DIE GEMEINDE
BONADUZ

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Gesamtrevision Ortsplanung

Öffentliche Mitwirkungsauflage

R+K

Die Raumplaner.

R+K
Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

313-12
11. November 2024

Impressum

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

X:\RP\313 Bonaduz\12 Gesamtrevision Ortsplanung\13 aktuelles Exemplar, Verfahren\01_Entwurf_2024\03_PMB\Bericht_OP_Bonaduz.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	**Ausgangslage**	**8**
1.1	Anlass der Planung	8
1.2	Bestandteile der Ortsplanungsrevision	9
1.3	Organisation und Verfahren	10
1.3.1	Übersicht	10
1.3.2	Übersicht Phase 1	11
1.3.3	Phase 2 ab 2024	12
2.	**Raumplanungsinstrumente und Rechtsgrundlagen**	**14**
3.	**Themenspezifische Grundlagen**	**21**
3.1	Siedlungsentwicklung	21
3.2	Bauzonenkapazität und Bauzonenbedarf	22
3.2.1	Übersicht Überbauungsstand und Kapazitätsreserven WMZ	22
3.2.2	Arbeitszonen	26
3.3	Verkehr	30
3.4	Landwirtschaft	33
3.5	Natur und Landschaft	34
3.5.1	Landschaftsschutz	35
3.5.2	Naturschutz	36
3.6	Gewässerschutz, Gewässerraum und Grundwasser	38
3.7	Schutz von Wildlebensräumen	38
3.8	Archäologie	39
3.9	Ortsbild und Baukultur	43
3.10	Wald	45
4.	**Revision der Planungsmittel**	**46**
4.1	Baugesetz	46
4.2	Zonenplan	54
4.2.1	Aufzonungen	55
4.2.2	Umzonungen	58
4.2.3	Einzonungen	59
4.2.4	Kultur-, Landschafts- und Naturschutz	64
4.2.5	Weitere Anpassungen	76
4.3	Genereller Gestaltungsplan	84
4.3.1	Natur- und Kulturschutz	84
4.3.2	Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen	86
4.3.3	Höhenbeschränkung	87
4.3.4	Produktions- und Dienstleistungsbereich	87

4.3.5 Baulinien 87
4.4 Genereller Erschliessungsplan 89
4.4.1 Öffentliche Parkierungsanlagen 89
4.4.2 Erschliessungsstrasse Parzelle Nr. 1036 90
4.4.3 Vorläufige Erschliessungsstrasse Vicrusch (Hamilton) 91
4.4.4 Bereich mit Konzeptpflicht (Erschliessung) 92
4.4.5 Ergänzungen Rad-, Fuss- und Wanderwege 93
4.4.6 Aufhebung der Winterwanderwege 95
4.4.7 Diverse Aktualisierungen 95
4.5 Weitere Änderungen 97
4.5.1 Anpassung Symbolisierungen 97

5. Auswirkungen der Planung 98
5.1 Vorgaben Bund 98
5.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Art. 1 / 3 RPG 98
5.1.2 Weitere massgebliche Vorgaben RPG/RPV 101
5.2 Vorgaben Kanton 101
5.3 Kommunale Ziele und Abstimmung über die Planungsebenen 104
5.4 Planungs- und Rechtssicherheit 104

Beilagen 105

Anhang 106

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Instrumente der Raumplanung 14
Abb. 2: Ausschnitt Raumkonzept Graubünden 16
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Kantonalen Richtplan Graubünden 17
Abb. 4: Syntheseplan des regionalen Raumkonzepts Imboden 18
Abb. 5: Vergleich bisherige Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung am 31. Dezember des jeweiligen Jahres (Quelle BfS ESPOP / STATPOP) und unterschiedliche Prognosen für zukünftige Entwicklung (KRL Bonaduz / Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2019 – 2050 vom November 2020) 24
Abb. 6: Prognostizierte Beschäftigtenentwicklung in VZÄ im Rahmen des RRIP-S Region Imboden, Stand Mitwirkung 28
Abb. 7: Auszug RRIP Teil Siedlung Region Imboden, Stand Mitwirkung November 2024 29
Abb. 8: Ausschnitt Sachplan Velo Kanton Graubünden (Oktober 2024) 31
Abb. 9: Ausschnitt Zukunftsbild Gesamtverkehrskonzept Imboden (Beschluss 10. Februar 2021) 32
Abb. 10: Ausschnitt Bestehende Fruchtfolgeflächen. 33
Abb. 11: Ausschnitt aus dem Kantonalen Landschaftsschutzinventar. 35
Abb. 12: Ausschnitt aus dem Kantonalen Biotopinventar. 37
Abb. 13: Ausschnitt Wildruhezonen 39
Abb. 14: Ausschnitt IVS 44
Abb. 15: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Campogna West (November 2024) 55
Abb. 16: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Campogna West (November 2024) 55
Abb. 17: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Wohngebiete südlich der Bahn (November 2024) 56
Abb. 18: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Wohngebiete südlich der Bahn (November 2024) 56
Abb. 19: Lärmbelastung Eisenbahn Tag (Darstellung R+K) 57
Abb. 20: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Mehrzweckgebäude (November 2024) 58
Abb. 21: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit neu eingezonter Fläche pink umrandet: Mehrzweckgebäude (November 2024) 58
Abb. 22: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Nördlicher Siedlungsrand (November 2024) 59
Abb. 23: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Nördlicher Siedlungsrand (November 2024) 59
Abb. 24: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton (November 2024) 60
Abb. 25: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Einzonungsgebiet Vicrusch / Hamilton (November 2024) 60
Abb. 26: Potentielle FFF-Ersatzfläche für die Einzonung Vicrusch. 64
Abb. 27: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Archäologiezone Bot Panadisch (November 2024) 64
Abb. 28: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Archäologiezone Bot Panadisch (November 2024) 64
Abb. 29: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Gebiet bei der Kirche (November 2024) 65

Abb. 30: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Gebiet bei der Kirche (November 2024) 65
Abb. 31: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (November 2024) 65
Abb. 32: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan (November 2024) 65
Abb. 33: Übersichtskarte kantonales Landschaftsinventar und kommunale Landschaftsschutzgebiete. 66
Abb. 34: Rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzone im südwestlichen Gemeindegebiet 74
Abb. 35: Revidierte Grundwasser- und Quellschutzzone im südwestlichen Gemeindegebiet 74
Abb. 36: Rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzone Hinterrhein 75
Abb. 37: Übersicht der Parzellen mit Bauverpflichtung. 77
Abb. 38: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Ginellas (November 2024) 78
Abb. 39: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Ginellas (November 2024) 78
Abb. 40: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Ruver (November 2024) 78
Abb. 41: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Ruver (November 2024) 78
Abb. 42: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Caschners (November 2024) 78
Abb. 43: Ausschnitt aus dem revidiertem Zonenplan mit GGP, Caschners (November 2024) 78
Abb. 44: Ausschnitt aus dem Ausführungsplan «Trailcenter Bonaduz» 79
Abb. 45: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, überlagernde Zone für Sport- und Freizeitnutzungen 79
Abb. 46 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Nulez (November 2024) (Darstellung R+K) 80
Abb. 47: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, überlagernde Zone für Sport- und Freizeitnutzungen (pink, mit Pfeil hervorgehoben), Nulez (November 2024) (Darstellung R+K) 80
Abb. 48: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Nordwestlich des Siedlungsgebiets (November 2024) 81
Abb. 49: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Nordwestlich des Siedlungsgebiets (November 2024) 81
Abb. 50: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, nördlich des Unterwerks (November 2024) 81
Abb. 51: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, nördlich des Unterwerks (November 2024) 81
Abb. 52: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Kompostierzone (November 2024) 81
Abb. 53: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Kompostierzone (November 2024) 81
Abb. 54: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Isla (November 2024) 82
Abb. 55: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Isla (November 2024) 82
Abb. 56: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan (nur Grundnutzung dargestellt): Ginellas und Tgivisuri 83
Abb. 57: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan (nur Grundnutzung dargestellt): Sut Curt 83
Abb. 58: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Tgivisuri (November 2024) 83
Abb. 59: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Tgivisuri (November 2024) 83
Abb. 60: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Nördlicher Siedlungsrand (November 2024) 86
Abb. 61: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Nördlicher Siedlungsrand (November 2024) 86
Abb. 62: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton (November 2024) 87
Abb. 63: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton (November 2024) 87

