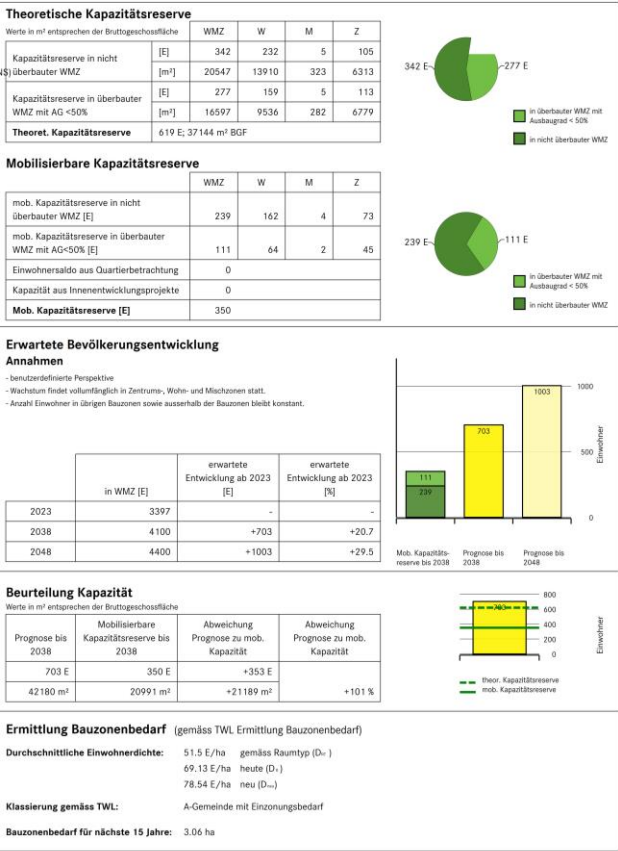
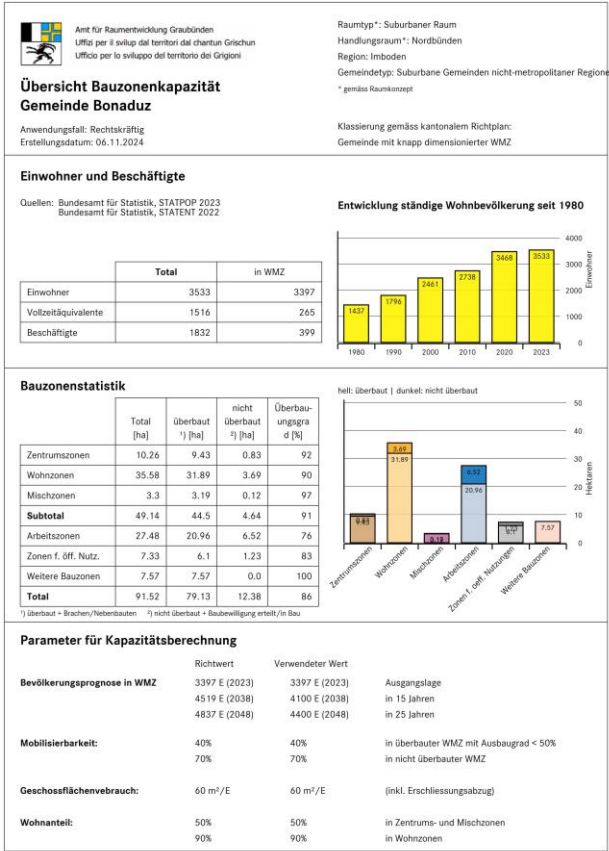


Anhang

- | | |
|----------|---|
| 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 | Auflistung massgeblichste Änderungen in den Plänen der Grundordnung gegenüber dem Entwurf 2023 |

Anhang A: Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Bonaduz (rechtskräftiger ZP)

Bevölkerungsprognose gemäss KRL



Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Grundlagen Kapazitätsberechnung

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ	
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%	
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 = Ausnützungsziffer	
WA = Wohnanteil	
mAG = maximal realisierbarer Ausbaugrad	

Annahmen für Kapazitätsberechnung

Ausnützungsziffer (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

$$\begin{aligned} B_0 &= E_{-15} - C_{mob} & 408 \text{ E} &= 758 \text{ E} - 350 \text{ E} \\ B_1 &= B_0 - C_e & 408 \text{ E} &= 408 \text{ E} - 0 \text{ E} \\ GF_0 &= B_0 \times GF_e & 24480 \text{ m}^2 &= 408 \text{ E} \times 60 \text{ m}^2 \\ B_r &= GF_0 / AZ_{mob} & 30600 \text{ m}^2 &= 24480 \text{ m}^2 / 0.8 \\ WMZ_{mob} &= WMZ_0 + B_r & 52.2 \text{ ha} &= 49.14 \text{ ha} + 3.06 \text{ ha} \\ D_{mob} &= E_r / WMZ_{mob} & 78.54 \text{ E/ha} &= 4100 \text{ E} / 52.2 \text{ ha} \\ D_{mob} &= E_r / WMZ_{mob} & 83.44 \text{ E/ha} &= 4100 \text{ E} / 49.14 \text{ ha} \\ D_{mob} &\geq D_t & 78.54 \text{ E/ha} &\geq 69.13 \text{ E/ha} \\ D_t &> D_{mob} & 69.13 \text{ E/ha} &> 51.5 \text{ E/ha} \end{aligned}$$

Abkürzungsverzeichnis

AZ_{mob} = minimale Ausnützungsziffer
B_k = Erweiterungsbedarf neue Bauzone für zusätzl. EW unter Berücksichtigung der Innenentwicklung
B₀ = Flächenbedarf für Bauland unter Berücksichtigung der baulichen Dichte
B₀ = Grobbedarf neue Bauzone für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte
C_{ek} = Kapazitäten aus Innenentwicklungsprojekten
C_{mob} = mobilisierbare Kapazitätsreserve
D_k = heutige Dichte
D_{mob} = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand des errechneten Flächenbedarfs
D_{mob} = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand der WMZ-Fläche der Revision
D_{rt} = durchschnittliche Einwohnerdichte nach Raumtyp
E_r = prognostizierte Einwohnerzahl
E₋₁₅ = prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs in 15 Jahren
GF₀ = Geschossflächenbedarf der zusätzlichen Einwohner
GF_e = durchschnittlicher Geschossflächenverbrauch pro Einwohner
WMZ_{mob} = künftige WMZ-Fläche
WMZ₀ = WMZ-Fläche der Revision
WMZ₀ = bestehende WMZ-Fläche

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Bauzonenstatistik der Gemeinde Bonaduz

06.11.2024

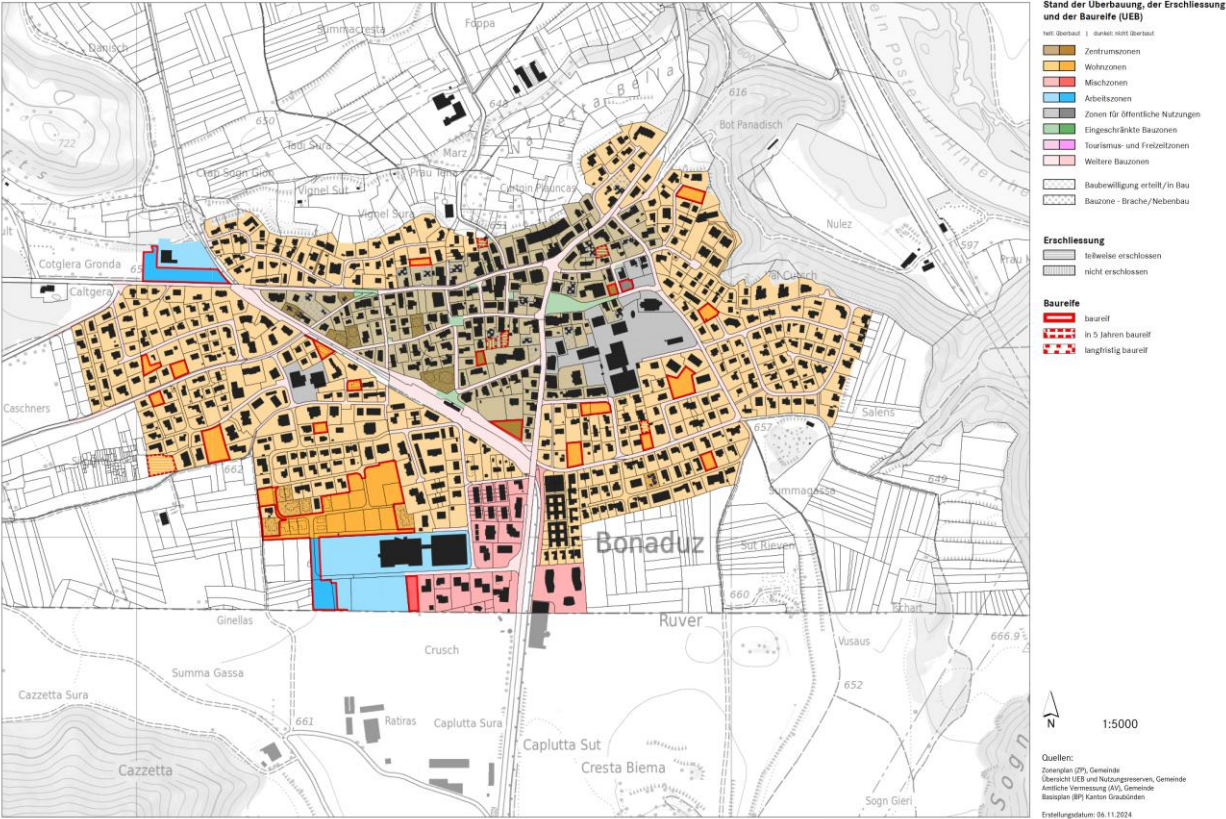
Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

Nutzungszonen	Bauzone Total [m²]	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
		überbaut ¹) [m²]	nicht überbaut ²) [m²]	überbaut [%]	voll erschlossen [m²]	teilweise erschlossen [m²]	nicht erschlossen [m²]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m²]	in 5 Jahren baureif [m²]	langfristig baureif [m²]
Kernzone	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

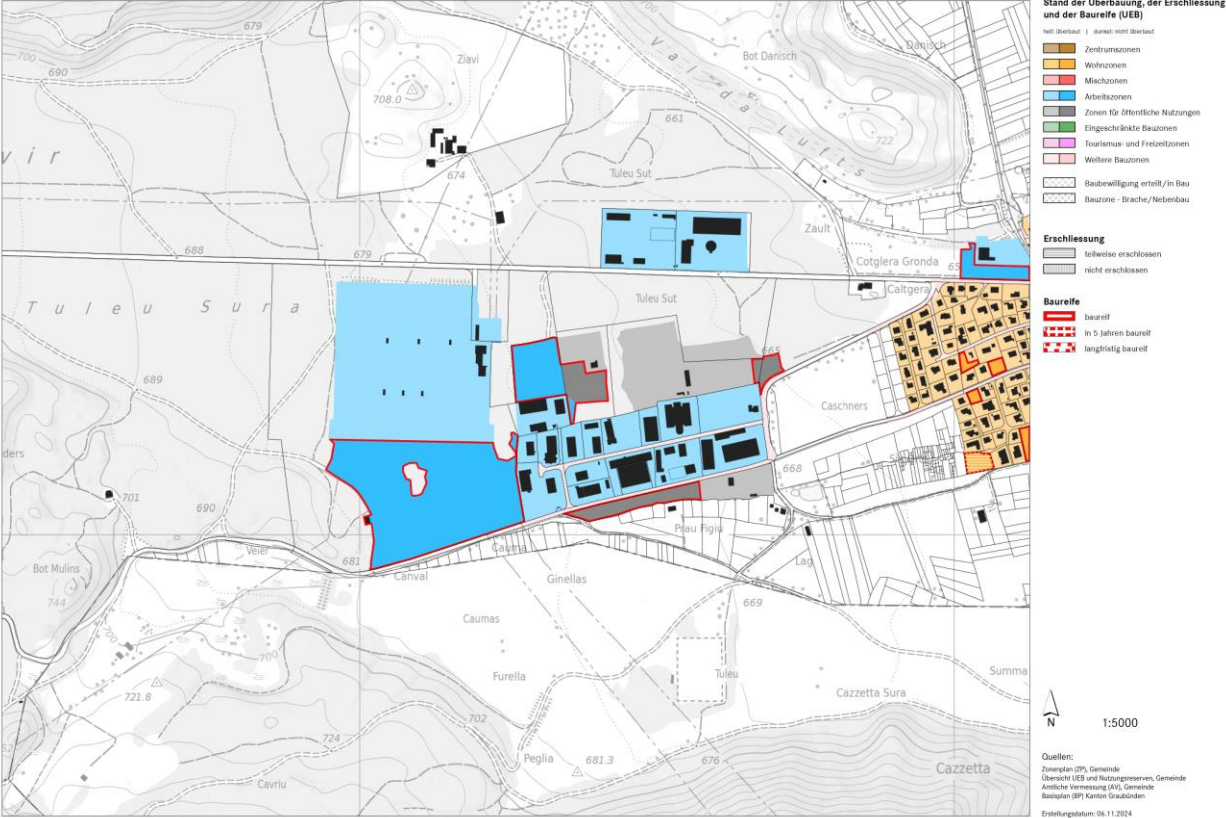
¹) überbaut + Brachen/Nebenbauten ²) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.

