzugen. Unseres Erachtens ist eine Umzonung auch eine Neueinzonung, weshalb hier ebenfalls 10 Jahre möglich sein sollte.	Mit den im vorliegenden Baugesetz vorgesehenen acht Jahren Baufrist bewegt sich der Gemeindevorstand am oberen Limit der im Musterbaugesetz vorgesehenen Spannweite von zwei bis zehn Jahren. Es entspricht denn auch der Praxis der allermeisten Gemeinden, die Baufrist bei maximal acht Jahren festzulegen, bevor Sanktionen wegen Verletzung der Baupflicht ergriffen werden können. Es ist dem Grundeigentümer nach diesen acht Jahren zusätzlich noch eine Nachfrist von zwei Jahren zu setzen. Dem Antrag wird nicht stattgegeben.

Antreg Nr.	Mitwirkungs-Nr.	Thema	Antrag/Anliegen (sinngemäss/zusammengefasst)	Begründung/Beschreibung (sinngemäss/zusammengefasst)	Art der Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Keine Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
31	15	Baugesetz	Art. 17 soll durch den Wortlaut des heute gültigen Art. 14 BauG der Gemeinde Bonaduz ersetzt werden. Eventualiter sind die Absätze 2 und 3 zu streichen. Eventualiter soll wie im KRG (Art. 19g Absatz 3) maximal eine Mindestausnutzung von 50% vorgesehen werden.	Die Baugesetze der umliegenden Gemeinden sehen keine Mindestausnutzung vor. Wir beantragen deshalb, dass die Gemeinde Bonaduz nicht strengere Vorschriften erlässt als dies unbedingt notwendig ist. Die Grundrechte sollen so wenig wie möglich eingeschränkt werden.	Beim vorliegenden Art. 17 Abs. 2 BauG geht es um die Mindestausschöpfung der im Zonenschema festgelegten maximalen Ausnutzungsziffern (AZ). Der Kantonale Richtplan Graubünden (Ziff 5.2-11) weist die Gemeinden zwingend an, in ihren Baugesetzen eine Ausschöpfung der AZ zu mindestens 80 % vorzusehen. Diese Handlungsanweisung wird hiermit umgesetzt. Wenn die Antragsteller schreiben, in den umliegenden Gemeinden sei dies nicht der Fall, liegt das nur daran, dass diese noch nicht so weit sind mit der Umsetzung des Richtplans Graubünden bzw. mit ihren Ortsplanungsrevisionen. Wenn die Antragsteller auf die Zahl 50% in Art. 19g Abs. 3 KRG verweisen, übersehen sie, dass es dort um etwas anderes geht, nämlich um die Erfüllung der Bauverpflichtung als Mobilisierungsmassnahme in bestehenden Bauzonen. - Die ebenfalls beantragte Ersetzung des Art. 17 durch Art. 14 des rechtskräftigen BauG wäre im Übrigen verfehlt. Art. 14 des rechtskräftigen BauG handelt von der <u>Definition</u> der AZ; diesbezüglich verweist das vorliegende neue BauG im Zonenschema (Art. 15) korrekterweise direkt auf Art. 37a der kantonalen Raumplanungsverordnung.
32	15	Baugesetz	Art. 22 Abs. 1 und Abs. 2 Der Wortlaut des heutigen Art. 54 ist zu übernehmen.	Mit diesen Bestimmungen werden quasi alle Einfriedigungen in Bonaduz gesetzeswidrig. Wir beantragen deshalb, den Wortlaut des heutigen Art. 54 des BauG der Gemeinde Bonaduz zu übernehmen.	Die beanstandete Vorschrift gilt für neue Einfriedigungen und ist nicht zu beanstanden. Sollte die eine oder andere bestehende Einfriedigung näher als 0,5 m zur Strasse resp. näher als 0,3 m zu einem Trottoir stehen, sind sie besitzstandsgeschützt. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
33	15	Baugesetz	Im Art. 42 Abs. 2 "zu erhalten" ist zu streichen. Neu soll der Absatz wie folgt lauten: Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Fledermausquartiere dürfen - soweit nicht schon kraft Bundesgesetz geschützt - weder aktiv zerstört noch (z.B. durch Aussenbeleuchtung) beeinträchtigt werden. Bei Bauvorhaben (...)	Aus unserer Sicht geht die vorgesehene Regelung im Baugesetz weit über das vom übergeordneten Recht verlangte Schutzmass hinaus. Der betroffene Stall wird schon länger nicht mehr genutzt. Wir sind deshalb nicht bereit Investitionen zur Erhaltung dieses Stalls zu tragen. Ohne Investitionen zur Erhaltung des Stalls, kann nicht garantiert werden, dass das betroffene Quartier erhalten bleibt. Erwartet die Gemeinde mit der Formulierung «Fledermausquartiere ... sind zu erhalten», dass ein ungenutztes Gebäude auf der Basis von diesem Artikel mit Investitionen zu erhalten ist? Falls ja, steht dies im Widerspruch zur Aussage der Fledermausbeauftragten, welche uns gegenüber versichert hat, dass sogar ein Abbruch des Stalls möglich wäre. Es sind nicht alle Fledermausarten geschützt. Der Artikel berücksichtigt dies nicht.	Um den Befürchtungen der Antragsteller Rechnung zu tragen, wird der zweite Satz von Art. 42 Abs. 2 wie folgt ergänzt (Ergänzung fett): "Bei Bauvorhaben, welche Fledermausquartiere tangieren, oder bei drohendem Zerfall von Gebäuden, welche Fledermausquartiere beherbergen , ist die vom ANU beauftragte Person für den Fledermausschutz beizuziehen". Mit dieser Ergänzung kann angesichts der in der Mitwirkungseingabe erwähnten Zusicherung der Fledermausbeauftragten, wonach selbst ein Abbruch des fraglichen Stalles möglich wäre, davon ausgegangen werden, dass für die Befürchtungen der Antragstellenden zu gegebener Zeit eine sachgerechte Lösung gefunden werden kann.