Abb. 64: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton (November 2024) 87
Abb. 65: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Einzonungsgebiet Vicrusch / Hamilton (November 2024) 87
Abb. 66: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: neue Baulinie (rot) Parzelle Nr. 283 (November 2024) 88
Abb. 67: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: neue Baulinie (rot) Parzelle Nr. 578 (November 2024) 88
Abb. 68: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Geplanter Parkplatz südöstlich des Bahnhofs (November 2024) 89
Abb. 69: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Geplanter Parkplatz beim Dorfplatz / Schulhausplatz (mit pinkem Pfeil hervorgehoben) (Darstellung R+K) 89
Abb. 70: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Bestehender und geplanter Parkplatz mit Sanitäranlagen an der Versamerstrasse (November 2024) 90
Abb. 71: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Mehrzweckgebäude (November 2024) 90
Abb. 72: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Mehrzweckgebäude (November 2024) 90
Abb. 73: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Parzellen Nrn. 1035 und 1036 (November 2024) 91
Abb. 74: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Parzellen Nrn. 1035 und 1036 (November 2024) 91
Abb. 75: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Vicrusch / Hamilton (November 2024) 91
Abb. 76: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Vicrusch / Hamilton (November 2024) 91
Abb. 77: Parzellen mit Konzeptpflicht (Erschliessung) gemäss revidiertem GEP (November 2024) 92
Abb. 78: Parzellen mit Konzeptpflicht (Erschliessung) gemäss revidiertem GEP (November 2024) 92
Abb. 79: Parzellen mit Konzeptpflicht (Erschliessung) gemäss revidiertem GEP (November 2024) 92
Abb. 80: Wegführung Wanderweg Bahnhof Bonaduz – Hinterrhein – Reichenau 93
Abb. 81: Aus dem kantonalen Wanderweginventar in den GEP übernommene Wanderwege 93
Abb. 82: Wegführung Wanderweg im Gebiet Bot Ars (Rot umrandet: in Abstimmung mit kantonalem Wanderweginventar, Blau umrandet: in Abstimmung mit Entwurf RRIP Ruinaulta) 94
Abb. 83: Schematische Routenführung Alltagsveloverkehrsroute (Velopendlerroute) Rhäzüns – Chur, Stand: Machbarkeitsstudie. 95
Abb. 84: Winterwanderwege und Wanderwege gemäss GEP: Westlicher Siedlungsrand 95
Abb. 85: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Hochspannungsfreileitung (November 2024) 96
Abb. 86: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Hochspannungsfreileitung (November 2024) 96
Abb. 87: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Via Ginellas (November 2024) 96
Abb. 88: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Via Ginellas (November 2024) 96

1. Ausgangslage

1.1 Anlass der Planung

Stand Ortsplanung

Die heute geltende baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Bonaduz, bestehend aus dem Zonenplan, dem Generellem Gestaltungsplan, dem Generellem Erschliessungsplan und dem Baugesetz, stammt aus dem Jahr 2009. Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung liegt damit bereits mehr als 13 Jahre zurück. Seither wurde an den Bestandteilen der Grundordnung verschiedene Teilrevisionen und kleinere Änderungen vorgenommen.

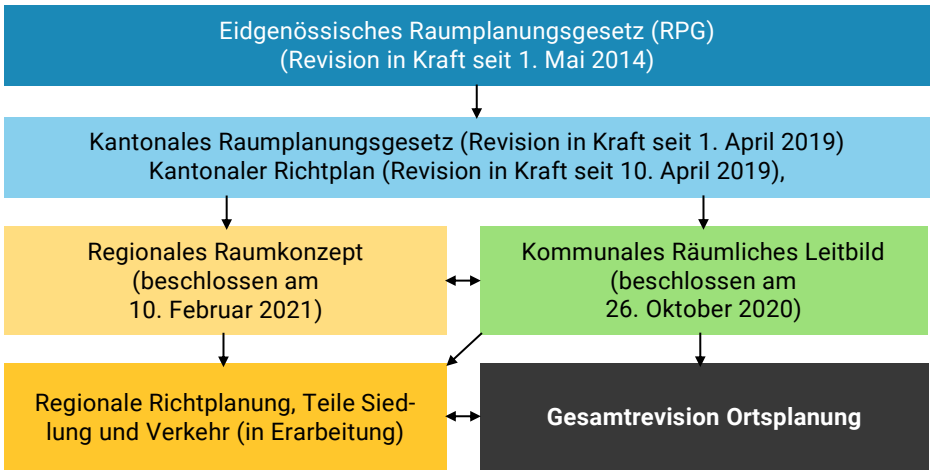
Änderungen Raumplanungsgesetzgebung

Anlass zur Revision der Ortsplanung gibt primär die geänderte Raumplanungsgesetzgebung. Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) deutlich angenommen. Das RPG trat zusammen mit der ebenfalls revidierten Raumplanungsverordnung (RPV) im Mai 2014 in Kraft. Mit den neuen Vorgaben haben Bund, Kantone und Gemeinden eine Siedlungsentwicklung nach innen und eine haushälterische Nutzung des Bodens zu gewährleisten. Eine weitere Zersiedlung soll gebremst und die Landschaft geschont werden und es soll eine konsequente Mobilisierung der inneren Reserven umgesetzt werden (vgl. Art. 3 RPG).

Kantonale Vorgaben

Als Folge dieser Revision sind die Kantone und Gemeinden aufgefordert, ihre Planungsinstrumente den neuen Grundlagen und Gesetzgebungen anzupassen. Der Kanton Graubünden ist dieser Forderung mit der Revision des Kantonalen Richtplans (KRIP) und des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) 2019 bereits nachgekommen und hat in diesem Rahmen neue Anforderungen an die Regionen und an die Gemeinden gestellt. Die Regionen haben ein regionales Raumkonzept und einen regionalen Richtplan zu erarbeiten, welche die kantonalen Vorgaben konkretisieren. Die Gemeinden haben ihre Ortsplanung zu revidieren. Hierzu haben sie ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten und anschliessend die Vorgaben von Bund und Kanton in der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf umzusetzen. Die Umsetzung auf Stufe Gemeinde hat innerhalb von 5 Jahren nach Erlass des KRIP zu erfolgen (bis spätestens April 2023).

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



Entwicklungsabsichten

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

1.2 Bestandteile der Ortsplanungsrevision

Teilrevision der Ortsplanung Dorfkern

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

Gebiet Farsch

Das Gebiet Farsch im Norden der Gemeinde Bonaduz wird im vorliegenden Planungsverfahren nicht behandelt. Aktuell laufen übergeordnete Planungen (z.B. Regionale Richtplanung), welche die Rahmenbedingungen dieses Gebiets massgebend beeinflussen und es sind noch weitere Abklärungen für die weitere Entwicklung notwendig. Im Rahmen einer zukünftigen Teilrevision der Nutzungsplanung werden Ein- und Umzonungen im Gebiet Farsch inklusive Neuformulierung der Zonenvorschrift und dazugehörige Erschliessungsregelungen zu prüfen sein. Diese Anpassungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Revision, das Gebiet ist im Zonenplan gekennzeichnet. Auch die Geodaten dieses Gebietes werden nicht im laufenden Planungsverfahren behandelt und werden daher nicht verändert (Rechtsstatus unverändert).

Gebiet Tuleu

Das Gebiet Tuleu (inkl. Viauls) wird im vorliegenden Planungsverfahren ebenfalls nicht behandelt. Für das Gebiet stellen sich Herausforderungen und Fragen im Zusammenhang mit der zukünftigen Erschliessung und Entwicklung. Bevor konkrete und grundeigentümerverbindliche Festlegungen gemacht

werden können, sind vertiefte Analysen notwendig. Aus diesem Grund wird die Planung des Gebiets Tuleu Sut in einer separaten, projektbezogenen Teilrevision weiterverfolgt.