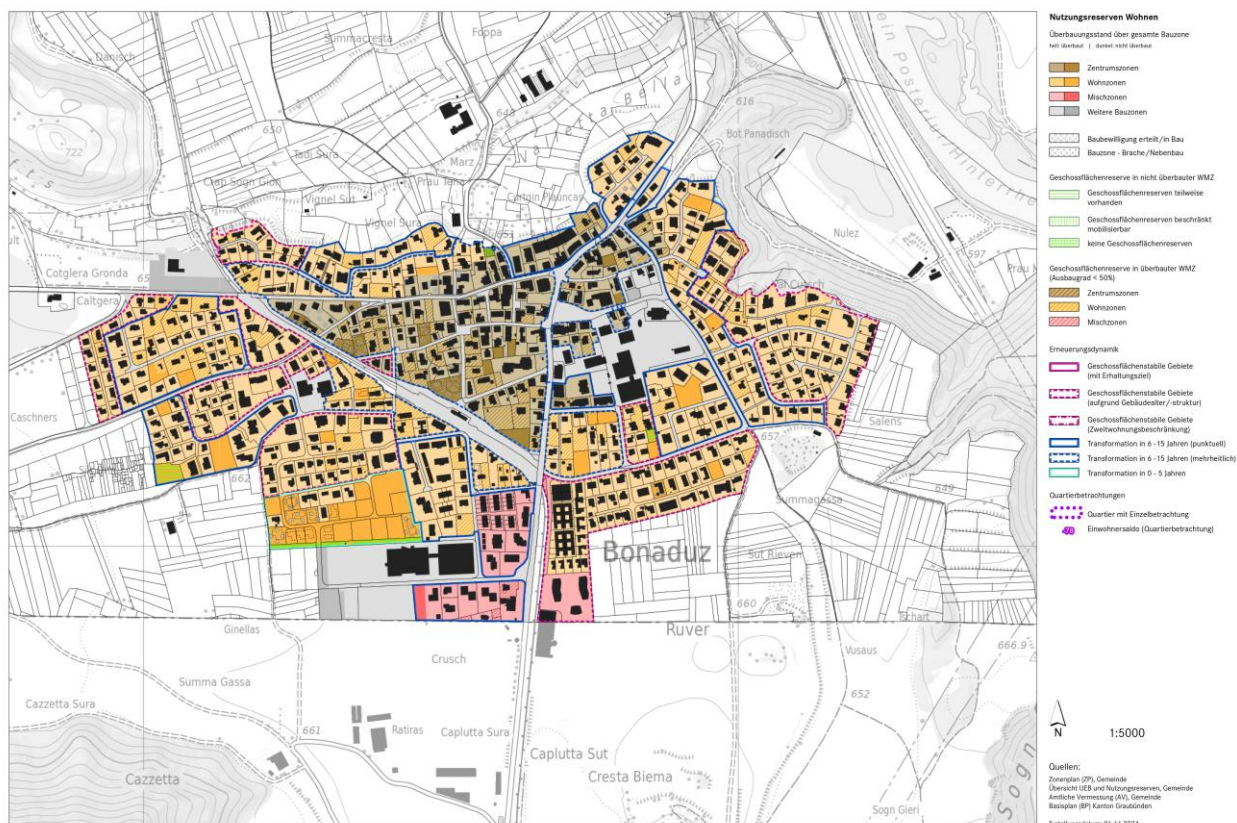
Gemeinde Bonaduz (1/2) UEB



Gemeinde Bonaduz (2/2) UEB



Gemeinde Bonaduz (1/2) Nutzungsreserven

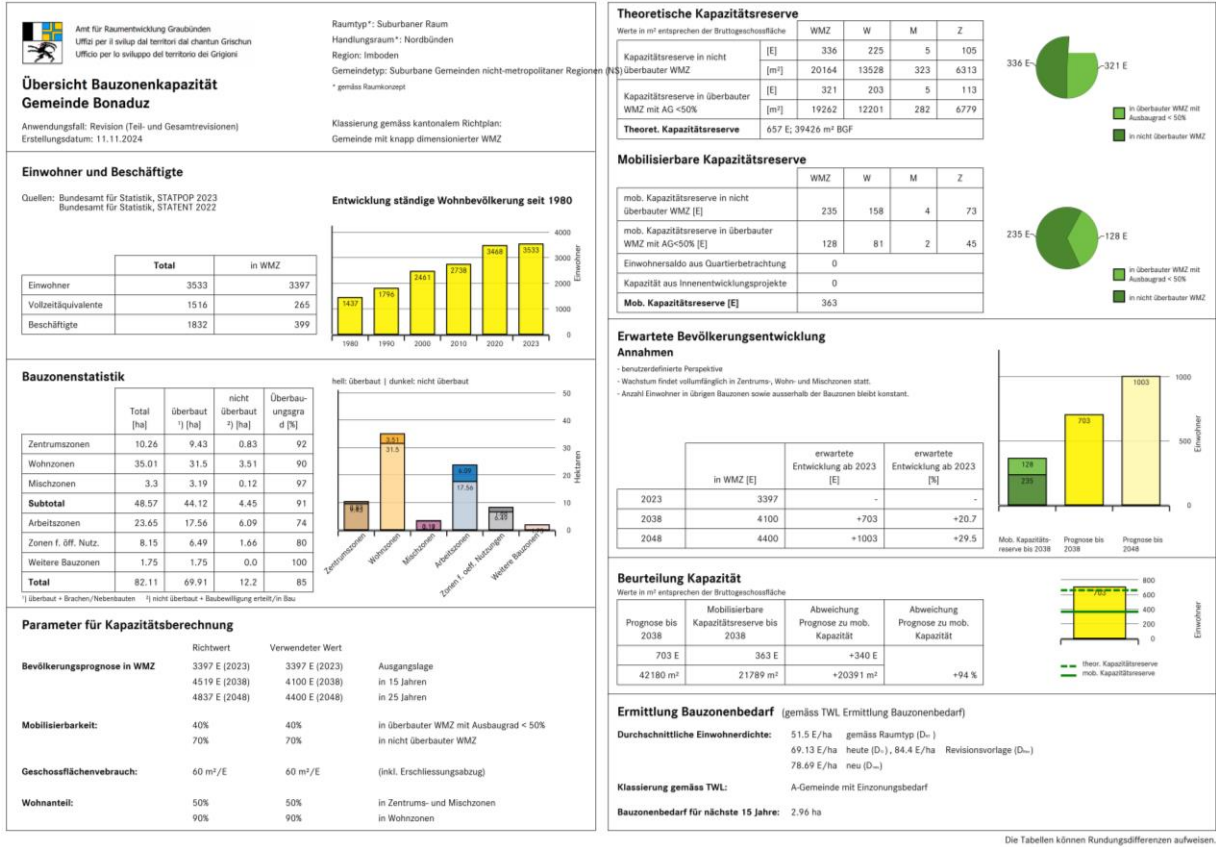


Gemeinde Bonaduz (2/2) Nutzungsreserven



Anhang B: Übersicht Bauzonenkapazität Gemeinde Bonaduz (revidierter ZP)

Bevölkerungsprognose gemäss KRL



Grundlagen Kapazitätsberechnung

Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ	
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%	
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_2024-10-25_uebnr.xtf
Zonenplan (ZP): 3721_2024-11-11.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

$$\begin{aligned} B_{15} &= E_{15} - C_{mob} & 395 E &= 758 E - 363 E \\ B_1 &= B_{15} - C_1 & 395 E &= 395 E - 0 E \\ GF_1 &= B_1 \times GF_1 & 23700 m^2 &= 395 E \times 60 m^2 \\ B_1 &= GF_1 / AZ_{min} & 29625 m^2 &= 23700 m^2 / 0.8 \\ WMZ_{mob} &= WMZ_1 + B_1 & 52.1 ha &= 49.14 ha + 2.96 ha \\ D_{mob} &= E_1 / WMZ_{mob} & 78.69 E/ha &= 4100 E / 52.1 ha \\ D_{rev} &= E_r / WMZ_{rev} & 84.4 E/ha &= 4100 E / 48.58 ha \\ D_{mob} &\geq D_1 & 78.69 E/ha &\geq 69.13 E/ha \\ D_1 &> D_{rev} & 69.13 E/ha &> 51.5 E/ha \end{aligned}$$

Abkürzungsverzeichnis

AZ_{min} = minimale Ausnutzungsziffer
B₁₅ = Erweiterungsbedarf neue Bauzone für zusätzl. EW unter Berücksichtigung der Innenentwicklung
B₁ = Flächenbedarf für Bauland unter Berücksichtigung der baulichen Dichte
B₁₅ = Grobbedarf neue Bauzone für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte
C₁₅ = Kapazitäten aus Innenentwicklungsprojekten
C_{mob} = mobilisierbare Kapazitätsreserve
D₁₅ = heutige Dichte
D_{mob} = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand des errechneten Flächenbedarfs
D_{rev} = neue Einwohnerdichte, ermittelt anhand der WMZ-Fläche der Revision
D₁₇ = durchschnittliche Einwohnerdichte nach Raumtyp
E₁₅ = prognostizierte Einwohnerzahl
E₁₇ = prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs in 15 Jahren
GF₁ = Geschossflächenbedarf der zusätzlichen Einwohner
GF₁₅ = durchschnittlicher Geschossflächenverbrauch pro Einwohner
WMZ_{mob} = künftige WMZ-Fläche
WMZ_{rev} = WMZ-Fläche der Revision
WMZ₁ = bestehende WMZ-Fläche

Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Bauzonenstatistik der Gemeinde Bonaduz

11.11.2024

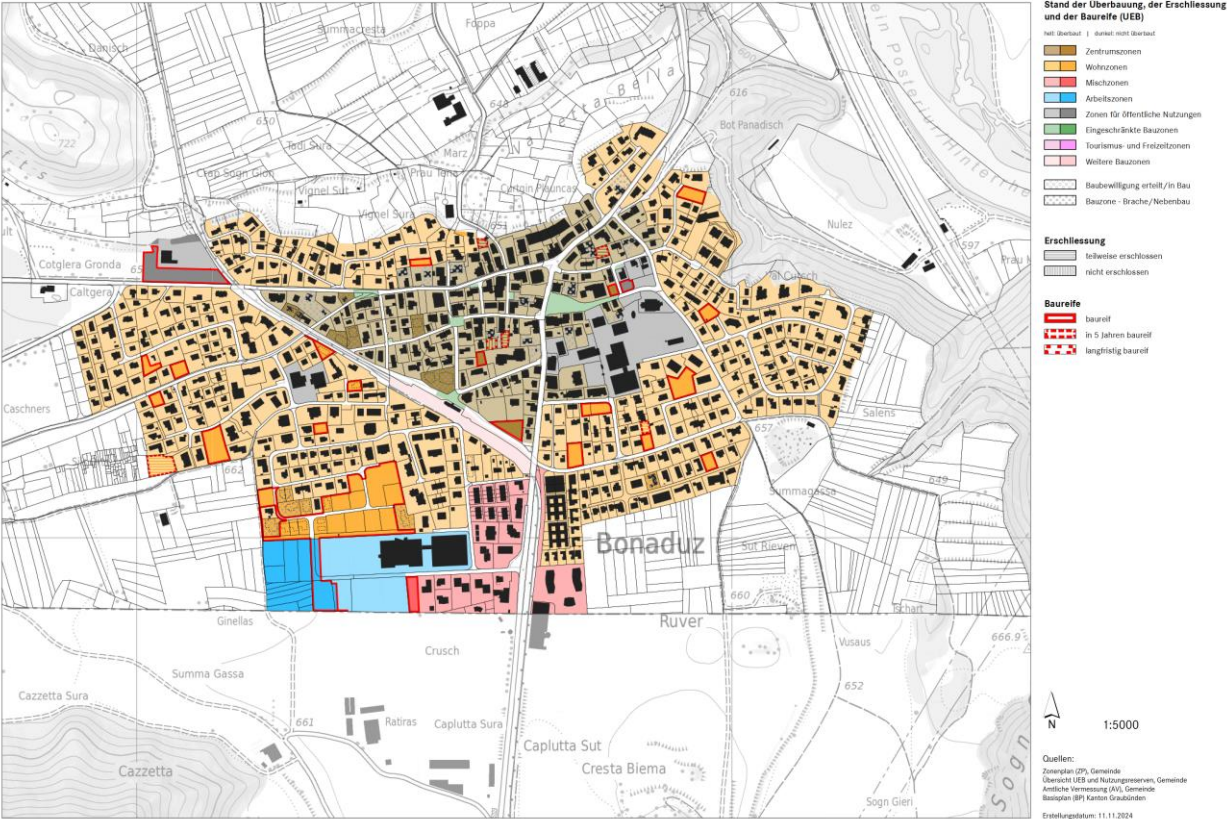
Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

Nutzungszone	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
		überbaut ¹⁾	nicht überbaut ²⁾	überbaut	voll erschlossen	teilweise erschlossen	nicht erschlossen	voll erschlossen von total nicht überb.	baureif	in 5 Jahren baureif	langfristig baureif
	Total [m²]	[m²]	[m²]	[%]	[m²]	[m²]	[m²]	[%]	[m²]	[m²]	[m²]
Kernzone	102586	94301	8286	92	6932	1021	332	84	6932	1021	332
Wohnzone 2	225671	203047	22624	90	20786	1838	0	92	20786	1838	0
Wohnzone 3	108735	96750	11985	89	11985	0	0	100	11985	0	0
Wohnzone 3 Bahnhof	15689	15224	465	97	465	0	0	100	465	0	0
Wohnmischzone	33006	31852	1154	97	1154	0	0	100	1154	0	0
Subtotal WMZ	485687	441174	44514	90	41322	2859	332	92	41322	2859	332
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
Zone für Energieverteilanlagen	117744	68825	48919	58	48919	0	0	100	48919	0	0
Subtotal Arbeit	236462	175586	60876	74	60876	0	0	100	60876	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	19078	9352	9726	49	9726	0	0	100	9726	0	0
Platzzone	4173	4173	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Bahnhofzone	6343	6343	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Erschliessungsflächen	6985	6985	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal Weitere	98957	82358	16599	83	16599	0	0	100	16599	0	0
Total	821106	699118	121989	85	118797	2859	332	97	118797	2859	332