34	15	Baugesetz	Anpassung von Art. 60 Abs. 2 BauG wiefolgt: Die Gemeinde ist befugt, bei der Schneeräumung den Schnee unter möglichster Schonung von Bauten und Kulturen auf angrenzende private Grundstücke möglichst gleichmässig abzulagern. (...)	Wir begrüssen diese Bestimmung und würden uns freuen, wenn die Lasten möglichst gleichmässig auf die Nachbarn verteilt werden.	Dass die kommunalen Schneeräumsequipen auf eine gleichmässige Schneeablagerung auf angrenzende private Grundstücke achten sollen, sofern dies die örtlichen Verhältnisse überhaupt zulassen, versteht sich im Sinne eines Aktes guter Gemeindeverwaltung von selbst. Das muss nicht ausdrücklich gesetzlich angeordnet werden. Das geltende Baugesetz enthält ebenfalls keine entsprechende Anordnung. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag Nr.	Mitwirkungs-Nr.	Thema	Antrag/Anliegen (sinngemäss/zusammengefasst)	Begründung/Beschreibung (sinngemäss/zusammengefasst)	Art der Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Keine Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
35	15	Baugesetz	Anpassung von Art. 79 Abs. 3 BauG: Der nutzniessende Nachbar hat sich an den Kosten zu beteiligen.	Wenn wir das richtig verstehen, soll der Nachbar mit der Last entschädigungslos dafür besorgt sein, dass seine Einfriedigung hindernisfrei bleibt.	Dieser Antrag kann gutgeheissen werden. Entsprechend sind folgende Anpassungen in Art. 79 Abs. 3 BauG vorzunehmen. Lit a ist mit folgendem Schlusssatz zu ergänzen: "Der Ersteller der Ausfahrt hat sich an den Kosten zu beteiligen". Lit b ist mit folgendem Schlusssatz zu ergänzen: "Der Sanierungspflichtige hat sich an den Kosten zu beteiligen". Lit c ist mit folgendem Schlusssatz zu ergänzen: "Der Erschliessungspflichtige hat sich an den Kosten zu beteiligen".
36	15	Baugesetz	In welchem Verhältnis steht Art. 93 zu den Bemühungen, Baugesuchverfahren zukünftig elektronisch abwickeln zu können?		Es kann und darf davon ausgegangen werden, dass die derzeit im Gang sich befindenden Bestrebungen zur Einführung des elektronischen Baubewilligungsverfahrens durch eine Bestimmung wie der vorliegende Art. 93 BauG nicht beeinträchtigt werden.
37	15	Baugesetz	Was bedeutet die Aussage, dass in den in Art. 99 aufgeführten Bereichen keine Planbeständigkeit zukomme?		Die Aussage bedeutet, dass die aufgezählten künftigen Planungen von allfälligen Betroffenen jedenfalls nicht mit der Begründung angefochten werden können, diese neuen Planungen würden die aus Art. 21 RPG fliessenden Grundsätze der Planbeständigkeit resp. Rechtssicherheit verletzen, resp. die geltende Planung sei noch zu jung, um sie bereits wieder überprüfen zu dürfen. Die Aussage hebt mit anderen Worten den Schutz des Vertrauens in eine gewisse Beständigkeit der beschlossenen Planung in den genannten Bereichen auf.
38	16	Aufzonungen	Auf die Aufzoning "Campongna West" in die Zone W3 ist zu verzichten.	Bei einer Aufzoning in die Bauzone W3 würde die Sonneneinstrahlung auf die Photovoltaikanlage aus östlicher Richtung durch zukünftig höhere und längere Gebäude auf Nachbarparzellen massiv eingeschränkt. Noch gravierender wirkt sich dies aufgrund des minimal notwendigen Strassenabstands von 2.5 m aus. Bei einer Aufzoning in die Bauzone W3 wäre der Gebäudeabstand in der nur 2.50 m breiten Gassa Ruver noch geringer als derjenige bei Gebäuden ohne Strasse! Die mit einem Fahrverbot versehene Gassa Ruver ist aufgrund ihrer geringen Breite zudem grundsätzlich ungeeignet für Mehr- und Durchgangsverkehr. Von einem Ausbau ist daher auf jeden Fall abzusehen. Das Quartier Campogna West ist aufgrund seiner Struktur mit seinen grösstenteils kleinen Parzellen ungeeignet für eine W3-Bauzone. Verdichtetes und hohes Bauen im W3-Stil würde den Charakter des Quartiers sichtbar und nachhaltig negativ verändern. Die Zulassung höherer Bauten als in der Kernzone des Dorfes, wie sie im aktuellen Baugesetz in der W3-Bauzone möglich sind, ist ortsplanerisch unverständlich und nicht nachvollziehbar. Eine Ausnutzungsziffer ist nicht sinnvoll, da durch Gebäude- und Grenzabständen sowie Gebäudehöhen und -längen bereits genügend hohe Auflagen vorliegen. Bei einem Bevölkerungswachstum von 1% innerhalb einer Periode von 10 Jahren ist keine Aufzoning notwendig, da durch beispielsweise im Bau befindliche Neubauten bereits der notwendige Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Zudem ist eine überdimensionierte Bevölkerungsentwicklung nicht anstrebenswert da dieser mit Folgen verbunden ist, wie beispielsweise dem Ausbau der Dorfinfrastruktur.	Aufgrund der Rückmeldungen verschiedener Eigentümer im Gebiet "Campogna West", dass auf eine Aufzoning in diesem Gebiet verzichtet werden soll, sieht der Gemeindevorstand von dieser Aufzoning ab.