Für die im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision nicht behandelten Gebiete werden im Baugesetz Übergangsbestimmungen aufgenommen. Diese stellen sicher, dass die Planung in einer nachgelagerten separaten Teilrevision umgesetzt werden können.

Gefahrenzonen

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

Bestandteile der Ortsplanungsrevision

Die Gesamtrevision der Ortsplanung umfasst folgende Bestandteile:

Verbindliche Bestandteile

- Baugesetz (BauG)
- Zonenplan (ZP) und Genereller Gestaltungsplan (GGP)
  (Ausschnitt Siedlung, Mst. 1:2'500)
- Zonenplan (ZP) und Genereller Gestaltungsplan (GGP)
  (Ausschnitt Landschaft, Mst. 1:10’000)
- Genereller Erschliessungsplan (GEP)
  (Ausschnitt Siedlung, Mst. 1:2'500)
- Genereller Erschliessungsplan (GEP)
  (Ausschnitt Landschaft, Mst. 1:10’000)

Orientierender Bestandteil

- Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV (vorliegender Bericht)
- Synoptische Darstellung Baugesetz

1.3 Organisation und Verfahren

1.3.1 Übersicht

Planungsablauf

Das Verfahren der Gesamtrevision der Ortsplanung ist gemäss dem Raumplanungsgesetz (KRG) und der Raumplanungsverordnung des Kantons

Graubünden (KRV) durchzuführen. Dabei ist grundsätzlich in zwei Phasen zu unterscheiden.

Zeitraum	Schritt
Phase 1: bis Ende 2023	
Juli – Dezember 2022	Entwurf Planungsvorlage
Dezember 2022 – Juni 2023	Kantonale Vorprüfung (Art. 12 KRVO)
22. September – 21. Oktober 2023	Erste öffentliche Mitwirkungsauflage und Bekanntgabe im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt (Art. 13 KRVO)
Oktober – November 2023	Behandlung der Einwendungen aus der Mitwirkungsauflage (Art. 13 KRVO)
11. Dezember 2023	Gemeindeversammlung: Rückweisung der Vorlage
Phase 2: ab 2024	
März bis September 2024	Überarbeitung der Planungsvorlage durch Spiegelgruppe und Gemeindevorstand
26. September 2024	Verabschiedung der Überarbeitungen der Planungsvorlage durch den Gemeindevorstand
14. November 2024	Informationsveranstaltung öffentliche Mitwirkungsauflage
15. November bis 31 Dezember 2024	Öffentliche Mitwirkungsauflage und Bekanntgabe im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt (Art. 13 KRVO)
offen	Behandlung der Einwendungen aus der Mitwirkungsauflage (Art. 13 KRG)
offen	Bereinigung zuhanden Gemeindeversammlung durch Spiegelgruppe und Gemeindevorstand
offen	Beschluss Gemeindevorstand
offen	Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung (Art. 48 KRG)
offen	Referendumsfrist von 30 Tagen
offen	Öffentliche Beschwerdeauflage von 30 Tagen (Art. 101 KRG)
offen	Behandlung Einsprachen
offen	Genehmigung durch die Regierung und Publikation (Art. 101 KRG)

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

1.3.2 Übersicht Phase 1

Start Prozess

Der Prozess zur Nutzungsplanungsrevision wurde im Juli 2022 gestartet und es wurde ein Entwurf der Revision erarbeitet. Die Bevölkerung wurde dabei durch Interessenvertretende in einer Begleitgruppe von Beginn an in die Arbeiten und Entscheidungsprozesse involviert.

Vorprüfung

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

Erste Mitwirkungsauflage

Vom 22. September 2023 bis am 21. Oktober 2023 wurde die Revision unter Bekanntgabe im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt öffentlich zur ersten Mitwirkungsauflage nach Art. 13 KRVO aufgelegt. Ausserdem wurden Sprechstunden angeboten, in denen Fragen oder Anmerkungen zur Planung individuell besprochen werden konnten. Während der Mitwirkungsauflage konnte jedermann beim Gemeinderat schriftlich Anträge zum Planungsentwurf einreichen. Nach Prüfung der Eingaben nahm der Gemeinderat bei den Mitwirkenden Stellung. Die Ergebnisse der ersten Mitwirkungsauflage sind im Anhang D ersichtlich.

Gemeindeversammlung 2023

An der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2023 wurde die Gesamtrevision Ortsplanung Bonaduz zurückgewiesen.

1.3.3 Phase 2 ab 2024

Überarbeitung Entwurf

In der Folge der Gemeindeversammlung vom Dezember 2023 wurde das Verfahren neu aufgerollt. Es wurde eine neue beratende Kommission (Spiegelgruppe) gebildet. In der Spiegelgruppe wurden die Revisionsinhalte besprochen und Änderungsvorschläge zuhanden des Gemeindevorstandes vorgeschlagen. Die Vorschläge der Spiegelgruppe wurden im Gemeindevorstand beraten. Auf Basis der Vorschläge hat der Gemeindevorstand die Revisionsvorlage überarbeitet und mit Beschluss vom 26. September 2024 zuhanden einer zweiten Mitwirkungsauflage nach Art. 13 KRVO verabschiedet. Eine detaillierte Übersicht aller Änderungen im Baugesetz gegenüber dem zurückgewiesenen Entwurf vom 11. Dezember 2023 sowie gegenüber dem rechtskräftigen Baugesetz sind der synoptischen Darstellung zu entnehmen. Die massgeblichsten Anpassungen gegenüber der Vorlage von 2023 in den Planwerken sind im Anhang E zusammengefasst.

Organisation Überarbeitung Entwurf ab 2024

Gemeindevorstand
Beschliesst Inhalte und Vorgehen der Ortsplanung

Beratung

R+K Raumplanung AG
Michael Ruffner (Raumplaner),
Jasmin Sartorius (Raumplanerin),
Moritz Eicher (Raumplaner)

Caviezel Partner AG
Corina Caluori (juristische Beraterin),
Angela Casanova (juristische Beraterin)

Spiegelgruppe

Spiegelgruppenmitglieder (mit Stimmrecht)
Beat Caluori (Vertreter Bürgergemeinde),
Patrik Caluori (Vertreter Die Mitte),
Kuno Casanova (Vertreter Futuro),
Andreas Egli (Vertreter Aufzonungen),
Jürg Frei (Vertreter Quartiere),
Corina Jörimann (Vertreterin Industrie),
Anita Netzer (Vertreterin Sportvereinigung),
Marcus Vontobel (Vertreter Gewerbeverein)

Gemeindevertretung (ohne Stimmrecht)
Marcel Bieler (Gemeindepräsident),
Stefan Herger (Gemeindevorstandsmitglied),
Patrick Weissmann (Leiter Bauamt)

Zweite öffentliche Mitwirkungsauflage

Da die Änderungen keine grundlegenden Anpassungen betreffen, welche eine zweite Vorprüfung bedingen, werden die Unterlagen zur erneuten Mitwirkungsauflage freigegeben.

In der Mitwirkungsauflage wird die Planungsvorlage vom 15. November bis 31. Dezember 2024 öffentlich aufgelegt. Als Start zur Mitwirkungsauflage wurde am 14. November ein öffentlicher Informationsanlass durchgeführt. Ausserdem werden Sprechstunden angeboten, in denen Fragen oder Anmerkungen zur Planung individuell besprochen werden konnten. Während der Mitwirkungsauflage kann jedermann beim Gemeinderat schriftlich Anträge zum Planungsentwurf einreichen. Nach Prüfung der Eingaben nimmt der Gemeinderat bei den Mitwirkenden Stellung. Die Ergebnisse der Mitwirkungsauflage sind im Anhang ersichtlich.