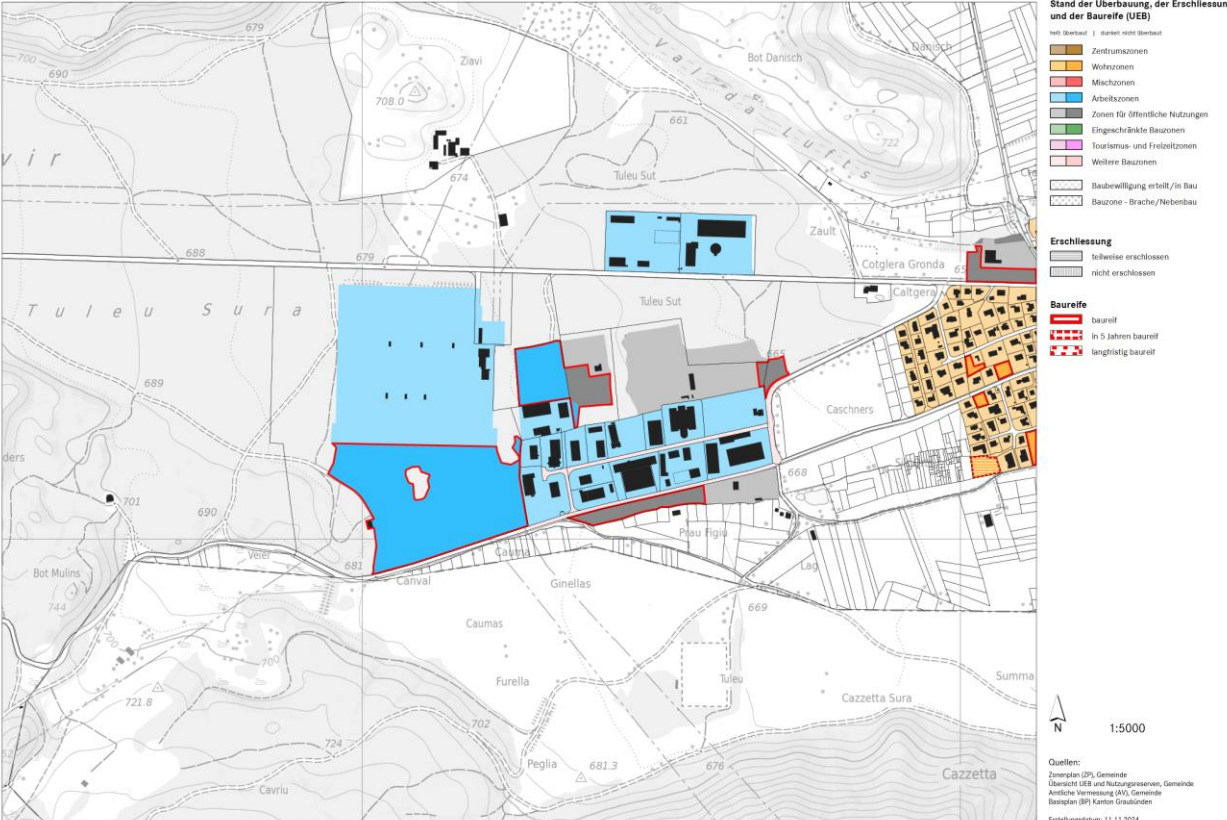
¹⁾ überbaut + Brachen/Nebenbauten ²⁾ nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.

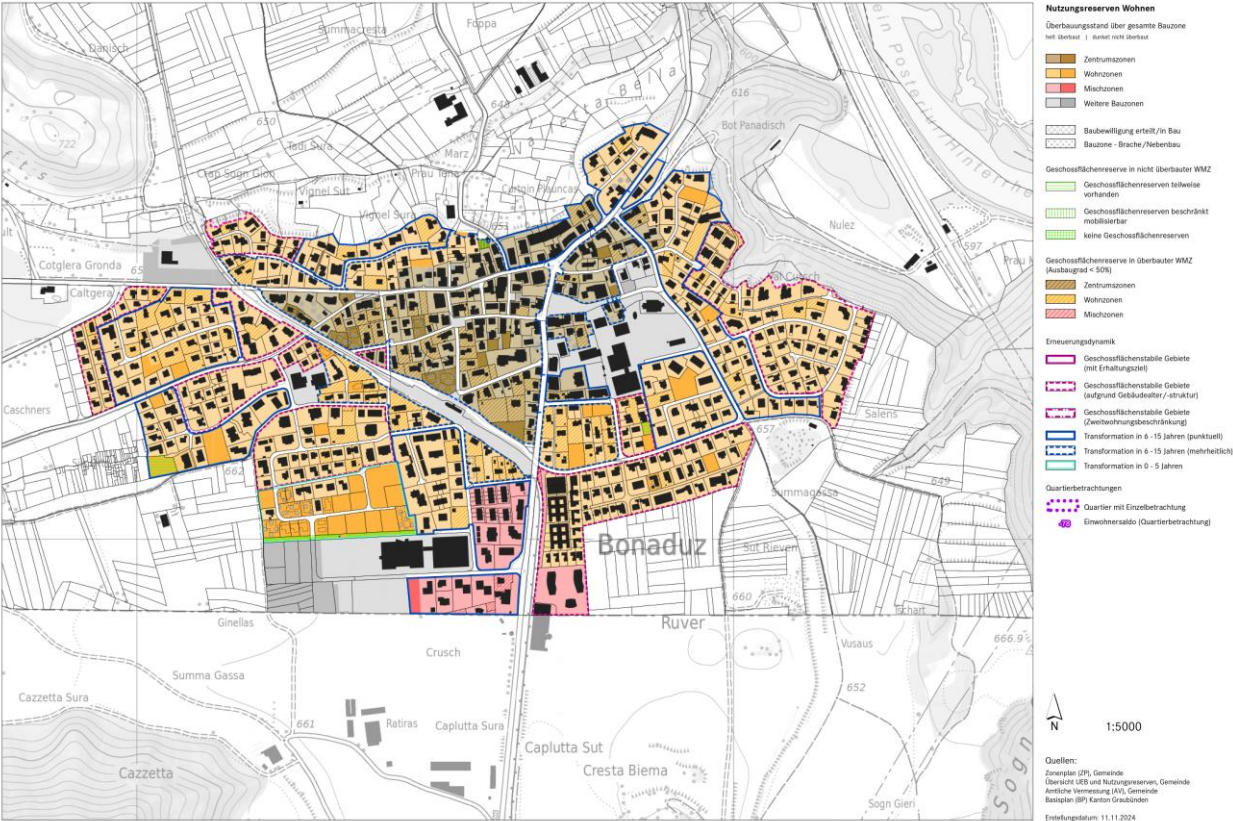
Gemeinde Bonaduz (1/2) UEB



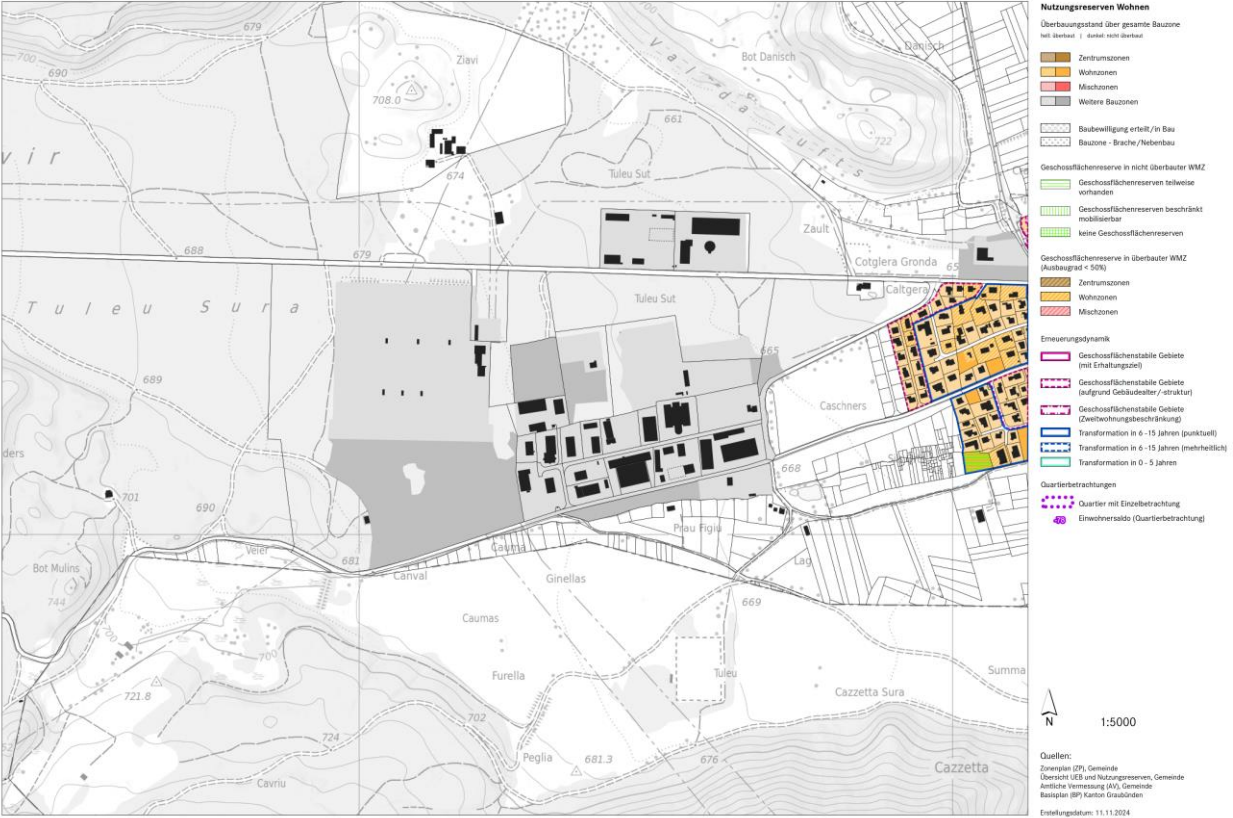
Gemeinde Bonaduz (2/2) UEB



Gemeinde Bonaduz (1/2) Nutzungsreserven



Gemeinde Bonaduz (2/2) Nutzungsreserven



Anhang C: Vorprüfungsbericht und Behandlung der Vorprüfung

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr 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: – 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 Bauzonenkapazität» (BZK) Bonaduz rechtskräftig und Revision (Anhänge A und B) – Hydrogeologischer Bericht, Schutzzonenplan und Schutzzonenreglement «Ausscheidung detaillierter Quellschutzzonen» vom 25. November 2011 (Beilagen A zum PMB) – Parzellenlisten Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung «Einzonungen», «Um- und Aufzonungen» vom 9. Februar 2023 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. Nachfolgend sind die Ergebnisse der Vernehmlassung in Kombination mit unserer raumplanerischen Prüfung als Bericht zusammengefasst.	Kenntnisnahme
1 Allgemeine Bemerkungen 1.1 Rechtlicher Rahmen 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. 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. 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 (KRGG; BR 801.100) beschlossen. Diese ist am 1. April 2019 in Kraft getreten und umfasst namentlich Anpassungen in den Bereichen Baulandverfügbarkeit und Planungsmehrwertabgabe. Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanung (NUP) der Gemeinde Bonaduz bildet eine Gesamtrevision ihrer Ortsplanung, wobei die vorgenannten neuen übergeordneten raumplanungsrechtlichen Vorgaben berücksichtigt werden müssen.	Kenntnisnahme
1.2 Umsetzung Kinder- und Jugendpolitik 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	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.

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
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. 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.	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. 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.
2 Übereinstimmung mit der Richtplanung 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). 2.1 Kantonaler Richtplan (KRIP) Im Vordergrund steht die Prüfung der Vorgaben des KRIP-S. Nachstehendes orientiert sich an dessen Kapitelstruktur. 2.1.1 Kommunales räumliches Leitbild (KRL) 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. Im Weiteren hat das KRL folgende Inhalte zu beschreiben: - 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). Die im KRL beschriebenen themenbezogenen Leitsätze und Handlungsanweisungen sind anschaulich. Das KRL entspricht im Grundsatz den tatsächlichen räumlichen Lagevoraussetzungen einer wachstumsstarken suburbanen Gemeinde innerhalb des Agglomerationsraums Chur. Obschon im KRL einzelne (wenige) Potenzialräume für gezielte Siedlungserweiterungen fürs Wohnen und Arbeiten ausgewiesen sind, möchte die Gemeinde zur Lenkung der Innenentwicklung vorerst auf Einzonungen von Wohnbauzonen verzichten. Die im KRL festgehaltenen strategischen Massnahmen, zusammengefasst in gebietsweisen Steckbriefen, bilden eine nützliche Kommunikationsgrundlage für die Verdichtung und optimale Ausnützung der Reserven. Das Schaffen eines künftig kompakten und baulich verdichteten Siedlungskörpers steht in Aussicht. Bezüglich der optimalen Abstimmung mit dem Verkehr, insb. mit dem öffentlichen Verkehr (öV), enthält das KRL noch Optimierungsspielraum. Einzelne Potenzialräume innerhalb einer für Bonaduz angemessenen öV-Erschliessung (gemäss Güteklassen des KRIP-S) fehlen im KRL, bezeichnete Gebiete liegen wiederum ausserhalb der öV-Mindestgüte. 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.	Kenntnisnahme 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.

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
2.1.2 Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen und Ortsbilschutz 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. In der Planungsvorlage sind diese Vorgaben äusserst umfangreich und mit gezielten, detaillierten Massnahmen umgesetzt. Besonders hervorzuheben sind etwa: - die Vorkehrungen im ganzen Dorf Kern; u.a.: - die Zuweisung des gesamten Ortskerns zur Kernzone mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich Qualität, Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung der Bauten sowie der Bezug der Bauberatung im Regelfall (Art. 23 Abs. 1–4 und Art. 71 Baugesetz Bonaduz); - die besonderen Regelungen zu den Erdgeschossnutzungen im zentralen Kernbereich entlang der Hauptverkehrsachsen (mit Anreiz der Mehrnutzungsmöglichkeit bezgl. höherer Ausnützungsziffer [AZ] 1.2 anstelle 1.0 und um + 4.0 m erhöhte Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss Art. 23 Abs. 5 BauG); und - die Folgeplanpflicht betr. Innenentwicklungsplanung im Bereich Dorfplatz (Art. 55 BauG); - die Ermöglichung von ortsüblichen dichten Strukturen wie Reiheneinfamilienhäusern in den Wohnzonen mitsamt Qualitätsanforderungen und Nutzungsbonus in der Wohnzone W2 von AZ + 0.1 und + 7.0 m Gebäudelänge (Art. 24 BauG); - die als Gegengewicht zur Verdichtung detaillierten Bestimmungen zur sorgfältigen Umgebungsgestaltung zugunsten einer hohen Aufenthaltsqualität und zu den Terrainveränderungen (Art. 74 BauG); - die Nutzungszuweisungen auf dem für eine grössere Entwicklung geplanten Hamiltonareal im GGP zur Gewährleistung einer geordneten, optimalen Besiedlung am Siedlungsrand; sowie - die Möglichkeit der Baubehörde, zugunsten einer zweckmässigen Anwendung der Bauvorschriften im Bedarfsfall und unabhängig des Realisierungsstandorts die Bau- und Gestaltungsberatung (Art. 7 BauG) beziehen zu können. Im Ergebnis vermag die Vorlage die Qualitätsanforderungen sowie im Besonderen die Anforderungen des Ortsbilschutzes gemäss KRIP-S in guter Weise zu erfüllen.	Kenntnisnahme
2.1.3 Siedlungsgebiet – Richtplanpflicht 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. 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. 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 (Vorprüfungs Vorlage) 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.	Kenntnisnahme, siehe Ausführungen auf den nächsten Seiten.