Antrag Nr.	Mitwirkungs-Nr.	Thema	Antrag/Anliegen (sinngemäss/zusammengefasst)	Begründung/Beschreibung (sinngemäss/zusammengefasst)	Art der Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Keine Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
39	16, 17, 22, 25 - 74	Aufzonungen	Es wird beantragt, dass die bestehenden Wohnzonen Ginellas, Sableun und Campogna West nicht aufgezont werden.	Die Auf- und Umzonung ist nicht nötig, da das Wachstum dadurch über 1% steigt. Die Aufzonungen Schaden dem Ortsbild, zwei- und dreistöckige Gebäude werden vermisch. Die zu kleine Parzellenstruktur ist nicht geeignet.	Die Aufzonung in die Wohnzone 3 Bahnhof ist in drei Teilgebieten südlich der Bahngleise vorgesehen. Einige Eigentümer des südöstlichen Teilgebiets zwischen der Via Sableun, der Gassa Sableun und der Bahngleise haben beantragt, dass auf diese Einzonung verzichtet werden soll. Aufgrund des Bundesauftrags zur Innenentwicklung, der Zielsetzung im KRL, dass südlich des Bahnhofs eine gezielte Entwicklung stattfinden soll, sowie des guten öV-Anschlusses, soll auf die Aufzonung in die Wohnzone 3 Bahnhof nicht vollständig verzichtet werden. Sie wird jedoch im Umfang reduziert, sodass im südöstlichen Teilgebiet keine Aufzonung mehr vorgesehen ist. Aufgrund der Rückmeldungen verschiedener Eigentümer im Gebiet "Campogna West", dass auf eine Aufzonung in diesem Gebiet verzichtet werden soll, sieht der Gemeindevorstand von dieser Aufzonung ab.
40	17	Baukommission	Es wird beantragt, dass die Baukommission weiterhin vom Volk gewählt wird. (Art. 5_1 BauG)		Der Gemeindevorstand hat aufgrund der Anträge entschieden, dass zwei Mitglieder der Baukommission weiterhin vom Volk gewählt werden sollen.
41	17	Baugesetz	Es wird beantragt, dass auf die Regelung verzichtet wird, dass der Wohnraum nur ein Erwerbstätiger <u>derselben</u> Industrie- und Gewerbezone mieten darf. (Art. 27 BauG)		Industrie- und Gewerbezone sind in erster Linie dieser Nutzung vorenthalten. Hier sollen gewerbliche und industrielle Betriebe, die gewisse Emissionen verursachen und auf moderate Landpreise angewiesen sind, produzieren, verarbeiten und ihren übrigen Betriebstätigkeiten nachkommen können. Solche Tätigkeiten sind mit Emissionen verbunden. Der Gemeindevorstand Bonaduz ist der Ansicht, dass nebst den gewerblichen und industriellen Nutzungen auch in untergeordnetem Masse Wohnnutzungen zulässig sein sollen. Dies wird insbesondere deshalb als zweckmässig erachtet, da teils Betriebsinhaber oder Personal/Erwerbstätige auf dem Betriebsgelände oder direkt angrenzend wohnen. Gleichzeitig ist der Gemeindevorstand der Ansicht, dass eine übermässige Öffnung der Industrie- und Gewerbezone für Wohnnutzungen nicht zielführend ist. Mit Wohnnutzungen steigt auch das Potenzial für Konflikte (Lärm, Anlieferung, Geruch etc.), was für Betriebe unter Umständen existenzbedrohend sein kann. Das Risiko für Konflikte wird dann als gering eingeschätzt, wenn die Anwohnenden dem jeweiligen Betrieb zugehörig sind (Arbeitgeber/Inhaber). Deshalb ist eine Beschränkung der Wohnnutzung auf betriebgebundenen Wohnraum (für Betriebsinhaber und Erwerbstätige), bei denen sich der Arbeitsplatz in derselben Industrie- und Gewerbezone befindet, zweckmässig.

Antrag Nr.	Mitwirkungs-Nr.	Thema	Antrag/Anliegen (sinngemäss/zusammengefasst)	Begründung/Beschreibung (sinngemäss/zusammengefasst)	Art der Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Keine Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
42	18	Baugesetz	Es wird ein zusätzlicher Abschnitt unter Art. 7 BauG beantragt: Abs. 3 Die Gestaltungsberatung ist beizuziehen, wenn bei einem Bauvorhaben erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Dies betrifft insbesondere die Kernzone.		<p>Gestützt auf Art. 7 BauG (Stand Mitwirkung) kann die Gemeinde externe Fachleute "zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen". In der Kernzone wird in der Regel eine Bauberatung verlangt (Art. 24 Abs. 4). Diese Regelung lässt den Spielraum offen, dass bei sehr untergeordneten Vorhaben auf eine Bauberatung verzichtet werden kann.</p> <p>Im Weiteren würde die im Antrag enthaltene Formulierung "bei Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild" ein unbestimmter Rechtsbegriff festgelegt, der die Praxis erschwert. Die bestehende Regelung in Art. 7 Abs. 1, wonach die Gemeinde nach Bedarf eine Beratung beizuziehen kann, wird als zweckmässiger erachtet.</p>
43	18	Baugesetz	Es wird beantragt, die Präzisierung von Art. 41 Abs. 2 wegzulassen und folgende Beschreibung beizubehalten: Abs. 2 Als partiell zu erhaltende Bauten bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Bauten, die wegen ihrer Architektur, Bausubstanz (sowie allenfalls ihrer Lage und Gestalt) von ortsbaulichem und/oder bauhistorischem Wert sind. Die wesentliche äussere Bausubstanz ist - soweit schützenswert - zu erhalten. Eingriffe können gestützt auf eine Interessenabwägung bewilligt werden, wenn sie sich für eine zeitgemässe Nutzung des Gebäudes als notwendig erweisen und dem Erhaltungsziel nicht wesentlich widersprechen.		<p>Vergleich der Versionen:</p> <p>Version Entwurf Baugesetz 2023 / Antrag ...<u>Eingriffe</u> können gestützt auf eine Interessenabwägung bewilligt werden, wenn sie sich für eine zeitgemässe Nutzung des Gebäudes als notwendig erweisen und dem Erhaltungsziel nicht wesentlich widersprechen.</p> <p>Version Entwurf Baugesetz 2024 ...<u>Eingriffe</u> und <u>Abbruch</u> können gestützt auf eine Interessenabwägung bewilligt werden, wenn sie sich für eine zeitgemässe Nutzung als notwendig erweisen.</p> <p>Die Änderung aus dem Baugesetz (Stand Mitwirkung 2024) wurde vom Vorstand beschlossen, um den Spielraum zu erhöhen. Daran wird festgehalten.</p>
44	18	Baugesetz	Es wird beantragt, dass in Art. 73 Umgebungsgestaltung und Einfriedung der Zusatz «In der ganzen Bauzone – inklusive» nicht gestrichen wird und die Regelung für das gesamte Siedlungsgebiet gilt. Die biodiverse Gestaltung der Aussenräume ist auch ausserhalb der Kernzone zentral.		Im Baugesetzentwurf von 2023 war vorgesehen, dass Art. 73 auf sämtliche Bauzonen ausgeweitet wird. Dies stellte eine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Baugesetz dar. In der Überarbeitung des Baugesetzes zur Erarbeitung der Planungsvorlage (Stand Mitwirkung 2024) wurde auf diese Ausweitung verzichtet. Der Gemeindevorstand hält daran fest und sieht von den detaillierten Vorgaben in Art. 73 für sämtliche Bauzonen ab.