Gemeindeversammlung

pendent

Referendumsfrist

pendent

Beschwerdeauflage

pendent

2. Raumplanungsinstrumente und Rechtsgrundlagen

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

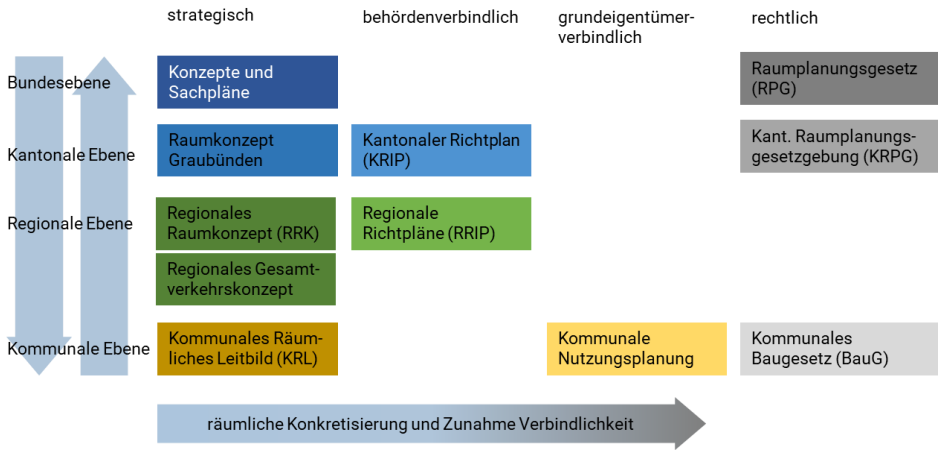


Abb. 1: Instrumente der Raumplanung (eigene Darstellung R+K, 2022)

RPG und RPV

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

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

Sachpläne und Konzepte des Bundes

Konzepte und Sachpläne sind wichtige Planungsinstrumente des Bundes. In den Sachplänen und Konzepten zeigt der Bund für spezifische Themen auf, wie er seine raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abstimmt und mit den Bestrebungen der Kantone harmonisiert. Zu den für die Ortsplanungsrevision wichtigsten Konzepten und Sachplänen gehören zum Beispiel das Landschaftskonzept Schweiz (LKS), der Sachplan Verkehr und der Sachplan Fruchtfolgeflächen.

Natur- und Heimatschutzgesetz von Bund und Kanton und abgeleitete Inventare

Mit dem Raumplanungsgesetz sind Bund, Kantone und Gemeinden verpflichtet, die Naturräume zu schonen und naturnahe Landschafts- und Erholungsräume zu erhalten (vgl. Art. 3 Abs. 2 RPG). Eine weitere massgebende, rechtliche Grundlage bildet das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und das kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz (KNHG) sowie die zugehörigen Verordnungen (NHV und KNHV). Daraus folgernd haben Bund, Kanton und die Gemeinde dafür zu sorgen, dass bei der Erfüllung ihrer Aufgaben schutzwürdige Landschaften, Lebensräume der einheimischen Tiere und Pflanzen (Biotope), wertvolle Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten, deren Umgebung sowie archäologische Fundstellen geschont und erhalten werden. Hierzu führen Bund und der Kanton Graubünden Inventare zu den schutzwürdigen Objekten von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Zusammen mit zugehörigen Rechtsbestimmungen bilden diese Inventare wichtige Grundlagen für die Ortsplanung, welche angemessen zu berücksichtigen sind (vgl. Art. 3 KNHG) [1].

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

Raumkonzept Graubünden

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

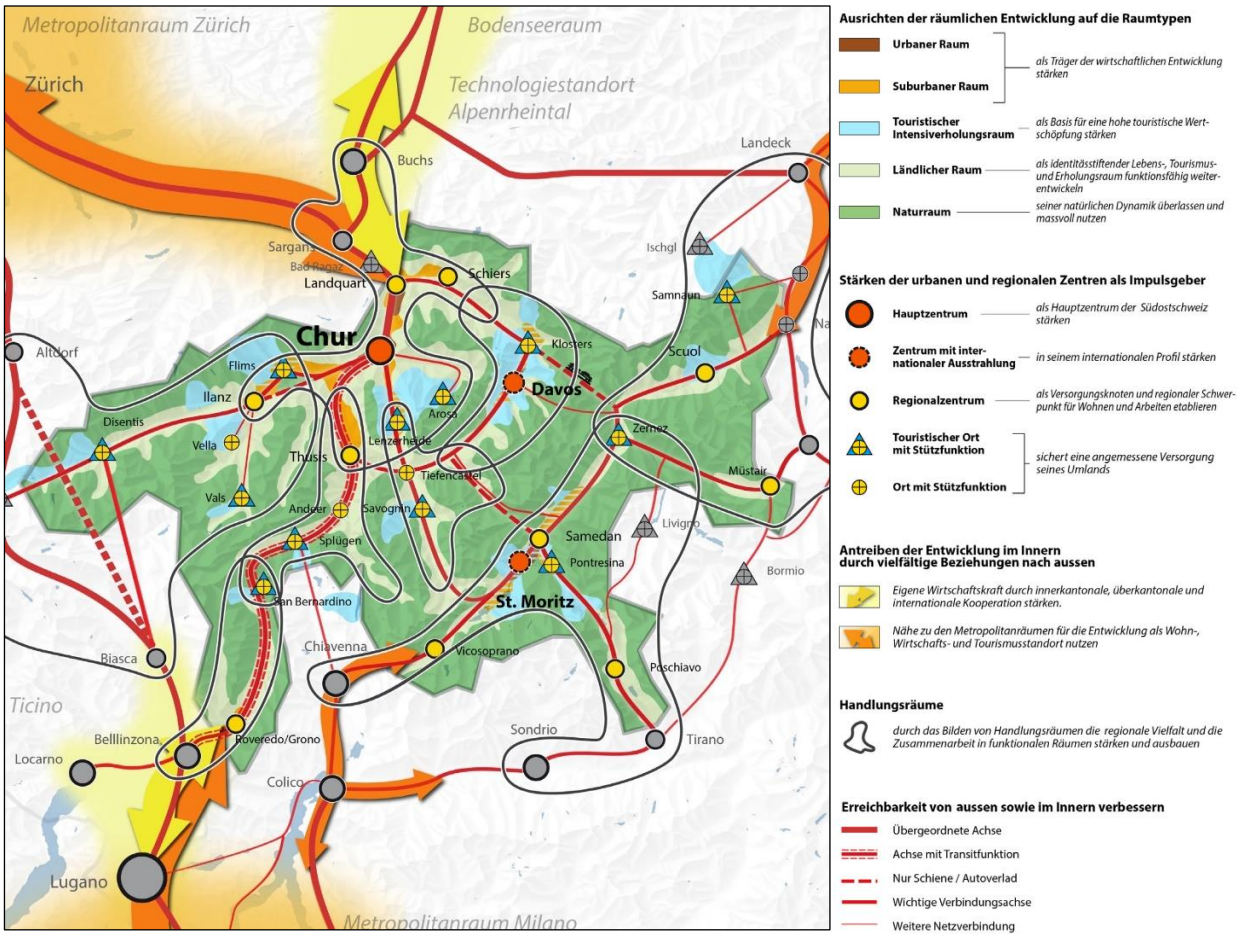


Abb. 2: Ausschnitt Raumkonzept Graubünden
(von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 16.12.2014)