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
2.1.4 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) 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, Minstdichte, öV-Erschliessungsgüte, Erschliessung) erfüllt sind. 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.	Kenntnisnahme, siehe Ausführungen auf den nächsten Seiten.
2.1.5 Arbeitsgebiete 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). 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. Die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete Tuleu Sut – Vials sind zonenkonform genutzt (die Reservefläche Parz. Nr. 2552 wird neu der ZöBA zugeteilt), Erweiterungen sind keine vorgesehen. Ebenfalls erfolgen (derzeit) keine Erweiterungen beim Industrie- und Gewerbegebiet Farsch. Das Gebiet Farsch bleibt im Rahmen der Revision vorerst unbehandelt, bis neue Rahmenbedingungen im Regionalen Richtplan vorliegen. 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 Betriebserweiterungen 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 häuslicherischen 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.	Kenntnisnahme
2.1.6 Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des KRIP 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.	Kenntnisnahme
2.2 Regionale Richtplanung Imboden 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).	Kenntnisnahme
3 Baugesetz 3.1 Allgemeines 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. 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.	Kenntnisnahme
3.2 Einzelne Bestimmungen Das revidierte BauG ist auf das KRG sowie die KRVO abgestimmt und enthält geeignete Bestimmungen in Bezug auf die Hauptaufgabenstellungen zur Siedlungsentwicklung nach	Kenntnisnahme

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
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. Art. 7 – Bauberatung 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> 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.	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.
Art. 12 – Baulandmobilisierung (in Verbindung mit Art. 99 Abs. 4 BauG) 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. 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 grosser Aufwand zu betreiben, scheint unverhältnismässig und ineffizient. Zielführend ist daher die gesetzliche Bauverpflichtung (Art. 19g KRG). Bezüglich der jetzigen Regelung wird zudem auf zwei Problematiken hingewiesen: 1. Wichtiger Bestandteil der Bauverpflichtungsregelung bildet das öffentlich-rechtliche Kaufrecht der Gemeinde (Art. 19d KRG). Bauland, das aufwendig ausgeschieden 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. 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.	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.

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
Bereits in der jetzigen Revision sind unüberbaute oder unternutzte Grundstücke mit einer Bauverpflichtungsregelung zu versehen. 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. 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. Potenzielle Grundstücke für eine Bauverpflichtung und notwendigen Festlegungen im Zonenplan wird nachstehend im gegebenen Zusammenhang erläutert.	
Art. 13 – Mehrwertabgabe (in Verbindung mit Art. 99 Abs. 2) 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. 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. 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 Mehrwertabgaberegungen nach Art. 19i–19w KRG.	Kenntnisnahme
Art. 15 – Zonenschema 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. 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.	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.

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
Art. 17 – Ausnützungsziffer / Mindestausschöpfung 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 Mindestausnützung sicherstellt. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass die Ausnahmeregelung nur dann greifen kann, falls ausserordentliche Verhältnisse wie unverschuldete Erschliessungs- und Überbauungshemmnisse oder unverhältnismässige Härtefälle vorliegen. 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: <i>«Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses von 80 % eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.»</i>	Dieser Rechtsauffassung kann nicht gefolgt werden: - 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: - 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. → 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). Das Konzept der Gemeinde betreffend Mindestausschöpfung in Art. 17 BauG lässt sich kurz wie folgt zusammenfassen: - 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: - o Wenn der Tatbestand der Ausnahmewilligung 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 Mindestausnützung auf der «unüberbauten Grundstückfläche» (vgl. Abs. 2 lit. a) realisiert werden kann. 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 Kaufsrechts) mobilisiert werden. Damit eine solche Bauverpflichtung statuiert und anschliessend ein Kaufsrecht 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 Kaufsrecht) innerhalb der bestehenden Gebäudegrundfläche nicht möglich ist. Fazit: Die Richtplanvorgabe gemäss Mindestausschöpfung der AZ wird mit Art. 17 BauG zweckmässig und bundesrechtskonform umgesetzt. Demgegenüber erweist sich die im Anhangsschreiben vom 30. Juni 2023 vorgeschlagene (weitergehende) Regelung weder als Zweck noch als rechtmässig.

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
Art. 23 – Kernzone 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 abzuweichen, 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.	Gemäss dem am 2022/23 neu beschlossenen Art. 21 BauG wird für Bauvorhaben in der Kernzone «in der Regel» eine Bauberatung verlangt. Die Frage der Bauberatungspflicht war anlässlich der Revision 2022/23 hoch umstritten, und die derzeitige Regelung - welche der Regelung aus dem BauG-2009 entspricht - ist ein Kompromiss. Dieser Beschluss kann im Rahmen der vorliegenden Revision nicht (mehr) geändert werden, weil andernfalls der Grundsatz der Planbeständigkeit gemäss Art. 21 RPG verletzt würde. Dies, weil es sich hierbei um einen bewussten (von der Planbeständigkeit erfassten) Planungsentscheid handelt, und nicht um einen (je-derzeit korrigierbaren) Planungsfehler. 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.
Art. 31 – Platzzone Absatz 4 spricht von einer Platzzone im Bereich der Parzelle Nr. 274. Diese Parzelle liegt indes in der Kernzone und ist mit keiner Platzzone belegt. Dies ist missverständlich und führt zu Rechtsunsicherheiten, die offensichtlich einer spezifischen Regelung bedarf. Es ist nicht eruiert, um welche Fläche es sich handelt. Da dadurch nicht nur formelle, sondern auch materielle Unklarheiten entstehen, ist dieser Widerspruch im Rahmen der Überarbeitung zu beheben und Abs. 4 hinsichtlich des Parzellenverweises zu berichtigen.	Die überlagernde Platzzone wird im Plan nachgeführt.
Art. 32 – Schrebergartenzone Der Gemeinde wird nahegelegt, eine Gebäudehöhe in der Schrebergartenzone festzulegen.	Die Gemeinde erachtet die Einschränkung «eingeschossig» und «Fahrradbauten» beziehungsweise «fahrradsähnliche 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.
Art. 36 – Kompostierzone 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.	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.»
Art. 41 – Geschützte und partiell geschützte Bauten 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 «städtebaulich» gemeint, welcher im dörflichen Kontext in der Regel durch «ortsbaulich» ersetzt wird. Daher wird vorgeschlagen, den Begriff «siedlungsbaulich» durch «ortsbaulich» zu ersetzen. 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. 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	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. 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: - 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
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.	«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. 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. 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. 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.
Art. 46 – Fuss-, Wander- und Radwege 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.	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.
Art. 74 – Umgebungsgestaltung und Einfriedungen 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).	Die Anregung kann aus zwei Gründen nicht umgesetzt werden: - 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: - 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».
Art. 78 – Solaranlagen Die Regionen Landquart, Plessur und Imboden haben im Regionalen Richtplan «Erneuerbare Energien» das Ziel formuliert, Solaranlagen in Ortskerngebieten bezüglich Gestaltung	Die Einführung einer allgemeinen Baubewilligungspflicht für «genügend angepasste» Solaranlagen in der Kernzone

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
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.	Bonaduz ist rechtlich - da es sich nicht um eine Schutzzone gemäss Art. 18a Abs. 2 lit. b RPG handelt - nicht zulässig.
Art. 90 – Besitzstand innerhalb der Bauzonen In Fussnote *** könnte auch auf Art. 38 KRG (Gefahrenzonen) verwiesen werden.	Die Fussnote wird entsprechend ergänzt.
Art. 94 – Baugesuch / Baugesuchunterlagen In Bonaduz sind diverse lärmbelastete Gebiete bekannt (s. Kap. 4). In der Auflistung zu den Baugesuchsunterlagen in Abs. 2 empfiehlt es sich daher, in Anlehnung an Art. 88 MBauG 2020 die folgenden, zusätzlichen Unterlagen aufzuführen: - 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.	Das Baugesetz wird entsprechend ergänzt.
Art. 99 – Inkrafttreten 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 Dorfkern am 22. Juni 2022 aufgrund der Planbeständigkeit inhaltlich unverändert übernommen werden. 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.	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. 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 Dorfkern am 22.6.2022 beschlossen. Diese Regelungen bilden formell zwar Gegenstand der vorliegenden Totalrevision, allerdings können sie materiell (inhaltlich) zufolge Planbeständigkeit (Art. 21 RPG) nicht (mehr) geändert werden.»</i>
4 Zonenpläne 4.1 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) 4.1.1 Vorgaben gemäss Art. 15 RPG 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] ^[1] Im Rahmen der bei allen Nutzungsplanänderungen vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung ist der gesamte Art. 15 RPG zu berücksichtigen (vgl. AEMISEGGER / KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemissegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 88 zu Art. 15 RPG).	Kenntnisnahme
4.1.2 Vorgaben gemäss KRIP-S 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: - 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)	Kenntnisnahme
4.1.3 Prüfung einer angemessenen Grösse der WMZ	Kenntnisnahme

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
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: - 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. 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. a) WMZ-Kapazitätsreserven neue Planung 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. b) WMZ-Bedarf neue Planung 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. 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. 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. 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. c) Beurteilung der WMZ (WMZ ist zu knapp dimensioniert) Die Gemeinde hat festzulegen, von welcher Entwicklung der Wohnbevölkerung und der Beschäftigten ausgegangen wird (Art. 5a Abs. 1 RPV). Dabei muss sich die Wachstumsan-nahme grundsätzlich innerhalb glaubhafter Spannbreiten der Bevölkerungsszenarien des BFS bewegen (Art. 5a Abs. 2 RPV). 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. 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. 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	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. 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. 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. Aus diesen Gründen wird auf eine Anpassung der Bevölkerungsprognose verzichtet und weiterhin das Wachstumsziel des KRL verwendet. Aufgrund geprüfter Kriterien für

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
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: - 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); 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. 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). Abschliessend wird empfohlen, das KRL im Rahmen der Revision hinsichtlich der WMZ-Kapazitäten gegebenenfalls auf die veränderten Verhältnisse sowie auf die neue Planung anzupassen.	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.
4.1.4 WMZ-Mindestdichte 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). 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).	Kenntnisnahme; siehe Ausführungen zu 4.1.3
4.1.5 Prüfung der WMZ betr. Mehrwertausgleich In der Vorlage sind Um- und Aufzonungen enthalten, die den Mehrwertabgabetatbestand 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). Die wenigen WMZ-Einzonungen (an drei Stellen geringfügige Arrondierungen von total + 98 m²) führen gemäss Parzellenliste Einzonungen zu keinen Bodenmehrerten, weshalb der Abgabetatbestand von Art. 19i KRG nicht gegeben ist.	Kenntnisnahme; die Parzellenliste zu Um-/Aufzonungen wird korrigiert und die Grundeigentümerschaft derjenigen Parzellen, die von der Mehrwertabgabe betroffen sind vor der Mitwirkungsaufgabe persönlich angeschrieben.
4.1.6 Prüfung der WMZ betr. Baulandmobilisierung 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. 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	Siehe Behandlung Vorprüfungsbericht zu Art. 12.

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
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. 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). Im Übrigen sind bei den wenigen WMZ-Einzonungen ebenfalls die gesetzliche Bauverpflichtungen nach Art. 19c KRG im Grundbuch anzumerken (Art. 19w KRG).	
4.1.7 Prüfung der WMZ hinsichtlich Lärmschutz 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. 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. Folglich kann der derzeitige Verzicht auf Aufstufungen im Zonenplan entlang der H13 gestützt werden. Die WMZ erfüllen somit die Lärmschutzanforderungen gemäss LSV.	Kenntnisnahme
4.2 Arbeitszonen 4.2.1 Prüfung der Grösse 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: - 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. 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. 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: - 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. 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.	Kenntnisnahme 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.

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
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. 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: 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.	
4.2.2 Prüfung der Arbeitszonen betr. Mehrwertausgleich 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 (Art. 19k KRG). Die jeweilige Veranlagungsverfügung ist dem ARE zuzustellen (zum Ganzen: Art. 35k KRVO) sowie im Grundbuch anmerken zulassen (Art. 19w KRG).	Die von der Mehrwertabgabe betroffene Eigentümerschaft wird bezüglich der Mehrwertabgabe kontaktiert.
4.2.3 Prüfung der Arbeitszonen betr. Baulandmobilisierung 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).	Kenntnisnahme; das Grundbuchamt wird nach der Genehmigung der Revision dazu angewiesen.
4.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Lärm: ES II, III) 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.	Die ZöBA beim Sportplatz Tuleu wird der ES III zugewiesen.
4.4 Zonen für Energieverteilanlagen 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. 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 Trockenstandortszone 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. 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	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 Trockenstandortszone 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).

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
überbaut/genutzt sind (Xpzo) oder allenfalls für Solaranlagen genutzt werden sollen (wie in Art. 29 Abs. 2 BauG angedeutet), können in der ZEVA belassen werden. 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.	
4.5 Zone für Grün- und Freizeitflächen Die Vorlage enthält ausgeschiedene Zonen für Grün- und Freizeitflächen im Bereich privater Gartenanlagen. Vorliegend im Fokus stehen die folgenden Flächen: - 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. 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: Die Flächen gelten als FFF. Wie voranstehend ausgeführt (Kap. 4.3), können FFF nur unter strengen Voraussetzungen eingeplant 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. 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). 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.	Die Zone für Grün- und Freizeitflächen wird entsprechend der Vorgabe im Vorprüfungsbericht aus dem Zonenplan entfernt. Das BauG wird mit Abständen gegenüber der Landwirtschaftszone und anderen Nichtbauzonen ergänzt.
4.6 Waldabstandslinie 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.	Um sicherzustellen, dass die neue Erschliessungsstrasse erstellt werden kann, wird die neue Waldabstandslinie belassen.
4.7 Zone für Fahrende und Zone übriges Gemeindegebiet (Lärmschutz) 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.	Kenntnisnahme; die Zone für Fahrende sowie die Zone übriges Gemeindegebiet werden der ES III zugeordnet.