45	18	Denkmalschutz	Es wird beantragt, dass inventarisierte Bauten mit drei und mehr erfüllten Schutzkriterien einzelfallweise geprüft werden.	Es scheint eine pauschale Nichtaufnahme von Objekten, die drei von fünf Kriterien erfüllen, nicht gerechtfertigt. Nach erfolgter Einzelfallprüfung der Objekte mit drei oder mehr erfüllten Kriterien (GVG-Nrn. 117, 117-A, 145, 146, 225, 227, 227-B, 246, 283, 283-A) sollten die positiv bewerteten Objekte einen Eintrag im GGP als «partiell zu erhaltende Bauten» erhalten.	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde das Inventar der kantonalen Denkmalpflege eingehend geprüft. Bei den Objekten mit drei erfüllten Kriterien erfolgte eine einzelfallweise Prüfung, ob eine Aufnahme vorgenommen werden soll oder ob darauf zu verzichten ist. Die Resultate der einzelfallweisen Prüfung sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht, Kapitel 4.3.1 dokumentiert. Es stimmt insofern auch nicht, dass Objekte mit drei erfüllten Kriterien pauschal nicht im GGP umgesetzt wurden. So sind beispielsweise die Gebäude auf den Parzellen Nr. 2447 (im Inventar noch alte Nummer der Stammparzelle Nr. 193) und 194 sowie der Brunnen auf der Parzelle Nr. 251 im GGP umgesetzt.

Antrag Nr.	Mitwirkungs-Nr.	Thema	Antrag/Anliegen (sinngemäss/zusammengefasst)	Begründung/Beschreibung (sinngemäss/zusammengefasst)	Art der Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Keine Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
46	19	Baugesetz	Es wird beantragt, dass das neue Baugesetz Art. 74 auch im Interesse der älteren Grundstückbesitzer umgesetzt wird, und sich ältere Grundstückbesitzer nicht mit Mauern und höher stehenden Neubauten „schmücken“ müssen.	Bekanntlich werden ja neben älteren Häusern Neubauten aufgestellt. Dies ist bei uns auch so geschehen und wird vermutlich auch bald hinter unserem Haus nördlich wieder geschehen. Die Terrainanpassung der Neubauten bei den Häusern auf der westlichen Seite, hatte zur Folge, dass jetzt eine Mauer an der Grundstücksgrenze steht, und die Neubauten erhöht über uns sind. Irgendwie sind wir schon jetzt links und rechts von Mauern umgeben. Jetzt hoffen wir schwer, dass geschieht nicht auch noch auf der Nordseite, weil dann sind wir wie in einem Loch.	Die Rückmeldung aus der Mitwirkung wird zur Kenntnis genommen. In Bonaduz und dem Kanton Graubünden bestehen hierzu verschiedene Vorgaben: Mit den Vorgaben in Art. 74 soll sichergestellt werden, dass sich Terrainveränderungen auf das Unerlässliche beschränken und gut in die Umgebung einzuordnen haben. Insbesondere werden Aufschüttungen nur in geringem Ausmass zugelassen. Ausserdem bemessen sich Fassaden- und Gesamthöhen ab dem massgebenden Terrain (natürlich gewachsener Terrainverlauf), nicht ab dem erhöhten bzw. gestalteten Terrain. Damit wird verhindert, dass Bauten weiter in die Höhe ragen, als es ohne Aufschüttung möglich wäre.
47	19	Parkierung	Man sollte den Reiheneinfamilienhäusern nicht die Möglichkeit geben, Parkplätze zu kaufen, und die Parkplätze, welche sie eigentlich dringend benötigen, nicht zu bauen.	Das hat zur Folge, dass jedes Haus wohl eine Garage hat, aber meistens mind. schon zwei Autos haben und dann kommen noch Kinder, welche sich dann auch ein Auto zulegen und Besuch oder sogar Kunden, welche wieder einen Parkplatz benötigen. Im Sommer mag das ja noch gehen, dann wird auch mal auf den Strassen hingestellt, aber im Winter wirds dann ein Problem. Auf den Parkplätzen, die zum Haus gehören, stehen die Autos und wohin soll man dann mit dem Schnee gehen. Da die Parzelle so stark ausgebaut wurden, gibt es fast keine Grünflächen mehr mit Platz für den Schnee. Was geschieht, der Schnee wird privat geräumt und auf die öffentliche Strasse gebracht und dort wird dann der Schnee entweder teuer aufgeladen und aus dem Dorf transportiert oder den Grundstückbesitzern, welche noch Grünflächen haben, reingeschleudert.	Gemäss Art. 81 Abs. 1 ist bei Zweckänderung oder Erweiterungen von Bauten oder Bauteilen und baulichen Anlagen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sowie bei Neuerstellung und Wiederaufbau für genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu sorgen - welche auch dauernd so genutzt werden sollen. Gemäss Art. 81 Abs. 4 / Abs. 5 sind zudem in Wohnzonen Pflichtparkplätze für Bewohner unterirdisch zu erstellen, sofern es eine Wohnnutzung betrifft für die mehr als 6 Parkplätze für Bewohner und Besucher geschaffen werden müssen. Ausnahmen sind nur im Einzelfall möglich. Mit diesen Vorgaben wird sichergestellt, dass die benötigte Anzahl Parkplätze zweckmässig erstellt wird.