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

KRG und KRVO

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

Kantonale Richtplanung

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

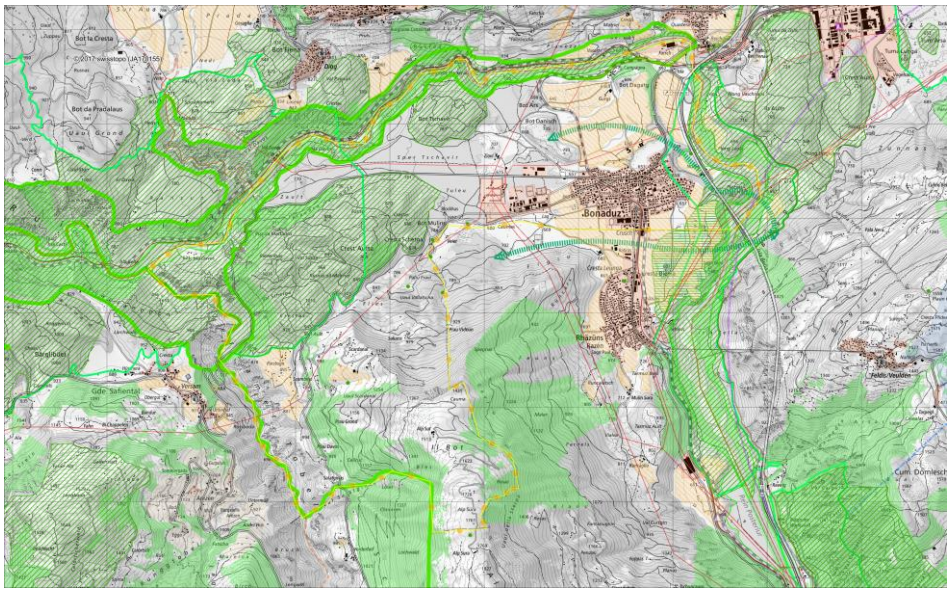


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Kantonalen Richtplan Graubünden
(Abbildung: Interaktive Karte Kantonaler Richtplan gemäss geo.gr.ch, Stand 2022)

Regionales Raumkonzept

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

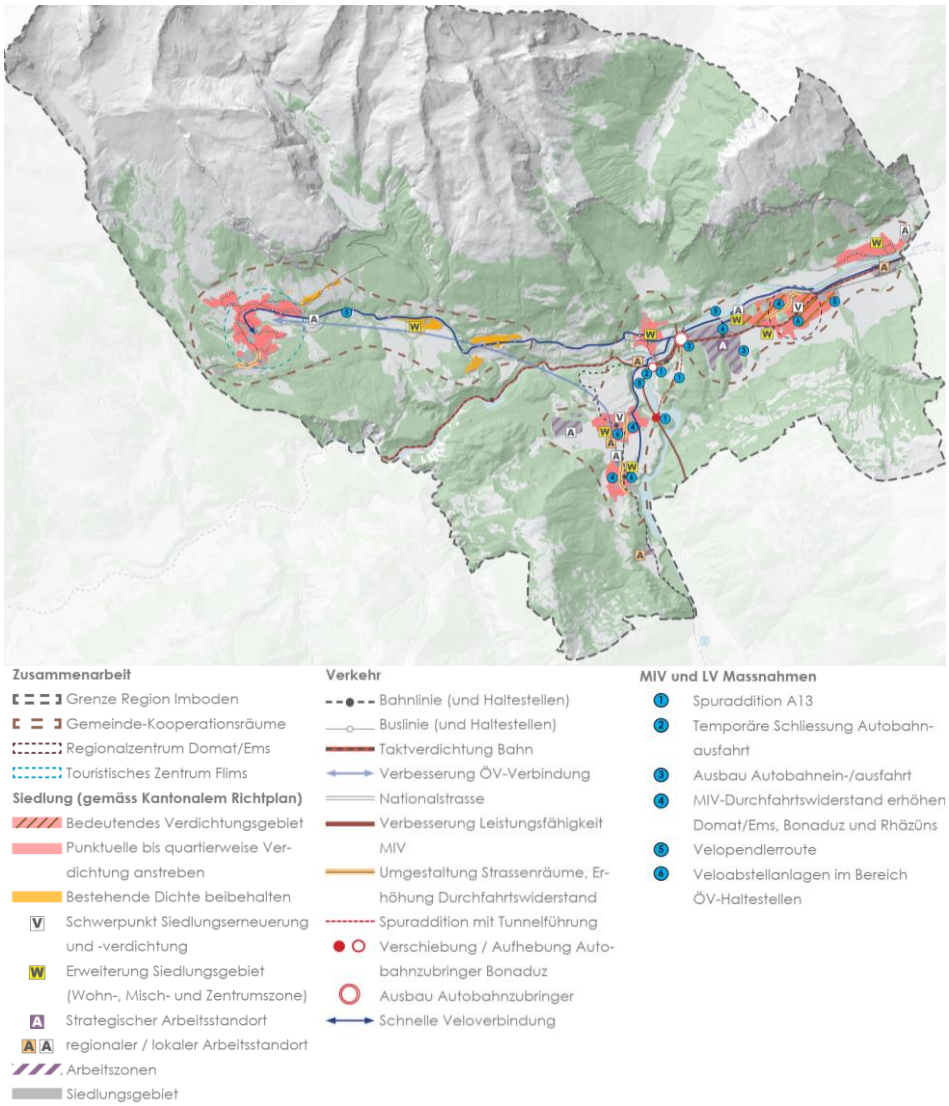


Abb. 4: Syntheseplan des regionalen Raumkonzepts Imboden (Verabschiedet am 10.02.2021, Abbildung: R+K)

Regionale Richtplanung

In Graubünden ist die Richtplanung als Verbundaufgabe zwischen dem Kanton und den Regionen organisiert. Für wichtige Aufgaben beim Thema Siedlungsentwicklung, wie die örtliche Festlegung des Siedlungsgebiets oder der regionalen Arbeitsgebiete, sind die Regionen zuständig. Der Regionale Richtplan Siedlung der Region Imboden setzt das Regionale Raumkonzept um und dient als behördenverbindliches Instrument für die Ausübung der

raumrelevanten Tätigkeiten in der Region. Der Richtplanentwurf wurde im Herbst 2022 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Parallel dazu erfolgte die mit der regionalen Richtplanung koordinierte Vorprüfung der kantonalen Richtplananpassung beim Bund. Im Sommer 2024 lagen die Vorprüfungsresultate vor. Die öffentliche Mitwirkungsauflage erfolgt vom 1. November bis 2. Dezember 2024.

Nachfolgende Festlegungen betreffen das Gemeindegebiet von Bonaduz massgeblich und direkt, indem Siedlungsgebietserweiterungen festgelegt werden:

- Erweiterung des Arbeitsgebietes Farsch in Form einer Spezialzone (gewerbliche Nutzungen und touristische Nutzungen)
  Siedlungsgebietserweiterung bis 2045
- Regionales Arbeitsplatzgebiet Hamilton;
  Siedlungsgebietserweiterung bis 2045
- Wohngebiet Caschners;
  Siedlungsgebietserweiterung bis 2045

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

KRL

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

Nutzungsplanung

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

Agglomerationsprogramm

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

Die Gemeinde Bonaduz ist Teil der Agglomeration Chur. Mitte September 2021 wurde das Agglomerationsprogramm Chur der 4. Generation zur Prüfung beim Bund eingereicht. Der definitive Prüfbericht des Bundes wurde am 22. Februar 2023 veröffentlicht. Das Agglomerationsprogramm Chur 4. Generation wird mit ca. 38.5 Mio. Fr. unterstützt. Demnach unterstützt der Bund folgende Massnahmen mit einem Beitragssatz von ca. 30%:

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

Aktuell wird das Agglomerationsprogramm Chur der 5. Generation erarbeitet.

Parkierungskonzept

Die Gemeinde Bonaduz besitzt ein Parkierungskonzept. Dieses zeigt auf, wie die öffentlich zur Verfügung stehenden Parkierungsanlagen einheitlich und zweckmässig ausgestaltet, geregelt und bewirtschaftet werden. Das Parkierungskonzept gliedert die Parkplatzbewirtschaftung in eine Zone 1 (innerhalb Siedlungsgebiet) und eine Zone 2 (ausserhalb Siedlungsgebiet). Die Ausarbeitung der Zone 1 ist bereits abgeschlossen, während die Ausarbeitung der Zone 2 zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt. Dadurch sind die Parkierungsanlagen in der Zone 2 noch nicht im Detail definiert. Im generellen Erschliessungsplan werden die öffentlichen Parkierungsanlagen gesichert. Dabei werden die Parkierungsanlagen der Zone 1 aus dem Parkierungskonzept aufgenommen. Die Abstimmung zwischen dem generellen Erschliessungsplan und der Zone 2 erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, sofern das konsolidierte Parkierungskonzept vorliegt.