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
4.8 Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, Trockenstandortszone 4.8.1 Umsetzung des Inventare 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 Naturschutz- und Trockenstandortszonen 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. 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. Schutzszonen für Objekte von lokaler Bedeutung sind unter Abwägung der Interessen auszuscheiden. Wird auf eine Umsetzung zu 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.	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 Trockenstandortszonen 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. Die Trockenwiesen und -weiden werden ebenfalls grösstenteils im Zonenplan als Trockenstandortszonen erfasst. Diejenigen in direkter Nähe zum Siedlungsgebiet werden jedoch nicht aufgenommen, da sich Nutzungskonflikte mit dem Bau- land (bspw. Bedarf an Infrastrukturen) ergeben können (siehe Abbildung unten: Rot umkreiste Flächen).  Ausserdem wird die TWW beim Bonaduzerstutz ebenfalls nicht aufgenommen, da dieser im Gebiet der künftigen Velopendleroute (Aggloprogramm 4. Generation) liegt und damit einen Konflikt mit einem Vorhaben von kantonaler Bedeutung schaffen würde.
4.8.2 Landschaftsschutzzone 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 (VLBN; 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). Auch die LSZ für das BLN-Objekt 1902 «Ruinaulta» weicht vom Bundesperimeter ab. Das Gebiet «Plaun da Furniclas 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.	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 Hinterheins 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. Der Perimeter der Landschaftsschutzzone im Gebiet «Plaun da Furniclas Sura» wird an denjenigen des BLN-Gebietes angepasst.
4.8.3 Trockenstandortszone (TWW Objekte) 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. 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 Trockenstandortszonen und Wald anzustreben.	Das TWW-Objekt Nr. 8193 am nordöstlichen Ortseingang von Bonaduz wird an die Abgrenzung der Inventarfläche angepasst. 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.
4.9 Archäologiezone In der Planvorlage werden sechs Archäologiezonen (AZ) ausgeschieden. Vier davon werden gemäss Inventar des Archäologischen Dienstes (ADG) neu festgesetzt: «Valbeuna» (25992), «Burgruine Sculms» (25993), «Sera Curt» (25989), «Davos Baselgia/Campogna» (68501), «Burg Wackenu» (26087) und «Bot Panadisch» (65066). 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 verkleinertes Gebiet vermerkt. In	Kenntnisnahme

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
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.	
4.10 Grundwasser- und Quellschutzzone 4.10.1 Allgemeines 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.	Die Schutzzonenausscheidung wurde per 12.09.2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.
4.10.2 Beurteilung der Schutzzonenabgrenzungen Die dargestellten Grundwasser- und Quellschutzonen der Quellen «Fontauna Nera», «Paliu Fravi», «Salums», «Vargas» und «Il Bot» im Zonenplan entsprechen den provisorisch ausgeschiedenen Schutzzonenumgrenzungen gemäss separater Planbeilage. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bis zur Genehmigung der Schutzzonen durch die Regierung nicht auszuschliessen ist, dass sich noch Anpassungen an den Geometrien der Schutzzonen ergeben können. Gemäss PMB sollen die bisher genehmigten Grundwasser- und Quellschutzonen im südwestlichen Gemeindegebiet sowie im Bereich des Hinterrheins nicht mehr übernommen werden. Die genehmigte Grundwasser- und Quellschutzzone im südwestlichen Gemeindegebiet umfasste den gesamten Gewässerschutzbereich A_U, welcher für zahlreiche Quellen in diesem Gebiet ausgeschieden wurde und unter anderem auch die provisorisch ausgeschiedenen Schutzzonen umfasst. Die Gewässerschutzbereiche A_U sind praxisgemäss nicht den Grundwasser- und Quellschutzzone zuzuweisen. Der Kanton, insb. das ANU, mit dem Vorgehen der Gemeinde einverstanden. Die grossräumigen Grundwasser- und Quellschutzonen im südwestlichen Gemeindegebiet und im Bereich des Hinterrheins kann im Rahmen der Revision im Vergleich zum Zonenplan aus dem Jahr 2009 gelöscht werden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
4.10.3 Beurteilung von Nutzungskonflikten a) Zone S1 In der Zone S1 (Fassungsbereich Quelle), wo Wasserteilchen innert kürzester Zeit (Stunden) in die Quelfassung 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 Quelfassungen, verlegt werden. b) Zone S2 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. 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). 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	Kenntnisnahme; die Umsetzung dieser Themen erfolgt im separat laufenden Planungsverfahren zur Ausscheidung detaillierter Quellschutzonen.

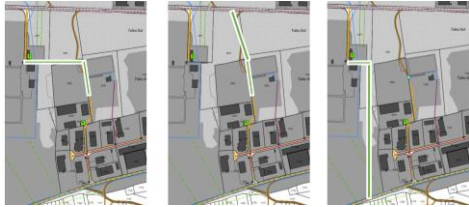
Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
bauliche Eingriffe realisierbar ist. Die Erstellung neuer Wegabschnitte oder neuer Anlagen innerhalb der Zone S2, welche insbesondere mit einem baulichen Eingriff (Neubau Wanderweg, Winterwanderweg u.a.) verbunden sind, können – wie ausgeführt – in der Zone S2 nicht bewilligt werden.	
4.11 Gefahrenzonen 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 Gefahregrundlagen 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.	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.
5 Genereller Gestaltungsplan 5.1 Partiiell geschützte Bauten, Geschützte Bauten 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. 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. 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.	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. Es gilt zu betonen, dass mit der vorgesehenen kommunalen Regelung in Art. 41 abs. 2 E-BauG betreffend «partiell zu erhaltende Bauten» die heute geltende Regelung - mit welcher einzig die Kirche vor einem Abbruch/Wiederaufbau geschützt ist – verschärft wird. Dies wird als Verschärfung mit Augenmass beurteilt, welche politisch mit vernünftigen Erfolgsaussichten vertretbar ist. Daher wird davon abgesehen, dass Bauten, die drei von fünf Kriterien erfüllen, im GGP als «partiell zu erhaltende Bauten» (neue Bezeichnung) aufgenommen werden. Die Gebäude mit der GVG-Nr. 117 und 117-A werden als partiell zu erhaltende Bauten im GGP aufgenommen.
5.2 Erhaltenswerte Hecken, Feld- und Ufergehölze 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. 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.	Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wird entsprechend ergänzt und die Ersatzfläche aus dem Heckenentfernungsgesuch im GGP gesichert. Die Hecken sind im kantonalen Biotopinventar nicht erfasst. Entsprechend werden sie nicht als Naturobjekte geschützt.
5.3 Geschützte Naturobjekte 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. Die Gemeinde wird zudem auf die erweiterten Beratungstätigkeiten der kantonalen Fledermausbeauftragten hingewiesen, welche bei erforderlichen Bau- oder	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.

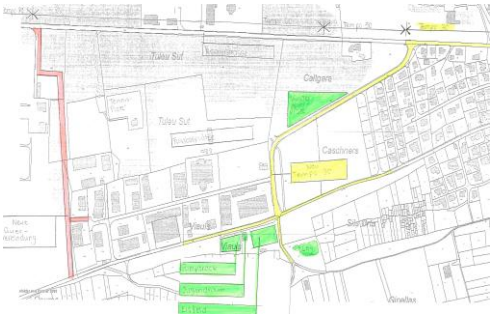
Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
Unterhaltmassnahmen an Gebäuden mit enthaltenen, bundesrechtlich geschützten Fledermausquartieren beigezogen werden können. Die Fledermausbeauftragten unterstützen die Bauherrschaft in Bezug auf die Lebensraumanforderungen der Fledermäuse sowie auch bei Gesuchen zur Übernahme von Mehrkosten durch Bund und Kanton.	 Kenntnisnahme
5.4 Geschützte Kulturobjekte Neben den sechs Flächenobjekten sind 10 Punktoobjekte bekannt, die als geschützte Kulturobjekte in den GGP aufzunehmen sind. Die im GGP enthaltenen Punktoobjekte «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.	Die Lage der beiden geschützten Kulturobjekte wird im GGP denjenigen im Inventar angepasst und der Planungs- und Mitwirkungsbericht entsprechend ergänzt.
6 Generelle Erschliessungspläne 6.1 Abstimmung mit den Inventaren des Langsamverkehrs An einzelnen Stellen bestehen in den Generellen Erschliessungsplänen (GEP) Abweichungen zu den inventarisierten Wanderwegen: - Zwischen «Alp Sut» und «Sella Amiez» (Parz. 1622); - Im Gebiet «Hasenacker – Via Nova – Nulez»; und - Im Gebiet «Sils Orts – Caschners – Rechtsrheinische Oberländerstrasse – Zaults». 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. In den GEP fehlen zudem die SchweizMobil Mountainbikerouten. Deren Aufnahme ist ebenfalls mit dem TBA abzusprechen.	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.
6.2 Geplanter Radweg Bonaduzer Stutz 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. 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.	Die Umsetzung der Alltagsveloverkehrsrouten erfolgt in einem separaten Planungsprozess ausserhalb der Revision der Ortsplanung. Der Einbezug der kantonalen Amtsstellen wird dabei sichergestellt.
6.3 Wasser- und Abwasserleitung 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.	Die fehlenden Anlagen wurden in Zusammenarbeit mit der Emch+Berger Graubünden AG ergänzt. Die Arbeiten mit den kantonalen Stellen besprochen.
7 Formelles in der Planungsvorlage In Baugesetz und Planungsmitteln wurden einzelne formelle Mängel festgestellt. Diese sind nachstehend aufgeführt und im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren zu bereinigen. 7.1 Baugesetz - 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.	Es wird davon abgesehen, die vollständige Auflistung im Art. 1 aufzunehmen. Die weiteren Korrekturen werden vorgenommen.

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
- Art. 78: Die Absatznummerierung ist fehlerhaft. Abs. 5 ist mit Abs. 3 zu ersetzen.	
7.2 Planungsmittel a) Alle Pläne 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. b) Zonenplan 1:2500 - 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». c) GEP 1:2500 / 1:10 000 Verkehr 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. d) GEP 1:2500 / 1:10 000 Ver- und Entsorgung 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.	Die Waldrandlinien gemäss dem Datensatz des AWN werden übernommen. Der Legendentext wird entsprechend angepasst. Die Darstellung im GEP wird entsprechend angepasst. Die Legende und Typtabelle des GEP wird entsprechend angepasst.
8 Nutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren 8.1 Publikation Biotopie im Mitwirkungsverfahren 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 Biotopie von nationaler Bedeutung erfolgt. Es wird folgender Publikationstext empfohlen: <i>«Mitwirkungsaufgabe der OP-Totalrevision nach Art. 13 KRVO mit gleichzeitiger Anhörung zur genauen Abgrenzung der auf Gemeindegebiet inventarisierten Biotopie von nationaler Bedeutung».</i> 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, TwvV), 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).	Kenntnisnahme; Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wird darauf hingewiesen
8.2 Lärmschutz: Neue ortsfeste Anlagen 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: - Betriebserweiterung Hamilton (Einzonung Arbeitsplatzzone Vicrusch). - Tiefgarage Dorfplatz Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für die neuen ortsfesten Anlagen spätestens im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens von der Gemeinde gestützt auf Art.	Kenntnisnahme

Kantonaler Vorprüfungsbericht	Behandlung
20 kantonales Umweltschutzgesetz (KUSG; BR 820.100) die Einhaltung der Anforderungen nach Art. 7 und allenfalls Art. 9 LSV zu prüfen sind.	
8.3 Luftreinhalte: Parkierungsanlagen mit > 150 Parkplätzen 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. 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.	Kenntnisnahme; der Planungs- und Mitwirkungsbericht wird mit dem Hinweis ergänzt.
9 Fazit 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. 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). Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich. Abteilung Nutzungsplanung & BAB  Linus Wild, Abteilungsleiter	Kenntnisnahme
Beilage (zuhanden Planungsbüro): – 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	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. 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.	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	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?	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	Antrag: Im Bericht wird eine südwestliche Erschliessung vom Tuleu Sut zum Tennisplatz aufgeführt. Aktuell existieren bereits 2 nordwestliche 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):  Begründung: Diese Lösung würde mehrere Vorteile bieten: • 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 südwestliche 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	Antrag: 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). 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 Parstogner/Scombras/Scardanal auf der Via Tuleu und Sculmserstrasse massiv reduziert und die verkehrstechnische Sicherheit für die anderen Strassennutzenden (Kinder, Velofahrende etc.) markant erhöht werden. Ziel: Die Gemeinde Bonaduz wird gebeten zu prüfen, ob die Verkehrsregelung gem. beiliegendem Plan, neugestaltet und in der Ortsplanungsrevision eingebracht werden könnte. 	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. 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.
005	Sprechstunde, Sculmserstrasse	Antrag 1: Ich wünsche einen Gesprächstermin für persönliche Fragen. Antrag 2: Ich beantrage das die Rote Baulinie an der Sculmserstrasse gestrichen wird. Begründung 2: 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 rücksichtslosen 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. Antrag 3: 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. Begründung 3: Wir haben keine Finanzielle Möglichkeiten den Landverlust zu verkraften und ertragen jetzt schon den rücksichtslosen 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.	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. 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.
006	Wald	Antrag: 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. Begründung: 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.	Der Wald wird im Zonenplan informativ dargestellt. Grundlage dafür ist der Geodatsatz 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 Ortsplanrevision ist dies zu berücksichtigen." Entsprechend befolgt die Gemeinde die Beurteilung des AWN und setzt den kantonalen Datensatz des Waldumrisses in der Ortsplanung um.