48	20	Generell	Wie bereits bei der ersten Durchführung wurden die verschiedenen Themen kontrovers, sachlich und stets im Sinne der Dorfbevölkerung diskutiert. Die Vorbereitung, Moderation und Nachbearbeitung der Themen sowie die professionelle Dokumentation durch Caviezel & Partner und die R+K Raumplanung AG waren durchweg kompetent, neutral und von Qualität.		Kenntnisnahme Die Rückmeldung wird verdankt.
49	20	Generell	Es wird angeregt, dass in Zukunft bei der Auswahl und Kommunikation in Bezug auf eine Spiegelgruppe mehr Transparenz und Diversität ermöglicht werden soll.	Wir hoffen, dass der Gemeindevorstand das Geschäft diesmal so präsentieren kann, dass die nächsten Schritte umgesetzt werden können und breite Zustimmung bei den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern finden. Dies, obwohl sich aus der zweiten Spiegelgruppe inhaltlich nur marginale Anpassungen ergeben haben.	Kenntnisnahme Die nach der Mitwirkung vorliegende Planung ist das Resultat eines ausführlichen Einbezugs der Bevölkerung und soll den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Abstimmung unterbreitet werden.

Antrag Nr.	Mitwirkungs-Nr.	Thema	Antrag/Anliegen (sinngemäss/zusammengefasst)	Begründung/Beschreibung (sinngemäss/zusammengefasst)	Art der Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Keine Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
50	21	Ausnützungsziffer	Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) in der Wohnzone 2 auf 0.6	Die aktuell festgelegte AZ von 0.5 in der Wohnzone 2 erscheint im Kontext der angestrebten Verdichtung sowie im Vergleich mit den Empfehlungen des kantonalen Mustergesetzes und den Regelungen anderer Gemeinden als zurückhaltend. Eine moderate Anhebung auf 0.6, wie sie auch im kantonalen Mustergesetz vorgeschlagen wird, wäre zeitgemäss und angemessen. Eine Erhöhung der AZ auf 0.6 würde insbesondere die Möglichkeit zu erweitertem Wohnraum (z.B. für grössere Familien) oder sich verändernde Wohnformen (z.B. Um-/oder Anbauten) schaffen. In den neu geschaffenen Parzellen mit einer ungefähren Grösse von 400 Quadratmetern ist dies nicht möglich.	Das kantonale Musterbaugesetz ist als Hilfestellung für die Gemeinden vorgesehen und gibt keine verbindlichen Vorgaben oder abschliessende Empfehlungen ab. Es liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde, das Nutzungsmass für ihre Bauzonen festzulegen. Eine Wohnzone W2 einer Gemeinde X muss nicht mit der Wohnzone W2 einer Gemeinde Y übereinstimmen. Werden Siedlungen baulich verdichtet, zieht dies einige Auswirkungen mit sich, die sorgfältig geprüft werden müssen. So kann sich das Erscheinungsbild der Quartiere verändern. Ausserdem wird Mehrverkehr induziert und der Bedarf an Infrastrukturen (Ver- und Entsorgung, Schule etc.) steigt. Entsprechend ist zu prüfen, wo Verdichtungsmassnahmen sinnvoll und verträglich sind. Aus diesen Gründen umfasst die Planungsvorlage gezielte Innenentwicklungsmassnahmen. Neben dem Bonus für Reiheneinfamilienhäuser sind Aufzonungen südlich des Bahnhofs sowie im Gebiet Campogna West vorgesehen. Mit dem Giesskannenprinzip eine flächige, materielle Erhöhung der Ausnützungsziffer für ganze Zonentypen umzusetzen, würde die bereits vorhandenen Bauzonenreserven und das Wachstumspotenzial noch einmal deutlich erhöhen. Zusätzliche Erhöhungen der Ausnützungsziffer sind nicht vorgesehen und nicht notwendig, um den Bedarf an Wohnraum der nächsten Jahre zu decken.
51	21	Ausnützungsziffer	Die in den Quartierplänen festgelegte und von der allgemeinen Regelbauweise desselben Zonentyps abweichende Ausnützungsziffer wird als nicht zweckmässig erachtet. Gefordert wird zudem eine transparente Erklärung zukünftiger Abweichungen von der Regelbauweise sowie der Gründe, warum innerhalb derselben Wohnzone unterschiedliche Ausnützungsziffern gelten. Es sollte offengelegt werden, welche Kriterien und Überlegungen diesen Unterschieden zugrunde liegen, um eine nachvollziehbare und gerechte Bauplanung sicherzustellen.	Unverständlich ist die unterschiedliche Handhabung der Ausnützungsziffern zwischen dem "Ginellas-Quartier" und dem "Ruver-Quartier" – beides Quartiere der Wohnzone 2. Während im "Ginellas-Quartier" im Rahmen des Quartierplans eine höhere AZ von 0.55 angewendet wird (nachzulesen in Artikel 9 des "Quartierplans Ginellas"), wurde diese im revidierten Baugesetz für das "Ruver-Quartier" auf 0.5 festgelegt. In gleich kategorisierten Wohnzonen müssen einheitliche Richtlinien gelten. Unterschiedliche Vorgaben innerhalb derselben Zone können ohne sachlich nachvollziehbare Begründung als willkürlich und ungerechtfertigt angesehen werden (Gleichheitsgebot gemäss Bundesverfassung).	In der Regelbauweise ist für die Wohnzone W2 eine AZ von 0.5 festgelegt. Die Möglichkeit von dieser in der Regelbauweise festgelegten AZ abzuweichen ist in Art. 11 des rechtskräftigen Baugesetzes verankert. Demnach dürfen bei Areal- und Quartierplanungen in Wohnzonen die Nutzungsziffern um bis zu 20% erhöht werden. Dieser Areal- bzw. Quartierplanbonus wird gewährt, sofern ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird (vgl. Art. 11 rechtskräftiges Baugesetz). Der Quartierplan erlaubt damit eine gewisse Mehrausnutzung, stellt jedoch gleichzeitig erhöhte Qualitätsanforderungen an die Überbauung. Diese Möglichkeit zur Abweichung von der Regelbauweise ist ein in diversen Gemeinden gängiger Mechanismus, der übrigens auch in Art. 25 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) verankert sowie im Art. 23 des Musterbaugesetzes vorgesehen ist. Im revidierten Baugesetz werden die Möglichkeiten zur Abweichung von der zonengemässen Regelbauweise im Art. 54 neu geregelt. Damit wird - wie bis anhin - transparent und in Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht dargelegt, welche Abweichungen zulässig sind.