3. Themenspezifische Grundlagen

3.1 Siedlungsentwicklung

Ziele der Siedlungsentwicklung gemäss Bund

Die oberste Prämisse der Raumplanung ist, den Boden haushälterisch zu nutzen sowie die klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Dabei ist auf natürliche Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft zu achten. Die Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden Ortschaften hat ein sehr hohes Gewicht erhalten. Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Auf Bundesebene ist vorgeschrieben, dass die Bauzonen so festzulegen sind, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Hinzu kommt, dass Einzonungen nur möglich sind, wenn die inneren Nutzungsreserven konsequent mobilisiert werden. Dort wo die Bauzonen zu gross sind, müssen diese reduziert werden.

Kantonale Ziele

Die Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung ist gemäss dem kantonalen Richtplan eine hochwertige Entwicklung nach innen, welche die Eigenheiten der Orte berücksichtigt. Gute Siedlungsqualität zeichnet sich unter anderem durch eine hochwertige Gestaltung, ein gutes Zusammenspiel von Bebauung, öffentlichem Raum, Frei- und Grünräumen, sichere und durchgängige Fuss- und Radwegnetze sowie verkehrsberuhigte Strassen in Wohnquartieren aus. Zur Entwicklung nach innen gehört auch eine Mobilisierung von Kapazitätsreserven. Dazu gehören Mindestdichten bei Neuüberbauungen, der Abbau von Überbauungshemmnissen und gegebenenfalls Bauverpflichtungen. So wird im urbanen und suburbanen Raum bei Ein-, Um- oder Aufzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen grundsätzlich eine AZ von mindestens 0.8 vorgeschrieben. Im Einzugsbereich der ÖV-Güteklasse A oder B wird gar eine AZ von mind. 1.0 vorgegeben. Im suburbanen Raum muss für Einzonungen zudem mindestens eine ÖV-Güteklasse D erreicht werden.

Arbeitsgebiete

Für Arbeitsgebiete ist der Bedarf aus überkommunaler bzw. aus kantonaler und regionaler Sicht herzuleiten und bei bestehenden Reserven in Arbeitszonen müssen Mobilisierungsmassnahmen ergriffen werden. Zudem haben Arbeitsgebiete eine der Nutzungsintensität angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr aufzuweisen. Der Kanton hat hierzu eine grobe Abschätzung des Bedarfs für die Regionen vorgenommen. Diese Abschätzung ist durch die Regionen in ihren Richtplänen zu konkretisieren und räumlich zu verorten. Dies ist Bestandteil der derzeit laufenden regionalen Richtplanung.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Bei Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ist eine auf den Bedarf ausgerichtete Dimensionierung erforderlich.

3.2 Bauzonenkapazität und Bauzonenbedarf

3.2.1 Übersicht Überbauungsstand und Kapazitätsreserven WMZ

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

Kantonale Vorgaben

Im Rahmen der Kantonalen Richtplanung wurden sogenannte Gemeinde-Datenblätter zur groben Einschätzung der Bauzonenkapazität in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen erstellt. Diese dienten der Klassierung der Gemeinden innerhalb des kantonalen Richtplans. Das für die Gemeinde Bonaduz prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2030 übersteigt das Bevölkerungspotential der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Bonaduz gilt demnach als Gemeinde mit mutmasslich knapp dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (sogenannte «A-Gemeinde»).

Ermittlung Bauzonenbedarf

Die Parameter aus dieser Berechnung können allerdings nicht zur Ermittlung des eigentlichen Bauzonenbedarfs herangezogen werden, es handelte sich dabei nur um eine erste kantonale Abschätzung. Die Gemeinden wurden angewiesen, die Gemeinde-Datenblätter zu überprüfen und zu präzisieren. Zudem wurde die Bevölkerungsperspektive mittlerweile aktualisiert und für die Mobilisierbarkeit der Kapazitätsreserven sind höhere Werte anzunehmen. Der tatsächliche Bauzonenbedarf muss im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung erneut ermittelt werden. Die Berechnungsmethodik beruht auf der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs[2] bzw. auf der aktualisierten Übersicht Bauzonenkapazität (ausführliches Datenblatt siehe Anhang A).

Die resultierenden, von den Gemeinden überprüften Datenblätter heissen «Übersicht Bauzonenkapazität» und werden anhand des vom Kanton zur Verfügung gestellten Online Tools erstellt. Eine Grundlage dafür ist die Übersicht des Überbauungsstands, der im Oktober 2024 zuletzt aktualisiert wurde. Demnach liegt in der Gemeinde der folgende Überbauungsstand in den rechtsgültigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vor:

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

Nutzungszone	Bauzone	Überbauungsstand	
	Total [m²]	Überbaut [m²]*	Nicht überbaut [m²]**
Kernzone	102'730	94'280	8'286
Wohnzone 2	176'970	166'250	10'720
Wohnzone 2, Etappierung der Überbaubarkeit I	24'189	23'622	567
Wohnzone 2, Etappierung der Überbaubarkeit II	23'523	22'286	1'238
Wohnzone 2, Etappierung der Überbaubarkeit III	18'075	4'217	13'858
Wohnzone 3	101'459	98'427	3'032
Wohnzone 3, Etappierung der Überbaubarkeit I	3'937	3'937	0
Wohnzone 3, Etappierung der Überbaubarkeit III	7'649	152	7'498
Wohn- Mischzone 3	33'006	31'852	1'154
Total WMZ	*491'538*	445'023	46'353

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

Mobilisierbare Kapazitätsreserven

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

	BGF Total	**Mobilisierbarkeit**	**BGF Mobilisierbar**	**GF-Bedarf** pro Person	**EW** Kapazitätsreserven
	[m²]	[%]	[m²]	[m²]	
Theoretische Kapazitätsreserven					
nicht überbaute WMZ	20'547	100	20'547	60	342
überbaute WMZ mit Ausbaugrad < 50%	16'597	100	16'597	60	277
Total	**37'144**		**37'144**		**619**
Mobilisierbare Kapazitätsreserven bis 2037					
nicht überbaute WMZ	20'547	70	14'383	60	240
überbaute WMZ mit Ausbaugrad < 50%	16'597	40	6'639	60	111
Total	**37'144**		**21'022**		**350**

Grundlagen zur Bevölkerungsentwicklung

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

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

- Auf Basis der periodisch publizierten Modelle des Bundesamtes für Statistik erstellt der Kanton Graubünden Prognosen auf Gemeindestufe. Für die Gemeinde Bonaduz wird gemäss der Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2019 – 2050[4] eine Bevölkerungszunahme mit den nachfolgend dargestellten Werten prognostiziert:

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

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

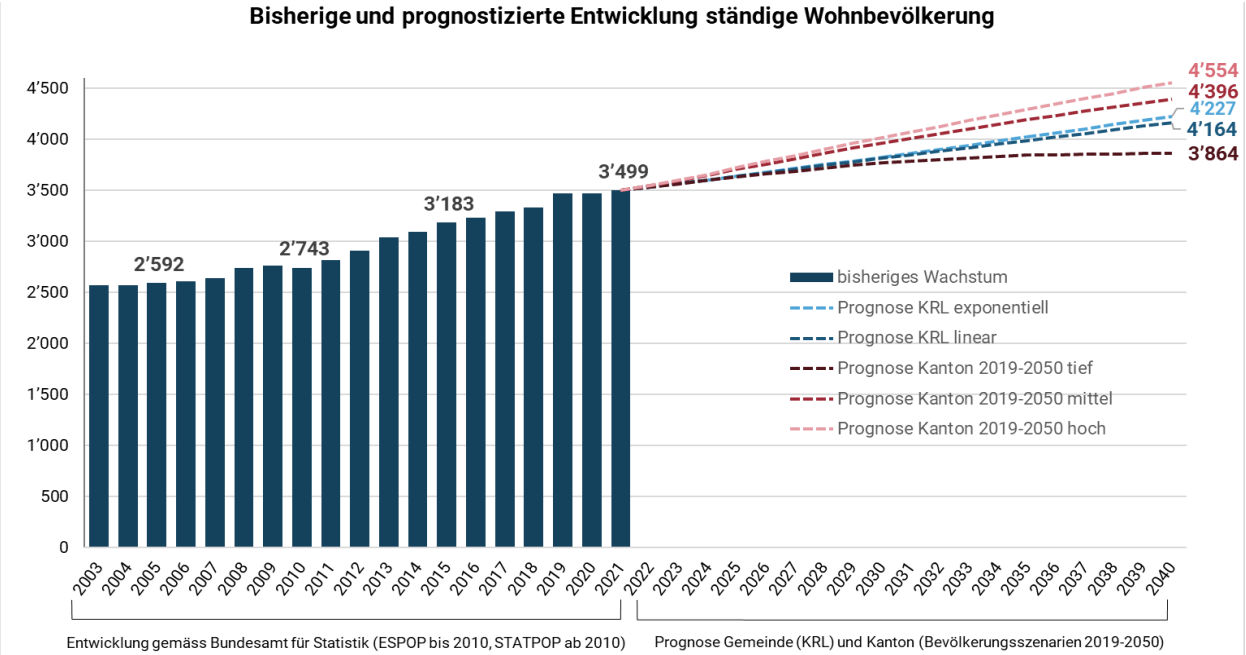


Abb. 5: Vergleich bisherige Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung am 31. Dezember des jeweiligen Jahres (Quelle BfS ESPOP / STATPOP) und unterschiedliche Prognosen für zukünftige Entwicklung (KRL Bonaduz / Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2019 – 2050 vom November 2020)

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

Das gemäss dem KRL angestrebte jährliche Wachstum von 1 % aus dem KRL ist mit demjenigen aus dem Regionalen Richtplan vergleichbar und liegt in einem ähnlichen Bereich, wie das mittlere Szenario der Bevölkerungsprognose gemäss BFS von 2019.

Fazit WMZ-Bedarf

Der Vergleich mit den mobilisierbaren Kapazitätsreserven der bestehenden WMZ-Zonen (ca. 350 Einwohnende) zeigt, dass die Bevölkerungsprognose gemäss dem KRL (ca.500 EW) leicht über diesen Kapazitätsreserven liegt. Allerdings ist dieser Vergleich mit der notwendigen Vorsicht vorzunehmen:

- Die Gegenüberstellung der unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen zeigt, dass diese mit sehr grossen Unsicherheiten verbunden sind.
- Der Druck auf die bestehenden Bauzonen ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Damit ist anzunehmen, dass die Mobilisierungsrate des Baulandes höher sein wird als im kantonalen Modell angenommen. Ausserdem werden mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung Mobilisierungsinstrumente für unbebaute Parzellen und Teilparzellen eingeführt.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass im Dorfkern in den nächsten Jahren mit einer starken Entwicklung gerechnet werden kann, da grössere Entwicklungen in den vergangenen Jahren aufgrund der laufenden Teilrevision der Ortsplanung im Dorfkern nicht möglich waren.
- Mit der Freigabe der nächsten Etappe des Quartierplans Ginellas kann von einer raschen Mobilisierung der Bauparzellen in diesem Quartier gerechnet werden. Solche Bautätigkeiten und Absichten sind bereits zu beobachten. Entsprechend liegen die realen Kapazitätsreserven voraussichtlich über denjenigen, die mit dem kantonalen Berechnungsmodell ermittelt wurden.
- In der Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung können maximal 5'840 m^2 anrechenbare Geschossfläche für Wohnnutzungen erstellt werden. Damit wird eine hohe Bevölkerungskapazität geschaffen, die im Berechnungsmodell des Kantons nicht berücksichtigt wird, da diese Zone nicht zu den Wohn-, Misch-, und Zentrumszonen zählt.

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

Die Übersicht der Bauzonenkapazität gemäss dem Berechnungsmodell des Kantons sind in Anhang A (rechtskräftiger Zonenplan) und Anhang B

(revidierter Zonenplan) aufgeführt. Bei der Bevölkerungsabschätzung wird dabei von den Prognosewerten des KRL ausgegangen.

3.2.2 Arbeitszonen

Übersicht bestehende Arbeitszonen

Gemäss der «Übersicht Bauzonenkapazität» zum rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Bonaduz (Überbauungsstand Stand Oktober 2024) besteht folgender Überbauungsstand in den Arbeitszonen von Bonaduz:

Nutzungszone	**Überbauungsstand**			
	Total [m²]	Überbaut [m²]*	Nicht überbaut [m²]**	Überbaut [%]
Gewerbemischzone	8’158	3’855	4’304	47
Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung	27’304	23’861	3’443	87
Industrie- und Gewerbezone	91’414	82’900	8’514	91
Industrie-Gewerbezone Farsch	30’142	30’142	0	100
Zone für Energieverteilanlagen	11’7744	68’825	48’919	58
Subtotal Arbeitszonen	**274’762**	**209’583**	**65’180**	**76**

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

Einschränkungen

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

- Die **Gewerbemischzone** umfasst einen Standort im Bereich Cotglera Gronda am nordwestlichen Siedlungsrand. Das Gebiet wird überwiegend für öffentliche Zwecke genutzt (Mehrzweckgebäude, Zivilschutzanlage etc.) und kann von der Öffentlichkeit gemietet werden. Da auch in Zukunft das Areal Platz für öffentliche Nutzungen bieten soll, wird das Areal mitsamt der Reserve im Rahmen der vorliegenden Revision in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont (siehe Kapitel 4.2.2). Es handelt sich somit um keine Arbeitszonenreserve im eigentlichen Sinn (Ansiedlung neuer Unternehmen).
- Die nicht überbaute **Fläche in der Arbeitsplatzzone Vicrusch mit Fakultativer Folgeplanung** ist um rund 1'200 m² zu reduzieren. Der östliche Teil der Parzellen Nrn. 990 und 334 wird für die Erschliessungsstrasse genutzt.
- Die Reserve in der **Zone für Energieverteilanlagen** betrifft eine Fläche südlich des Unterwerks Bonaduz der Axpo. Dabei handelt es sich jedoch um keine Arbeitszone im eigentlichen Sinne. Mit dem beabsichtigten

revidierten Baugesetz der Gemeinde Bonaduz ist diese Zone primär für Energieverteilungsanlagen bestimmt. Ergänzend sind auch Photovoltaikanlagen zulässig. Überdies bestehen massgebliche Nutzungseinschränkungen für diese Fläche. Ein Grossteil der Fläche ist im Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung enthalten. Diese Fläche ist grundeigentümerverbindlich geschützt. Zudem bestehen aufgrund der bestehenden Hochspannungsleitungen und der entsprechenden Vorgaben in der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung des Bundes (NIS-V) massgebliche Nutzungseinschränkungen.

Tatsächlich massgebliche Reserven

Die tatsächlich massgeblichen Reserven beschränken sich somit vorwiegend auf die ca. 0,34 Hektaren in der Arbeitsplatzzone Vicrusch.

Bedarfsermittlung auf regionaler Ebene

Auch in Arbeitsgebieten sind in erster Linie bestehende Reserven zu nutzen und Mobilisierungsmassnahmen zu ergreifen, bevor neu eingezont wird. Für Arbeitsgebiete ist der Bedarf auf die regionale und kantonale Ebene abzustimmen. Damit ist im Gegensatz nicht der Bedarf der einzelnen Gemeinde massgebend, sondern die gesamtregionale Betrachtung.