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
008	Bauverpflichtung	Antrag: Betrifft Parzelle 278: Ich bin mit der Bauverpflichtung (Seite 71/72) welche für die Parzelle auferlegt wurde nicht einverstanden. 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.	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.
009	Industrie- und Gewerbezone	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. Begründung 1: 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. 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. 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. Antrag 2: 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: - 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).	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 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). 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. 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.



Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		- 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. Begründung 2: 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. 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.). Wir ersuchen Sie in diesem Sinne um Berücksichtigung unserer Einwendungen und Anträge.	
010	Waldabstand	Antrag: 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! Begründung: 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.	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.
014	Wald	Antrag: Wald aus der Parzelle Scardanal 2037 aus dem Zonenplan infolge Ortsplanung streichen. Begründung: Der Wald wurde vor ca. 6 Jahren durch das Forstamt Bonaduz gerodet.	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). 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. Der Wald wird im Zonenplan informativ dargestellt. Grundlage dafür ist der Geodatsatz 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.
015	Velopendlerroute	Antrag 1: 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 „Velopendlerroute“ sein. 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	Die Alltagsvelopendlerroute 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 Velopendlerroute 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

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		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. Antrag 2: 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. Begründung 2: Eine fundierte Planung für eine Alltagsvelopendlerroute sieht anders aus. Alltagspendler sind in der Regel keine Sommersonntagsschönwetterfahrer, die gerne mit 10–15 km/h fünfmal um die Kirche herumfahren. 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. 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. Ich ersuche Sie darum, meine Einwendungen zu prüfen beziehungsweise in die Ortsplanung einfließen zu lassen.	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. Bei der Velopendlerroute 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.
017	Verkehr	Antrag 1: 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. Die Lebenssituation um den „hinteren“, Teil der Versamerstrasse ist teilweise prekär und nicht mehr anwohnerfreundliche. 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. Begründung 1: 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. 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	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 Sculmerstrasse und der Via Tuleu kürzlich ein Fuss- und Veloweg erstellt. Sobald sämtliche Arbeiten abgeschlossen sind, wird dieser eröffnet. Der Gemeindevorstand hat eine vertiefte Prüfung zur beantragten Querverbindung von der Versamerstrasse zur Sculmerstrasse vorgenommen und eine Beurteilung bei den kantonalen Ämtern eingeholt. Die Antwort des Amtes für Wald und Naturgefahren zur Querverbindung sieht wie folgt aus: "Die vorgeschlagene Erschliessung würde zu einer dauernden Zweckentfremdung von Waldboden (Rodung) führen. Rodungen sind nach Art. 5 WaG verboten. Da bereits eine funktionierende Anbindung existiert, kann eine Ausnahmebewilligung im Sinne einer Rodungsbewilligung des Amtes für Wald und Naturgefahren wegen fehlender Standortgebundenheit nicht in Aussicht gestellt werden." Die beantragte Querverbindung ist damit nicht realisierbar und weitere Abklärungen sowie eine Aufnahme in der Ortsplanung erübrigen sich damit.

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		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. 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. 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. Antrag 3: Ich beantrage die Verschiebung des Ortsausgangsschildes Versam in Richtung Versam, mindestens hinter den öffentlichen Parkplatz. Wurde als Massnahme zur Erhöhung der Sicherheit und der Verringerung der Emissionen in der Verkehrsanalyse 2019 detailliert beschrieben. 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.	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.
026	Sculmserstrasse	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 verbreitet 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. 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 äusserst 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.	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.
027	Einzonung, Wald	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. 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."	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. Der Wald wird im Zonenplan informativ dargestellt. Grundlage dafür ist der Geodatsatz 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.

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
028	Parkierung, Baugesetz	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. 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.	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. 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.
029	Wald	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. 	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.
030	Einzonung	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.	Der Gemeindevorstand berücksichtigt den Wunsch der Eigentümerschaft und verzichtet auf die Einzonung des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 962.
031	Eintreten / GV Dezember, Sculmserstrasse	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. 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. 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). Begründung 2: Verbreiterung der Sculmserstrasse und die Verkehrssicherheit. Die Sculmserstrasse ist definitiv keine Durchgangsstrasse, wo ein flüssiger Verkehr absolut wünschenswert ist. Sie ist bekanntermassen der Zubringer in eine immer noch im Wachsen begriffene Wohnzone. Der relativ kurze Abschnitt der Sculmserstrasse zwischen Versamerstrasse und dem Bahnübergang ist der Hauptzubringer für das gesamte dahinter liegende Wohnquartier. Wenn nun dieser Abschnitt verbreitert werden soll, dann müsste doch zwangsläufig geklärt sein, welches Ziel damit verfolgt wird. Und dies kann bei einer Strasse mit so hohem Mischverkehr wohl kaum ein	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.

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		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. 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! 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. 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. 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. 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.	
032	Wald	Antrag: Rückzonung Wald im Gebiet Scardanal: Auf Seite 44 des Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV wird festgehalten, dass die Waldumrisse abseits der Bauzonen den aktuellen Geodaten anzupassen sind. 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.	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.

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
033	Wald	Antrag 1: Betreffend Grundstück 1926, Scardanal 43: Aufhebung der östlichen Waldzone auf dem Grundstück. Begründung 1: Die Aufhebung der Waldzone vereinfacht das Stutzen oder Fällen von gefährlichen Bäumen für das Grundstück, die Strasse sowie die darauf befindenden Personen. Antrag 2: Betreffend Grundstück 1926, Scardanal 43: Aufhebung der westlichen Waldzone auf dem Grundstück. Begründung 2: Die Aufhebung der Waldzone vereinfacht das Stutzen oder Fällen von gefährlichen Bäumen für das Grundstück, die Strasse sowie die darauf befindenden Personen.	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.
034	Parkierung, Mobilfunk	Antrag 1: Mitwirkung – Änderung Strassenverlauf im Gebiet Ruver Ost (Sut Rieven) 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.  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. Antrag 2: Wir fordern den Gemeindevorstand erneut auf, die Parkierungszone auf der Parz. 403 aus dem Generellen Erschliessungsplan (GEP) zu entfernen. Begründung 2: - 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. 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	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. 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. Dem Wunsch auf eine Regelung betreffend Neubau von Mobilfunkanlagen kann mittels Aufnahme folgenden Kaskadenmodells entsprochen werden:

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		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.	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: 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. Die Einhaltung der vorstehenden Prioritätenordnung ist im Baugesuch nachzuweisen.
035	Umzonung, Mehrwertabgabe, Industrie- und Gewerbezone, Baubehörde	Antrag 1: Aufhebung W3B im Gebiet Sableun, Parzelle 293 bis 301. Begründung 1: Eine AZ 0.8 in diesem Gebiet ist nicht realisierbar. Die Hälfte der Gebäude in diesem Gebiet wurde in den letzten Jahren energetisch saniert, Neubauten sind dort nicht zu erwarten. Durch die historisch bedingte Parzellierung und einer AZ 0.8 wird eine gesunde städtebauliche Entwicklung blockiert. Neubauten können mit dieser AZ nicht oder nur schlecht realisiert werden, was nicht im Sinne der Verdichtungspolitik von Bund und Kanton ist. Diese Aufzonung wirkt sich kontraproduktiv aus, da die Mehrheit der Parzellen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nicht überbaut werden können. Antrag 2: Verzicht der Mehrwertabgabe nicht überbaubare Parzellen bei Aufzonung. Begründung 2: Innerhalb der vorgeschlagenen verdichteten Wohnzone 3 Bahnhof gibt es mehrere Parzellen, welche unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nicht überbaut werden können und dadurch durch die Aufzonung kein Planungsmehrwert geschaffen wird. Aus diesem Grund soll keine Mehrwertabgabe für die Aufzonung der betroffenen Parzellen erhoben werden. Antrag 3: Die Pазelle 2552 Tuleu sut westlich des Tennisplatzes soll weiterhin der Industrie und Gewerbezone zugeordnet werden. 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. Antrag 4: Die Baubehörde soll weiterhin durchs Volk gewählt werden. 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.	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 Doppel Einfamilienhäusern 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. 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. 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. 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.
036	Zustimmung, Industrie- und Gewerbezone, Baubehörde	Antrag 1: Sehr gute Vorlage, entspricht dem KRL und ist RPG- konform. Begründung 1: Sehr gute fachliche Vorlage. Vielen Dank, dass ich in der Begleitgruppe mitwirken durfte. 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.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Stellungnahme.

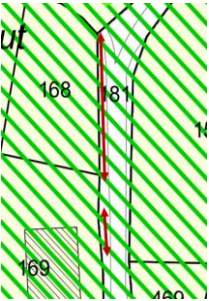
Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		Begründung 2: Die Gemeinde ist in der Gesamttraumplanung unter den «grünen Gemeinden» eingestuft. Das heisst, dass Bonaduz privilegiert ist und nicht auszonen muss. Bonaduz darf sich weiterentwickeln. Mit dieser dann genehmigten Vorlage soll die Planungszone aufgehoben werden und für die interessierten Personen, welche bauen möchten, Rechtssicherheit bestehen. 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. Begründung 3: Das Gewerbebauland ist ein grosses Bedürfnis. Das Gewerbeland in Vials ist ausgeschöpft und liegt nicht optimal, da zu viel Schwerverkehr durchs Dorf geleitet wird. Die Strassen sind bereits heute stark davon betroffen. Es ist wichtig, dass die Verkehrsplanung in die ganzen Überlegungen der Raumplanung mit aufgenommen wird. Zudem ist es sinnvoll, wenn dieses Gebiet für Nutzungen wie Sport, Kultur und Freizeit vorgesehen wird. Antrag 4: Die Baukommission soll neu organisiert werden. Es ist wichtig, dass die Baukommission von Fachpersonen, welche unabhängig sind, eingesetzt werden. Begründung 4: Dieses Gremium muss die Eingaben fachlich unabhängig beurteilen.	
037	Schrebergarten, Leitungen, Mobilfunk	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. 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. Begründung 2: Sie verletzen die Eigentumsrechte der Grundeigentümer, von denen verlangt wird, sie hätten die Durchleitungsrechte «... zu dulden». 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. Begründung 3: Die Bevölkerung ist vor Strahlungsrisiken jeder Art zu schützen.	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. 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. 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: <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> 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. <i>Die Einhaltung der vorstehenden Prioritätenordnung ist im Baugesuch nachzuweisen.</i>

Gesamtrevision Ortsplanung, Planungs- und Mitwirkungsbericht - Anhang			
Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
038	Zustimmung	Antrag: Ich habe keine Ergänzungen und bin mit dem Vorgehen einverstanden.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Stellungnahme.
039	Umzonung, Mehrwertabgabe, Lärmschutz	Antrag 1: Aufhebung Aufzonung Gebiet Via Sableun / Gassa Sableun / Bahnlinie 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). Antrag 2: Wegfall Mehrwertabgabe nicht überbaubare Parzellen bei Aufzonung 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. Antrag 3: Abklärung Lärmschutz Wohnzone 3 Bahnhof Begründung 3: Die Wohnzone 3 Bahnhof befindet sich teilweise im Einflussbereich einer der engsten Kurven des RHB-Schiennetzes mit entsprechenden Lärm- und Erschütterungsimissionen. 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. Antrag 4: Aufzonung Gebiet Campogna 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.	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. 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. 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. Im Quartier Campogna West ist bereits eine Aufzonung vorgesehen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Wohnzone 2 wird jedoch von einer Umzonung in die W3 Bahnhof abgesehen, um grosse Dichtesprünge zu vermeiden, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Diese Zone ist ausschliesslich südlich der Bahngleise in Bahnhofsnähe vorgesehen, da das Gebiet ausschliesslich an die W3-Zone oder dichter bebaubare Zonen angrenzt. 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.

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
040	Reiheneinfamilienhäuser, Denkmalschutz,	Antrag 1: Art.25 Kürzung der Gebäudelänge auf die bisherigen 25m. und die Streichung der Gestaltungsqualität. Das mit der Tiefgarage macht sinn. 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. Antrag 2: Art.41, Der Gemeindestall soll nicht zu den erhaltenden Gebäuden zählen. 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.	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. 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.
041	Industrie- und Gewerbezone	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. Begründung: So besteht künftig eine Reserve für Sport- und Kulturzwecke direkt angrenzend an die bestehenden Sportanlagen des Fussball- und Tennisplatzes.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Stellungnahme.
042	Bauverpflichtung	Antrag: Bitte um Änderung der Ortsplanungs Revision bezüglich der unbebauten Parzelle 2490 im Quartier Ruver. 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. 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. 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. 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.	Die Parzelle Nr. 2490 befindet sich im Quartierplanperimeter Ruver. Für Parzellen in den Gebieten Ginellas, 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	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 beigelegt werden. 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.	Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Stellungnahme.
044	Wald	Antrag 1: Fussballplatz Tuleu. Waldfläche neu in die selbe Zone wie der Fussballplatz zuordnen. 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. 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.	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	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 Begründung: Die Bonaduzer Bevölkerung soll vor einem Mobilfunkantennen-Wildwuchs, unnötiger Strahlung und ideeller Beeinträchtigung geschützt werden, wie es im Leitbild der Gemeinde vorgesehen ist.	Dem Wunsch auf eine Regelung betreffend Neubau von Mobilfunkanlagen kann mittels Aufnahme folgenden Kaskadenmodells entsprochen werden: <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> <i>1. Priorität: Standorte ausserhalb der Bauzone, welche in Anwendung der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung bewilligungsfähig sind.</i> <i>2. Priorität: Mitbenützung bestehender Sendestandorte in der Bauzone.</i> <i>3. Priorität: Neue Standorte in der Zone für Energieverteilanlagen</i> <i>4. Priorität: Neue Standorte in einer Industrie- und Gewerbezone oder in der Arbeitsplatzzone Vicrusch.</i> <i>5. Priorität: Neue Standorte in den übrigen Bauzonen.</i> <i>Die Einhaltung der vorstehenden Prioritätenordnung ist im Baugesuch nachzuweisen.</i>
096	Bauverpflichtung, Abstände, Denkmalschutz, Dächer, Umgebungsgestaltung, Unterlagen, Industrie- und Gewerbezone	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). 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. 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).	Die erwähnten Parzellen sind entweder kleiner als 400m² (unbebaute Parzellen) oder die bebaubare Fläche bei teilweise bebauten Parzellen ist kleiner als 1000m². Diese Schwellenwerte wurden nach intensiver Diskussion im Gemeindevorstand festgelegt und ermöglichen die Mobilisierung von Flächen mit einer für die Gemeindeentwicklung relevante Grösse. Nach Erhalt des kantonalen Vorprüfungsberichts wurde ein Gespräch mit den zuständigen Personen beim Kanton durchgeführt, in dem klar wurde, dass die Reserven im Dorfkern in der Beurteilung der Bauzonendimensionierung in der Vorprüfung nicht berücksichtigt wurden. Entsprechend ist die Beurteilung der Baulandreserven im Vorprüfungsbericht nicht korrekt und die Bauzonen sind gemäss vorliegender Ortsplanungsrevision richtig dimensioniert. Das Baugesetz wird jedoch wie folgt ergänzt (BauG Art. 100 Abs. 4): «Der vorliegenden Revision kommt namentlich in folgenden Bereichen keine Planbeständigkeit zu: [...] Künftige ergänzende Regelungen betreffend Baulandmobilisierung (Art. 19g KRG).» 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