52	22	Ausnützungsziffer	Art. 17 BauG Soll um diesen Absatz ergänzt werden: Innerhalb der neu geschaffenen Wohnzone 3 Bahnhof (W3B) gibt es Parzellen, welche innerhalb der gesetzlichen Vorgaben nicht oder schlecht überbaut werden können. Diese Parzellen verbleiben in der bestehenden Zone und werden erst bei der Schaffung einer überbaubaren Parzelle, durch die Zusammenlegung mehrerer Parzellen, in die neu geschaffene Wohnzone 3 Bahnhof (W3B) aufgezont.	Innerhalb der neu geschaffenen Wohnzone 3 Bahnhof gibt es diverse Parzellen (z. Bsp. Parz. 297), bei welchen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (Baugesetz, Vorgaben Feuerpolizei) die geforderte Mindestausnutzung nicht realisiert werden kann. Ich hatte dazu Kontakt mit einer schweizweiten renommierten Fachanwältin für Bau- und Immobilienrecht. Gemäss ihrer Rückmeldung geht sie davon aus, dass es sich im vorliegenden Fall um einen Härtefall handeln könnte, welcher nach einer Ausnahmeregelung verlangt.	Die Nutzungsplanung ist grundeigentümergebunden und parzellenscharf. Eine Umzonung verlangt ein geregeltes, formelles Verfahren. Einige Eigentümer des Gebiets zwischen der Via Sableun, der Gassa Sableun und der Bahngleise haben beantragt, dass auf diese Einzonung verzichtet werden soll. Auf dieser Basis sieht der Gemeindevorstand vor, die Aufzonung im Umfang reduziert, sodass im südöstlichen Teilgebiet keine Aufzonung mehr vorgesehen ist. Für die im Antrag erwähnte Parzelle ist damit keine Aufzonung mehr vorgesehen.

Antrag Nr.	Mitwirkungs-Nr.	Thema	Antrag/Anliegen (sinngemäss/zusammengefasst)	Begründung/Beschreibung (sinngemäss/zusammengefasst)	Art der Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Keine Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
53	22	Ausnützungsziffer	Art. 17 als Ergänzung zur Ausnützungsziffer eine zusätzliche Auflage einzuführen, welche zu einer minimalen Personendichte auf den neu überbauten Parzellen führt. Vorschlag: Bei Bauten, welche 150 m ² BGF überschreiten, muss eine zusätzliche Wohneinheit realisiert werden.	Im revidierten Baugesetz wird eine Mindestausnutzung von 80% der Ausnützungsziffer festgelegt. Diese Regelung gilt auch in der seit 7. November 2022 verhängten Planungszone auf dem gesamten Gemeindegebiet. Seit diese Regelung in Kraft getreten ist, wurden diverse unüberbaute Parzellen mit grossvolumigen, stark ausgenutzten Einfamilienhäusern überbaut. Diese Bauten widersprechen jeglichen Zielen von Verdichtung und Nachhaltigkeit. Bei kleiner Personendichte werden mit der neuen Gesetzgebung Bauten realisiert, welche einen riesigen Ressourcen- und Energieverbrauch haben und unserer Diversität schaden.	Die beantragte minimale Personendichte ist im Vollzug nicht umsetzbar. Auf die Ergänzung im Baugesetz wird verzichtet. Sie wird weder vom Bundesrecht noch vom kantonalen Recht gefordert. Zudem würde sie zu einem starken Eingriff in die privaten Rechte zur Folge haben.
54	22	Baukommission	Es wird folgende Anpassung bei Artikel 5, Absatz 1 BauG beantragt: Die restlichen zwei Mitglieder werden vom Gemeindevorstand von der Urngemeinde für die gleiche Amtsdauer wie die Baubehörde gewählt.	Die Baukommission übernimmt eine sehr wichtige Aufgabe in unserer Gemeinde und muss wie bis anhin durch die Urngemeinde legitimiert und gewählt werden. Eine direkte Wahl durch den Gemeindevorstand entspricht nicht meinem direktem Demokratieverständnis.	Der Gemeindevorstand hat aufgrund der Anträge entschieden, dass zwei Mitglieder der Baukommission weiterhin vom Volk gewählt werden sollen.
55	22	Aufzonen	Es sollte eine unabhängige Stelle zur Begleitung der Umsetzung von Verdichtungen eingesetzt werden.	Die Ortsplanrevision Bonaduz mit dem Kernziel Innenverdichtung ist ein nicht alltägliches, emotional stark aufgeladenes Thema. Dies hat man auch an sämtlichen vergangenen Gemeindeversammlungen zu der Thematik gespürt. Insbesondere birgt die Aufzonen und Verdichtung bestehender Wohnzonen (z. Bsp. zwischen bestehenden unternutzten und neu stark ausgenutzten Parzellen) ein grosses Konfliktpotenzial. Da dies grosse Herausforderungen an die Nachbarschaft und die Bevölkerung stellt, sollte eine unabhängige Stelle zur Begleitung der Umsetzung von Verdichtungen eingesetzt werden. Ich schlage vor eine Begleitgruppe zu bilden mit Personen (Architekten, Raumplaner, etc.), welche eine langjährige Erfahrung und einen grossen Leistungsausweis im Bereich Innenverdichtung und Siedlungsentwicklung besitzen. Die Begleitung sollte unter anderem Aushandlungsmöglichkeiten für Nachbarn, Bauherrschaften und Nachhaltigkeitsziele umfassen. Es genügt nicht die gesetzlichen Rahmenbedingungen (Gestaltungsplan) zu schaffen. Die Umsetzung der Innenverdichtung muss für einen möglichst grossen Rückhalt in der Bevölkerung zwingend unabhängig begleitet werden.	Mit der Behördenorganisation bzw. mit der Baukommission besteht in der Gemeinde Bonaduz bereits ein Gremium, welches die Geschäfte zuhnden der Baubehörde vorbereitet. Die Baukommission kann zudem im Rahmen einer Mediation zwischen Bauherrschaft und Einsprechenden als Vermittler auftreten (vgl. Art. 5 Entwurf Baugesetz). Ebenfalls ist (im rechtskräftigen und im neuen Baugesetz) die Möglichkeit vorgesehen, dass externe Fachleute zur Beratung beigezogen werden können. Dies wird bereits heute so umgesetzt. So werden bei einzelnen Fragestellungen oder Planungen externe Fachpersonen aus der Raumplanung und dem Baurecht beigezogen. Auch laufen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Dorfplatzes Planungen, bei denen externe Fachleute im Rahmen eines Studienauftrags beigezogen werden, um eine qualitätsvolle Entwicklung zu gewährleisten. Die Gemeinde hat mit diesen vielseitigen Möglichkeiten gute Erfahrungen gemacht. Die Schaffung eines zusätzlichen, ständigen externen Gremiums wird für eine Gemeinde in der Grösse von Bonaduz als nicht zweckmässig erachtet.
56	23	Gestaltung Grünflächen	Bestehende Grünflächen der Gemeinde wie bei den Schulanlagen, bei der Truppenunterkunft oder die Wiese bei der Abzweigung Versamerstrasse-Industrie, die von der Landwirtschaft bewirtschaftet werden sollten, nicht gedüngt, einmal im Jahr gemäht und dafür etwas farbiger mit Naturblumen gestaltet werden.	Es müssten nicht die ganzen Flächen sein, wenn Teile davon mit extra einheimischem Blumensamen nachgespät würden, gäbe das schon etwas her für etwas mehr Artenvielfalt. Also keine riesigen Übungen und Investitionen, was es bräuchte: eine Arbeitskraft mit etwas Ausbildung und Interesse für die Natur, keinen Dünger und etwas Geduld, bis neues spriest.	Kenntnisnahme Beim Anliegen handelt sich nicht um einen Gegenstand der Nutzungsplanung.
57	23	Gestaltung Grünflächen	Im Gebiet Bauland Caschners Parzelle 1001 entlang der Industriestrasse und entlang der neuen, teuren und verdichteten Langsamverkehrsstrasse besteht eine Hecke was ist mit dieser Hecke vorgesehen?		Kenntnisnahme Die Hecke ist - mit Ausnahme des neu erstellen Weges entlang des Strasse - im neuen revidierten Generellen Gestaltungsplan festgelegt, wie bereits im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan. Eine Entfernung der Hecke ist damit nicht möglich, ohne eine erneute Anpassung der Nutzungsplanung.

Antrag Nr.	Mitwirkungs-Nr.	Thema	Antrag/Anliegen (sinngemäss/zusammengefasst)	Begründung/Beschreibung (sinngemäss/zusammengefasst)	Art der Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Teilweise Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Keine Berücksichtigung <input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
58	23	Gestaltung Grünflächen	Bei Eingaben für Neubauten könnte evtl. die Gemeinde bei Gärten und Umgebungsflächen einige Tipps oder schriftlich einige Infos für die Natur mitgeben.	Was mir im Wohngebiet auffällt, sind die vor allem neuen Gartenanlagen, die mit Natur so ziemlich wenig bis nichts zu tun haben. Die Abgrenzungen und Sichtschutzwände mit einem Maschengeflecht und mit Steinen gefüllt sind aus Natursicht wertlos, ebenfalls sind flache Stein- und Eisenplatten für die Artenvielfalt sinnlos und ersparen den Besitzern etwas Arbeit, die für eine Strauchhecke aus einheimischen Sträuchern anfallen würde. Rasenflächen und die Mähroboter gehören zur gleichen unnützen Klasse für sinnvollen Naturschutz und Artenvielfalt.	Eine baugesetzliche Vorgabe, dass Gärten und Umgebungsflächen sorgfältig und begrünt gestaltet werden sollen, besteht mit Art. 73 Baugesetz in der Kernzone. Hierfür hat der Gemeindevorstand Ausführungsbestimmungen erlassen, die Bauherrschaften, Architekten und der Baubehörde in der Praxis helfen. Gemäss Art. 97 im revidierten Baugesetz kann die Baubehörde bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien für die Ausgestaltung von Bauvorhaben namentlich mit Bezug auf Gestaltung, Sicherheit oder Unterhalt erlassen. Seitens Umweltschutzverbände und Interessenverbänden bestehen bereits Hilfestellungen und dergleichen:- Pronatura: https://www.pronatura.ch/de/naturgarten-insekten- Jardinsuisse : https://jardinsuisse.ch/de/umwelt/umweltschutz/biodiversitat/ - WWF: https://www.wwf.de/aktiv-werden/tipps-fuer-den-alltag/tipps-fuer-den-garten/mein-schoener-oekologischer-garten-BAFU : https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/der-klima-garten.html
59	23	Gestaltung Grünflächen	Hat sich der Naturverein evtl. zu ähnlichen Anliegen bei der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde eingebracht und geäußert?		Aufgrund des Datenschutzes ist hierzu keine Aussage von der Gemeinde möglich.

Anhang F: Auflistung massgeblichste Änderungen in den Plänen der Grundordnung gegenüber dem Entwurf 2023

Nachfolgend werden die massgeblichsten Änderungen im Zonenplan, Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan gegenüber dem an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2023 zurückgewiesenen Entwurf der Revision zusammenfassend aufgelistet. Die Liste ist nicht abschliessend, darüber hinaus wurden weitere untergeordnete Anpassungen in den Plänen vorgenommen, die nicht einzeln aufgezählt werden.