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		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 Antrag 3: Art. 23 ist zu streichen 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. Antrag 4: Grundsätzlich sind weniger Gebäude aufzunehmen, sprich nur solche, welche alle 5 Kriterien abdecken. Begründung 4: Möglichst frei von weiteren Einschränkungen. Antrag 5: Art 71, 5: Dacheinschnitte sind im übrigen unzulässig, soll gestrichen werden. Begründung 5: Sind also keine Dachterrassen mehr möglich? Sollte nicht so sein, gibt das doch sehr schöne Aussenräume. Antrag 6: Art. 74: Umgebungsgestaltung auf alle Bauzonen ausgeweitet, sollte gestrichen werden. 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!) Antrag 7: Zur Verfügung stellen einer Korrekturfassung. 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. Antrag 8: Zonenplan, keine Umzonung von Gewerbeland zur Zöbo, solange nicht klar ist, wie es mit Farsch weitergeht. Begründung 8: Auf keinen Fall zum heutigen Zeitpunkt Gewerbeland opfern!	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. 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.» 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. 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. 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. 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 tendenziell grösser. Entsprechend ist es hier essenziell, dass grosses Augenmerk auf die Gestaltung dieser Räume gelegt wird. 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. 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 Viuals 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.

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
097	Mobilfunk	Antrag: Bezugnehmend auf die Gesamtrevision Ortsplanung Bonaduz stellen wir den Antrag, einen separaten Artikel «Mobilfunk» im Baugesetz aufzunehmen. Begründung: Wie Sie wissen, sind wir Grundeigentümer der Parz. 169, auf welcher das Swisscom-Gebäude sowie die Funk- antenne 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 Bon- aduz erstellte Leitbild.	Dem Wunsch auf eine Regelung betreffend Neubau von Mobilfunkanlagen kann mittels Aufnahme fol- genden Kaskadenmodells entsprochen werden: <i>Art. 87 Mobilfunksendeanlagen</i> <i>Das Erstellen und Ändern von Mobilfunksendeanlagen richtet sich nach den Vorschriften des eidgenössi- schen Rechts.</i> <i>Für das Erstellen neuer Mobilfunksendeanlagen zur Erschliessung von Bauzonen (allenfalls in Kombination</i> <i>mit Nichtbauzonen) gilt ergänzend hierzu die nachfolgende Prioritätenordnung (Kaskadenmodell), d.h., ein</i> <i>Standort tieferer Priorität ist nur zulässig, wenn nachweislich kein für den Versorgungsauftrag gemäss</i> <i>Fernmeldegesetz geeigneter Standort höherer Priorität existiert:</i> 1. <i>Priorität: Standorte ausserhalb der Bauzone, welche in Anwendung der eidgenössischen Raumpla- nungsgesetzgebung 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> <i>Die Einhaltung der vorstehenden Prioritätenordnung ist im Baugesuch nachzuweisen.</i>
098	Scul- mserstrass e	Antrag: An der kürzlichen Informationsveranstaltung der Gemeinde sind wir auf den beabsichtigten Ausbau der Scul- mserstrasse aufmerksam geworden. Die entsprechende Baulinie ist auf dem Zonen-/Gestaltungsplan rot mar- kiert und das Vorhaben wird unter Art. 4.3.6 des Planungs- und Mitwirkungsberichts beschrieben. Die Parzelle 395 ist unmittelbar von diesem Ausbau betroffen sind. Leider wurden wir vorgängig weder persön- lich über das Vorhaben informiert, noch wurde an der Info-Veranstaltung darüber orientiert. 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, die- sen Abschnitt der Sculmserstrasse in eine Einbahnstrasse (Verkehr von Versamerstrasse Richtung Bahnstrasse) umzufunktionieren. Dies hätte – wie bereits im Verkehrskonzept der Gemeinde Bonaduz vorge- sehen – 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 wer- den. Sollte dieses Vorhaben an der nächsten Gemeindeversammlung angenommen werden, sehen wir uns ge- zwungen, weitere rechtliche Schritte einzuleiten. Wir beantragen deshalb, von diesen Ausbauplänen abzusehen und Alternativ-Varianten auszuarbeiten.	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.
099	Parkierung, Umzonung, Wildtierkorri- dor, Wald	Antrag 1: Autoabstellplätze auf Parzelle 181. In Parkplatzzone umzonen mit Signalisation, Un- terhalt, Gebühr etc. oder Aufheben. Bitte überprüfen, ob eine gebührenpflichtige Par- kierungszone auszuscheiden ist, oder wie die Parkplätze legalisiert werden können. Begründung 1: Ausgangslage: Zwischen den Parzellen 181 und 168 / 169 im Marz 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. Gleich- zeitig wird die Via Campagna (vormals der Forst- und Landwirtschaft vorbehalten) von Erholungssuchenden (Zufussgehende und Velofahrenden) zeitweise stark fre- quentiert. Dies führt aus sicherheitstechnischer Betrachtung oft zu gefährlichen Si- tuationen. Grund: Sicherheit der Erholungssuchenden (Familien, Leute, Spazierende, Rentenbeziehende) Antrag 2: Umzonung von Teilen des Gebietes Curtgin plauncans. 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 Ba- deseezone, gegebenenfalls Wohnmischzone umlegen lässt. Falls beispielsweise die Nachfrage für, Handel, Par- kierung, möglicherweise Freizeitzone mit Betriebsvorschriften (Öffnungszeiten maximal 7:00 bis 19:00 wegen 	Aufgrund einer Begehung der Parzelle Nr. 181 und in Rücksprache mit den Landwirten im Rahmen der Ar- beiten zum Parkierungskonzept ist eine Parkierung auf dieser Parzelle nicht möglich. Geparkte Autos füh- ren 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. Eine Erweiterung des Siedlungsgebietes nach Norden ist weder im Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL), noch im Regionalen Richtplan (Stand Vorprüfung) oder im Kantonalen Richtplan vorgesehen. Zu- dem 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

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		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. Begründung 2: Aufzonen infolge zu wenig Mischzonen in Bonaduz. Auf Seite 116 unter Punkt 4.1.3 lit. c; Prüfung eine angemessene Grösse der WMZ ist postuliert, die WMZ sei zu knapp dimensioniert. Ausgangslage: Das Gebiet Curtgin plauncas war ehemals ein Teil des Obstanbaugebiets von Bonaduz. Nun ist das Gebiet für eine rationale landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu klein strukturiert und die Halden und Hügel ausschliesslich mit bergtauglichen Gerätschaften zu bewirtschaften. Antrag 3: Anpassen des Wildkorridors Crest Andrea und Salens/Portal Plazzas Tunnel, sowie Reduktion desselben in Teilgebieten von Ruver/Vussaus: Bitte beim Bund und Kanton prüfen lassen, ob eine Anpassung in den grün (Verbreiterung) und rot (Verschmälerung) markiertes Gebiet in Vussaus bis zur unteren Kante des Tscharthügels möglich ist. Die in Abb. 3b dargestellten Wildwechsel sind dadurch nicht beeinträchtigt. Hellrot (Verschmälerung) bis hinter den Eierhügel betrifft Gemeindegebiet Rhäzüns. Begründung 3: Ausgangslage: Im Planausschnitt «Wildtierkorridor Überregional», siehe dazu Abb. 3a, ist der Wildkorridor dargestellt. Dabei fallen zwei bemerkenswerte Engstellen auf. Eine befindet sich im Bereich Curtgin plongs / Crest Andrea, die andere Engstelle liegt im Gebiet Salens – und Nordportal des Plazzastunnel. Auf der Abbildung 3b (Auszug aus der Abb. 13 Ausschnitt Wildruhezonen) sind die Wildwechsel grün dargestellt. Gründe: Der Wildtierkorridor im Gebiet Salens Vussaus sei dahingehend anzupassen, dass dem Wild die Engpässe in der Breite ausgedehnt werde. Beispielsweise scheint dies zuunterst 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. Antrag 4: Als Mitbesitzer der Parzelle 2022 in Scardanal, bitte ich darum, die Waldgrenze auf den Parzellen 2193, 2022 + 1917 aus den oben erwähnten Gründen zu reduzieren und nach Möglichkeit aus dem Waldkataster zu streichen, respektive neu festzulegen. Das Amt für Wald wird somit gebeten, einen Vorschlag auszuarbeiten. Begründung 4: Ausgangslage: Aktuell sind im Gebiet Scardanal als Wald ausgeschieden. Es handelt sich um die Parzellen 2052, 1870, 1877, 1872, 2022, 1916, 2180, 2053, 1878, 1884, 2197, 2193, 2037, 2036, 1926, 1923, 1922, 1921, 1920, 1919, 1918, 1917. Bei diesen Waldstreifen handelt es sich vorab um Flächen, die aus Gründen der landwirtschaftlichen Mechanisierung nicht mehr ökonomisch bewirtschaftet werden oder um den eingewachsenen historischen Weg ins ehemalige Maiensässgebiet Scardanal. Auf Luftaufnahme aus dem Jahre 1956 ist in diesem Gebiet bloss im Bereich des historischen Weges ein Waldstrich zu erkennen. Der restliche Bereich ist Wiesland und Strassenböschungen. In der aktuellen Gesamtrevision seien die Waldfläche in Teilen dieses Gebietes zu streichen, die Waldgrenzen neu zu beurteilen und teilweise der ursprüngliche Zustand festzulegen. Gründe: Die Waldstreifen sind auf den Plänen in einer Breite von 8 Metern (Waldgesetz) eingetragen, was im Gelände und ggf. auf Luftbildern zu überprüfen sei. Teile des Waldes stellen bei Sturm zudem eine reale Gefahr für Menschen und Gebäude dar. In letzter Zeit häufen sich Sturmereignisse und einige Tannen sind durch Windwurf geknickt und ausgerissen worden. Dabei gab es in den letzten zwanzig Jahren nachweislich Schäden an Gebäuden und im Wiesland. Eine weitere Gefahr für die Liegenschaft 2022 stellt bei besonderen Transporten der landwirtschaftliche Verkehr in der Kurve zwischen den Parzellen 2193 + 2022 dar. Die aktuelle Linienführung der	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. 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. 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. Bezüglich der Anpassung bestehender Strassen gibt es auf Stufe der Nutzungsplanung keine Handhabung. Diese müssen in separaten Verfahren gemäss Strassenverkehrsgesetzgebung (SVG) erfolgen.

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		Scardistrasse stammt nachweislich aus der Zeit vor 1956. Damals war der Motorisierungsgrad ein anderer als er heutzutage ist. Auch die Betriebsform des Bauernbetriebs in Scardanal, kann man nicht mit der früheren Betriebsform vergleichen. Heutzutage werden Dreihachs-Lastwagen und mit grossen Traktoren um die vorgenannte Kurve geführt. Die Traktoren mit Anhänger können Kurve teilweise nicht in einem Zuge befahren. Und es kommt zu gefährlichen Situationen. Deshalb bitte ich die Gemeinde sowieso, im genannten Bereich um eine andere Linienführung der Strasse. Als Vorschlag siehe die Abbildung 4e. Es wäre auch für die Gemeinde von Vorteil, wenn die Waldlinie auf den nachgenannten drei Parzellen reduziert, neu festlegt würde.	
101	Schreibergarten, Verkehr, Abstände	Antrag 1: Meine Ergänzungen sind rot markiert. Schreibergartenzone Art. 33 1 Die Schreibergartenzone ist für hobbymässig bewirtschaftete Obst- und Gemüsegärten bestimmt. 2 Zulässig sind (a) vereinzelt Gewächshäuschen in ordentlichem Zustand und einer maximalen Grundfläche von 8 m2 sowie (b) eingeschossige, in Holz ausgeführte Gartenhäuschen in Form von Fahrnisbauten oder fahrnisähnlichen Bauten mit einer maximalen Grundfläche von 6 m2 und einer Maximalhöhe von 2.5m. 3 Für Bauten gemäss Absatz 2 sowie für allfällige Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 1 m zu den benachbarten Bewirtschaftungseinheiten einzuhalten. 4 Bei Bedarf kann der Gemeindevorstand in Form von Ausführungsbestimmungen detail-lirtere Regelungen betreffend die Gestaltung der Bauten Gartenhäuschen und/oder eine allgemeine Gartenordnung erlassen. 5 Bauten gemäss Absatz 2 bedürfen keiner Baubewilligung. « 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. Antrag 2: 04_20230922_GEP_Ausschnitt_Siedlung_Bonaduz Die Tempo 30 Zone sei auf der Versamerstrasse mindestens bis zur Abzweigung Via Tuleu zu erweitern. Die Tempo 50 Zone sei bis zur Abzweigung des Parkplatzes Kohlplatz zu erweitern. Falls dies nicht möglich wäre, gelte zwischen Parkplatz Kohlplatz und Abzweigung Via Tuleu Tempo 60. Am Ende des Trottoirs der Via Tuleu sei ein Zebrastreifen über die Versamerstrasse anzubringen. Beim Bahnübergang sei ein Korridor für die Fussgänger farblich zu markieren (siehe Dokumentation im Anhang).  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.	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. 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.