- Das Gebiet Tuleu wird von der Gesamtrevision ausgenommen. Im Zonenplan wird das Gebiet mit einer Umrandung kenntlich gemacht. Für das Gebiet soll in Abhängigkeit von der zukünftigen Erschliessung eine projektspezifische Anpassung der Nutzungsplanung durchgeführt werden. Hierzu laufen bereits entsprechende Abklärungen. Innerhalb dieses Perimeters werden im Rahmen der Gesamtrevision keine Änderungen vorgenommen. Dies betrifft ursprünglich vorgesehene Umzonungen im Zonenplan sowie diverse Anpassungen im GEP. Auch Anpassungen wie die Überführung der Erschliessungsfläche in das übrige Gemeindegebiet oder die Ergänzung des bestehenden Waldspielplatzes im GGP werden nicht nachgeführt. Vorgenommen werden hingegen allgemeine/generelle Anpassungen wie Zonenbestimmungen im Baugesetz. Vorgenommen wird hingegen die Reduktion der Hecke auf der Parzelle 1001 mit der Ersatzfläche auf der Parzelle Nr. 1774 im GGP sowie die Festlegung des realisierten Wegs auf der Parzelle Nr. 1001. Es handelt sich damit um eine Nachführung bereits umgesetzter Vorhaben, welche den Perimeter lediglich marginal tangieren. Gleiches gilt für die Nachführung im GEP der rechtskräftig als aufzuheben festgelegte Hochspannungsleitung entlang der Via Tuleu (technische Nachführung, Hochspannungsleitung mittlerweile entfernt).
- Der Wildtierkorridor wird in seiner Abgrenzung am östlichen Siedlungsrand von Bonaduz geringfügig angepasst, um einen zweckmässigen Abstand gegenüber dem Siedlungsrand sicherzustellen.
- Im Bereich der Schiessanlage Nulez und dem Hunde-Trainingsplatz wird eine überlagernde Sport- und Freizeitzone im Zonenplan festgelegt
- Von der Festlegung einer überlagernden Platzzone für die Parzelle Nr. 274 wird abgesehen. Die Gemeinde Bonaduz hat basierend auf dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2023 die Parzelle Nr. 274 erworben. Damit sollen je zur Hälfte neue Räume für das öffentliche Interesse als auch ein öffentlicher Freiraum geschaffen werden. Da die Parzelle im Eigentum der Gemeinde ist, kann die Erfüllung der angekündigten Nutzung ohne weitergehende Festlegungen in der Nutzungsplanung sichergestellt werden. Aus diesem Grund ist eine Überlagerung der Parzelle 274 mit einer Platzzone nicht erforderlich.
- Aufgrund der aktuellen Situation des Überbauungsstandes / der Bautätigkeiten werden die Planfestlegungen bezüglich Bauverpflichtungen aktualisiert (mittlerweile bebaute / im Bau befindliche Parzellen werden nicht mehr mit einer Bauverpflichtung belegt).
- Das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 283 wird aus dem GGP entlassen und es wird eine Baulinie festgelegt. Damit soll eine zukünftige Umgestaltung des Strassenraums mit optimiertem Trottoir für den Fussverkehr ermöglicht werden.

- Auf der Parzelle Nr. 578 wird neu eine Baulinie festgelegt. Damit soll eine zukünftige Umgestaltung des Strassenraums mit optimiertem Trottoir für den Fussverkehr ermöglicht werden.
- In Abstimmung mit der laufenden Überarbeitung des Regionalen Richtplans Ruinaulta sowie dem kantonalen Wanderweginventar werden bestehende Wanderwege im Gebiet Bot Ars im GEP festgelegt.
- Von einer Festlegung der ursprünglich geplanten Veloverbindung vom Bahnhof (Unterführung) in Richtung Hamilton / Vicrusch wird abgesehen.
- Der geplante Parkplatz beim Dorfplatz wird in der Lage angepasst. An der Gemeindeversammlung vom 31. Oktober 2024 wurde beschlossen, dass eine Variante verfolgt werden soll, bei der die Tiefgarage eher in Richtung Schulhausplatz zu liegen kommen als bisher vorgesehen.
- Im Generellen Erschliessungsplan wird zusätzlich zur Festlegung «Parkplatz» neu die Festlegung «Parkplatz mit Sanitäranlagen» ergänzt. Hier sollen zusätzlich zur Parkierungsanlage sanitäre Einrichtungen erstellt werden können. Eine bestehende solche Anlage befindet sich an der Versamerstrasse gegenüber dem Unterwerk. Ebenfalls wird ein geplanter Standort an der Versamerstrasse im Gebiet Cotglera Gronda festgelegt, nördlich des bestehenden Parkplatzes.
- Von einer Festlegung des bestehenden Parkplatzes beim Lag wird abgesehen.

Aufgrund der Mitwirkung wurden diese Änderungen vorgenommen, mit der sich die Planungsvorlage (Stand Gemeindeversammlung März 2025) massgeblich vom Entwurf 2023 unterscheidet:

- Verschiedene Eigentümer der Liegenschaften in den Aufzonengebiete «Campogna West» und der Wohngebiete südlich der Bahn haben einen Verzicht auf die Aufzonen beantragt. Folglich wird auf die Aufzonen «Campogna West» vollständig verzichtet. Das Aufzonengebiet in den Wohngebieten südlich der Bahn wird in seinem Umfang reduziert: Das Geviert zwischen der Via Sableun, der Gassa Sableun und der Bahngleise verbleibt in der rechtskräftigen Wohnzone 3.
- Die Parzelle Nr. 500 wird aufgezont und neu der Wohnzone 3 zugewiesen.
- Zwei Mitglieder der Baukommission sollen weiterhin vom Volk gewählt werden.

Die Änderungen im Baugesetz waren der synoptischen Gegenüberstellung (Stand Mitwirkung) zu entnehmen. Nachfolgend wird nur der Aspekt der Mehrwertabgabe erläutert, da es sich um eine massgebliche Anpassung handelt, welche die ganze Vorlage betrifft: Neu soll auf die Einführung einer Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonen verzichtet werden. Auf Einzonen ist zwingend eine Mehrwertabgabe einzuführen. Für Um- und Aufzonen haben sich die Rahmenbedingungen in den letzten Jahren geändert. Im Bundesgerichtsentscheid BGE «Meikirch» 1C_233/2021 vom 5. April 2022 wurde zwischenzeitlich festgestellt, dass nicht nur Einzonen, sondern in jedem Fall auch bei Um- und Aufzonen eine Mehrwertabgabe zu erheben ist. Aufgrund einer mittlerweile erfolgten Anpassung des Bundesgesetzes über die Raumplanung ist jedoch ein Verzicht auf Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonen möglich. Der Gemeindevorstand hat entschieden, davon Gebrauch zu machen und auf die Einführung einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonen zu verzichten.