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		Antrag 3: Strassenabstände Art. 22 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.~~ ~~2. Äste, Sträucher und Lebhäge und dergleichen haben folgende Abstände einzuhalten beziehungsweise sind regelmässig wie folgt zurückzuschneiden:~~ ~~— Angrenzend an Strassen ist dauernd ein Lichtraumprofil mit einer Höhe von 5 m und einem Strassenabstand von 0.5 m freizuhalten.~~ ~~— Angrenzend an Trottoirs ist dauernd ein Lichtraumprofil mit einer Höhe von 3.5 m und einem Trottoirabstand von 0.3 m freizuhalten.~~ ~~— 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.~~ 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. 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. * 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. * 3. Für vorspringende Gebäudeteile gilt Art. 55 Abs. 3 KRG sinngemäss. 4. Die Baubehörde kann – in der Regel gegen Revers – Unterschreitungen bewilligen, wenn es die Verhältnisse erlauben. 5. Vorbehalten bleiben in jedem Fall Baulinien, die Strassenabstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung* sowie abweichende Festlegungen in der Grundordnung oder in einer Folgeplanung. 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. 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. (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.)	Die Regelung betreffend Mindestabstand von Einfriedungen zu Strassen in Art. 22 Abs. 1 Satz 2 („Der Mindestabstand von Einfriedungen 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.

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
103	Einzonung, Bauverpflichtung, Mehrwertabgabe	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. 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. Antrag 3: Mehrwertabgabe: Die Mehrwertabgaben beim Verkauf oder bei der Überbauung von baureifen Grundstücken sind auf das von Kanton vorgesehene Minimum festzulegen. Antrag 4: Denkmalschutz: Nach dem Dorfbrand in Bonaduz im Jahre 1908 wurde das Dorf grösstenteils wieder neu aufgebaut. Somit gibt es in Bonaduz nur sehr wenige historische und erhaltenswerte Liegenschaften die unter Denkmalschutz gestellt werden sollten. Dazu gehören nach Ansicht des Bürgerrates einzig: Kirche, Altes Schulhaus, Gemeindehaus und allenfalls noch bestehende alte Teile der Bavurtga. Liegenschaften: - Stall beim Gemeindehaus (Dieser Stall wurde von der Gemeinde dazumal gekauft als Reserve für eine mögliche Entwicklung von Schulraum oder anderer Gemeinde Infrastruktur. Mit dem Denkmalschutz würde sich die Gemeinde in einer solchen Entwicklung blockieren. - Die beiden Gebiete Dorfplatz und Bahnhof haben gemäss KRL eine Zentrumsfunktion und sollten sich dementsprechend entwickeln können. Es macht deshalb aus Sicht des Bürgerrates keinen Sinn in diesen Gebieten Liegenschaften unter Denkmalschutz zu stellen. Antrag 5: Mit den übrigen Punkten der Ortsplanungsrevision erklärt sich die Bürgergemeinde Bonaduz einverstanden.	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. 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. 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. Der Gemeindevorstand bedankt sich für die Zustimmung der übrigen Inhalte der Ortsplanungsrevision.
104	Industrie- und Gewerbezone, Mitwirkung, Baugesetz	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 sprechen da von rund 140 Arbeitsplätzen. Antrag: Das unüberbaute Gebiet im Vials soll zur Zone für öffentliche Bauten/Anlagen umgezont werden. Grundsätzlich ist das auch im Sinne des Gewerbes – sofern dann an besserem Standort gleich viel oder mehr Bauland zur Verfügung gestellt wird. Gerade dieser Punkt ist jedoch nicht gewährleistet, weshalb wir den Antrag stellen, mit der Umzonung zuzuwarten, bis zumindest von Bundesebene die Rückmeldung bezüglich Siedlungserweiterung in Farsch positiv ausfällt. Anlässlich unseres Treffens vom 09. Ds wurde uns mitgeteilt, dass der Kanton bis Ende dieses Jahres diese Rückmeldung von Bundesebene erwartet. Wäre doch zielführender, dieses zuerst abzuwarten! Antrag 2: Verlängerung Mitwirkung Begründung 2: keine genügende Vorlaufzeit, das umfassende Geschäft in einer Gruppierung zu beraten (2 von 4 Wochen in Herbstferien!) Abschliessend halten wir fest, dass es wohl sinnvoll wäre, mit der Revision ein Quartal zuzuwarten, sollte bis dahin zumindest klar sein, ob der Bund einer allfälligen Siedlungserweiterung im Farsch positiv gesinnt ist oder nicht. In folge der wiederum sehr kurzen Mitwirkungsdauer, welche zudem leider in die Herbstferien fiel, war es uns nicht möglich unter den Mitgliedern eine schlaue Vernehmlassung durchzuführen. Es wäre uns ein weiteres Anliegen, künftige Mitwirkungen derart grossen Geschäften allenfalls zeitlich zu verlängern. Auch erschwert es	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. Die Dauer der Mitwirkungsfrist von 30 Tagen ist in Art. 13 Abs. 1 KRVO gesetzlich so vorgeschrieben und kann nicht geändert werden.

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		zudem, wenn während der Mitwirkung Akten Anpassungen erfahren; lässt darauf schliessen, dass alles etwas ruckzuck gehen musste... 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.	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.
105	Natur- und Landschaftsschutz	Antrag 1: Sämtliche Biotope und Naturobjekte seien entsprechend ihrem rechtsgültigen Perimeter der kommunalen Naturschutzzone resp. Trockenstandortzone zuzuweisen. 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. 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. 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. 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. 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. Antrag 6: BLN-1902 – Ruinaulta: Wir begrüßen es, dass der BLN-Perimeter des Objekts Nr. 1902 vollumfänglich der kommunalen Landschaftsschutzzone zugeordnet wurde. 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	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 kantonale 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: - 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. Das BLN-Gebiet Nr. 1903 (Isola) ist stark von den bestehenden Infrastrukturen (A13 und Zu-/Ausfahrt) geprägt. Entsprechend wurde ursprünglich die bestehende Landschaftsschutzzone entlang des Ufers des Hinterrheins abgegrenzt. Die Schutzziele des BLN-Gebietes «Auenlandschaft Hinter-rhein» betreffen die Fluss- und Auenlebensräume. Unter Punkt 3.6 der Schutzziele im Objektblatt wird explizit der Schutz der «Unberührtheit und besondere Schönheit der Auenlandschaft in den von Infrastrukturbauten und Anlagen freien Abschnitten» verlangt. Aufgrund der bestehenden Infrastrukturbauten scheint diese Abgrenzung nach wie vor sinnvoll und eine Ausweitung der Landschaftsschutzzone wäre nicht zielführend.

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		vor dem Zusammenfluss mit dem Vorderrhein als gross eingestuft ist. Dies gilt es in Zusammenhang mit den Schutzziele des BLN-Objekts zu beachten. Aus diesem Grund beantragen wir: Der BLN-Perimeter des Objekts Nr. 1903 sei gemäss seinem rechtsgültigen Perimeter vollumfänglich der kommunalen Landschaftsschutzzone zuzuordnen.	
106	Wald	Antrag: 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. Begründung: 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.	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.
107a 107b 107c	Eintreten / GV Dezember, Bauverpflichtung, Denkmalschutz, Parkierung	Antrag 1: Der Abstimmungstermin vom 11. Dezember 2023 sei zu verschieben. Begründung 1: 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 Mitwirkungsauflage und der Gemeindeversammlung eine seriöse und fundierte Auseinandersetzung mit den Mitwirkungsangaben 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 Mitwirkungsangaben 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. Antrag 2: Vom in Art. 12 Abs. 2 E-BauG vorgesehenen Erlass von Bauverpflichtungen für Flächen, die vor dem 1. April 2019 eingezont wurden, sei abgesehen. Begründung 2: - 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	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 Mitwirkungsangaben», 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.“ 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. 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

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		Gemeinden besteht, Bauverpflichtungen für vor dem 1. April 20219 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 vorgesehen. Damit besteht auch kein Anlass, eine Bauverpflichtung für bereits eingezonte Grundstücke zu erlassen. - 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 Eigentumsгарantie 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. 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. 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. Begründung 3: - 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. - 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. - 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.	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. 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.

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		- 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. - Gemäss dem heute geltenden Art. 39 Abs. 3 BauG ist ein Ersatzneubau zulässig, sofern Lage, Form und Materialisierung des ortstypischen, prägenden Gebäudes beim Neubau interpretiert wird. Auch diese Bestimmung schränkt die Erstellung von Neubauten bereits stark ein, ermöglicht es aber immerhin einen Ersatzneubau – unter Einhaltung der erwähnten Kriterien – zu realisieren, wenn dies beispielsweise aufgrund der alten Bausubstanz unumgänglich ist. Neue Nutzungen und eine Anpassung an veränderte Bedürfnisse bleiben damit in engen Grenzen noch möglich. Dies ist notwendig, um auf mögliche Entwicklungen im Gebiet des Bahnhofs reagieren zu können. - Mit dem im Entwurf vorliegenden Art. 41 E-BauG wird ein solcher Ersatzneubau verunmöglicht. Dadurch besteht zum einen die Gefahr, dass mögliche Entwicklungen beim Bahnhof durch die Liegenschaft Nr. 280 blockiert werden könnten, zum anderen ist unklar, ob die bestehende Bausubstanz genügend an veränderte Bedürfnisse angepasst werden kann. Sollte eine solche Anpassung nicht möglich sein, ist ungewiss, wie weit das Gebäude noch erhalten werden kann. Ein Ersatzneubau muss – unter Einhaltung der bisherigen Kriterien – weiterhin möglich bleiben. Art. 41 E-BauG gilt es daher entsprechend anzupassen und von einer Verschärfung ist abzusehen. Antrag 4: Von der Erstellung eines Parkplatzes auf Parzelle Nr. 1776, GB Bonaduz, an der Via Lag sei abzusehen. 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: - 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. - 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. - 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. - 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.	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.

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
108	Eintreten / GV Dezember, Industrie- und Gewerbezone, Bauverpflichtung, Denkmalschutz, Baubehörde	Antrag 1: Die auf den 11. Dezember 2023 anberaumte Gemeindeversammlung sei abzusetzen und auf das kommende Jahr zu verschieben. Begründung 1: - 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 Mitwirkungsbeiträgen, 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 Mitwirkungsbeiträge 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. Antrag 2: Die Parzelle Nr. 2552 mit einer Fläche von 8'024 m² soll von der Industrie- und Gewerbezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden. Gleichzeitig soll aber die im KRL vorgesehene Schaffung einer neuen Industriezone im Gebiet Farsch – offenbar aufgrund laufender übergeordneter Planungen – noch nicht umgesetzt werden. Mit diesem Vorgehen gibt die Gemeinde aus Sicht der Mitwirkenden ohne Not wertvolles Industrieland preis, ohne sicher zu sein, dass im Raum Farsch eine Kompensation im Sinne einer Neueinzonung erfolgen kann. Im Interesse des lokalen Gewerbes und angesichts der Platzbedarfs namentlich für junge Unternehmer ist dieser planerische Entscheid zwingend nochmals zu überdenken. Antrag 3: - 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.	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. 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. 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

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		- 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. 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. 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.	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. 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. 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).
109	Denkmal-schutz, Ein-zonung, Un-terlagen, Mitwirkung, Bauver-pflichtung, Mehr-wertabgabe, Parkierung, Mobilfunk, Baube-hörde, Wild-tierkorridor	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 ausgeschieden werden soll. Dies würde eine Zweckmässige mögliche Erweiterung für die nächste Generation verhindern! 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. 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. 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. 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. Antrag 6: Die Mehrwertabgabe bei Aufzonungen ist nicht zulässig und muss korrigiert werden. Antrag 7: Der Parkplatz beim grossen Kohlplatz ist zu vergrössern und nicht wie der Vorschlag der Gemeinde ist, zu verkleinern. Antrag 8: Das Thema Mobilfunk und 5G fehlt gänzlich und muss in die OP Revision aufgenommen aufgenommen werden. (Beispiel Gemeinde Felsberg) Antrag 9:	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. 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. 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. 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. 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

Einwende Nr.	Themen der Anträge	Mitwirkungsanträge und Begründung	Behandlung
		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. Antrag 10: Der Wildkorridor zwischen Bonaduz und Rhäzüns ist aufzuheben	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. 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. 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. Dem Wunsch auf eine Regelung betreffend Neubau von Mobilfunkanlagen kann mittels Aufnahme folgenden Kaskadenmodells entsprochen werden: <i>Art. 87 Mobilfunksendeanlagen</i> <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:</i> <i>1. Priorität: Standorte ausserhalb der Bauzone, welche in Anwendung der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung bewilligungsfähig sind.</i> <i>2. Priorität: Mitbenützung bestehender Sendestandorte in der Bauzone.</i> <i>3. Priorität: Neue Standorte in der Zone für Energieverteilanlagen</i> <i>4. Priorität: Neue Standorte in einer Industrie- und Gewerbezone oder in der Arbeitsplatzzone Vicrusch.</i> <i>5. Priorität: Neue Standorte in den übrigen Bauzonen.</i> <i>Die Einhaltung der vorstehenden Prioritätenordnung ist im Baugesuch nachzuweisen.</i> 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). Die Wildtierkorridore müssen gemäss Festlegung im kantonalen Richtplan auf Gemeindeebene in der Ortsplanungsrevision umgesetzt werden. Ein Verzicht ist nicht möglich.

Anhang E: 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 Cotglara Gronda festgelegt, nördlich des bestehenden Parkplatzes.
- Von einer Festlegung des bestehenden Parkplatzes beim Lag wird abgesehen.

Die Änderungen im Baugesetz sind der synoptischen Gegenüberstellung 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 Umzonungen verzichtet werden. Auf Einzonungen ist zwingend eine Mehrwertabgabe einzuführen. Für Um- und Aufzonungen 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 Einzonungen, sondern in jedem Fall auch bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe zu erheben ist. Aufgrund einer mittlerweile erfolgten Anpassung des Bundesgesetzes über die Raumplanung ist jedoch ein Verzicht auf Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen möglich. Der Gemeindevorstand hat entschieden, davon Gebrauch zu machen und auf die Einführung einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen zu verzichten.