Kantonale Grundlage: Grobe Bedarfsabschätzung

Als Grundlage für die am 4. Oktober 2022 vom Bund genehmigte Anpassung des KRIP-S, wurde der Bericht «Entwicklung und Bedarfsermittlung Arbeitszonen GR» erstellt. Dieser zeigt die Aufgaben von Kanton, Regionen und Gemeinden im Umgang mit den bestehenden Arbeitszonen sowie beabsichtigten Erweiterungen von Arbeitszonen auf. Demnach definiert der Kanton die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für Neueinzonungen. Weiter hat er eine erste grobe Bedarfsabschätzung erstellt, inwiefern das gemäss KRIP prognostizierte Wachstum der Beschäftigung (Vollzeitäquivalente) in den Regionen zu einem zusätzlichen Bedarf an Arbeitszonen führt. Demnach wird für die Region Imboden ein zusätzlicher Bedarf von 7,3 ha für den Horizont Richt- und Nutzungsplanung ausgewiesen. Die Beschäftigtenzahlen hängen allerdings stark von wirtschaftlichen Entwicklungen sowie von Entscheidungen einzelner Firmen ab. Ebenso wurden die regionalen Gegebenheiten noch nicht ausreichend berücksichtigt. Deshalb handelt es sich bei der kantonalen Bedarfsabschätzung erst um grobe Richtwerte, welcher durch die Regionen zu konkretisieren sowie mit qualitativen Überlegungen zu präzisieren und verorten sind.

Regionale Richtplanung Imboden

Derzeit wird der RRIP Teil Siedlung der Region Imboden überarbeitet (Stand Mitwirkungsauflage November 2024). Im Rahmen dieser Überarbeitung wird auch die kantonale Bedarfsabschätzung konkretisiert. Demnach wird von einem jährlichen Beschäftigtenwachstum von 1,0 % pro Jahr ausgegangen. Damit resultieren folgende prognostizierten Entwicklungen:

	VZÄ				
Gemeinde	**Raumtyp**	**VZÄ 2018**	**VZÄ 2045**	**VZÄ 2018-2045**	**VZÄ in WMZ**
					Anteil rund 40%
Flims	Suburban	1'419	1'802	383	153
Trin	Suburban	276	351	75	30
Tamins	Suburban	174	221	47	19
Bonaduz	Suburban	1'272	1'615	343	137
Rhäzüns	Suburban	297	377	80	32
Felsberg	Suburban	366	465	99	40
Domat/Ems	Urban	2'947	3'743	796	318
Region		**6'751**	**8'574**	**1'823**	**729**

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

Unter der Berücksichtigung der kantonalen Berechnungsparameter (Anteil VZÄ in Arbeitszonen und strategisches Arbeitsgebiet, Flächenbedarf pro VZÄ) wird bis in das Jahr 2045 ein zusätzlicher Arbeitszonenbedarf von grob geschätzt rund 7.8 ha für die Region ermittelt. Dabei wurden die bestehenden massgeblichen Reserven in der Region, welche der Kanton in seiner Grundlagenarbeit identifiziert hatte, bereits berücksichtigt.

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

- Bonaduz Hamilton: 0.9 ha

Siedlungserweiterungsgebiet Arbeitszonen «Hamilton», 0.9 ha

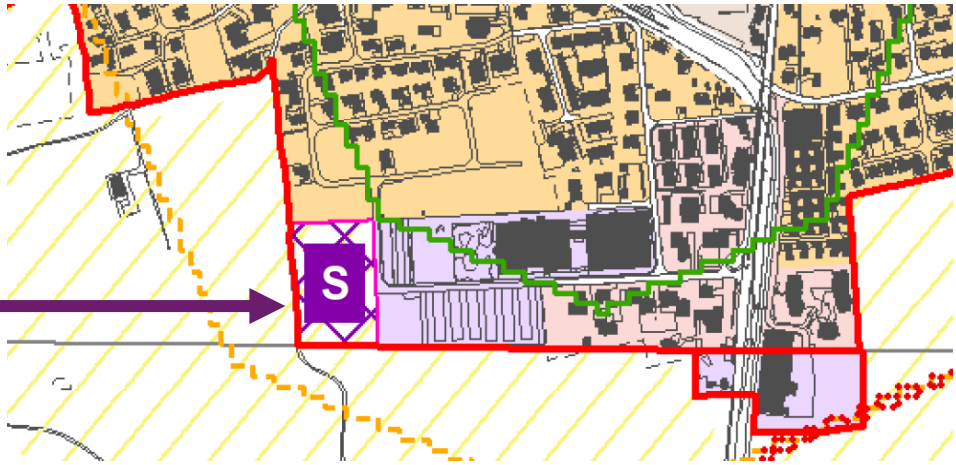


Abb. 7: Auszug RRIP Teil Siedlung Region Imboden, Stand Mitwirkung November 2024

Erweiterungsgebiet «Hamilton»

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

Fazit

Anhand des regional ermittelten Arbeitszonenbedarfs werden der Gemeinde Erweiterungsflächen im Umfang von 0.9 ha zugewiesen. Hierbei sind die bestehenden Reserven bereits berücksichtigt. Hinzu kommt, dass diese bestehenden Reserven in der Gemeinde Bonaduz nur sehr beschränkt als eigentliche Reserven dienen, bzw. Flächen umgezont werden oder die zulässige Nutzung eingeschränkt ist. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision soll lediglich die Einzonung im Bereich der Hamilton AG erfolgen, um eine Betriebserweiterung des ansässigen Unternehmens zu ermöglichen. Ausserdem werden Massnahmen getroffen, um den haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen und Parkierungsflächen zu reduzieren.

3.3 Verkehr

Sachplan Verkehr

Der Sachplan Verkehr setzt sich zusammen aus dem Teil Programm und aus vier Teilen zu den Infrastrukturen Strasse, Schiene, Luft- und Schifffahrt. Im Sachplan Verkehr wird der Rahmen für die langfristige Entwicklung des schweizerischen Gesamtverkehrssystems vorgegeben. Er orientiert sich dabei an den zwölf Handlungsräumen des Raumkonzepts Schweiz, für welche der jeweilige Handlungsbedarf sowie Stossrichtungen definiert werden. Die Inhalte des Sachplans Verkehr geben den behördenverbindlichen Rahmen vor für folgende Instrumente:

- strategischen Entwicklungsprogramme (STEP) für die Bahninfrastruktur und die Nationalstrasse
- Agglomerationsprogramme
- kantonale Richtplanung
- kommunale Nutzungsplanung

Der Kanton Graubünden gehört zum Handlungsraum «Ostalpen». Für diesen Handlungsraum werden vor allem die A13 und die Albula-Berninalinie als wichtige internationale und nationale Nord-Süd-Achse hervorgehoben. Als Handlungsbedarf werden unter anderem die Kapazitätsengpässe auf Strasse und Schiene durch die Überlagerung von Pendler-, Einkaufs- und Freizeitverkehr ausgewiesen.

Verkehrsperspektiven

In den «Verkehrsperspektiven 2050» versucht der Bund anhand von Szenarien die verkehrliche Entwicklung abzuschätzen. Die Verkehrsperspektiven bieten damit eine wichtige Grundlage für verkehrspolitische und raumplanerische Entscheide. Gemäss «Verkehrsperspektiven 2050» wird der Verkehr aufgrund des anhaltenden Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums auch in Zukunft weiter zunehmen. Im Personenverkehr wird davon ausgegangen, dass künftig weniger Arbeits- und Einkaufswege (aufgrund Homeoffice und Onlineshopping), dafür aber mehr Freizeitwege zurückgelegt werden.

KRIP, Teil Verkehr

Im kantonalen Richtplan, Teil Verkehr (KRIP-V) werden strategische Schwerpunkte und Verantwortungsbereiche festgesetzt. Wichtige Objekte wie übergeordnete Infrastrukturen und Ausbauprojekte sind zudem in der Richtplankarte ausgewiesen. Der Teil Verkehr des KRIP wurde einer vollständigen Revision unterzogen (Beschluss Regierung mit Protokoll Nr. 624/2021 vom 29. Juni 2021 und Genehmigung mit Beschluss des Eidgenössischen Departements UVEK am 14. April 2022). Für die Gemeinde Bonaduz ergeben sich aufgrund der überarbeiteten Richtplanung allerdings keine konkreten Vorhaben mit dem Koordinationsstand Festsetzung.

Sachplan Velo

Der Sachplan Velo, welcher 2019 von der Kantonsregierung genehmigt wurde, bildet die planerische Grundlage für die nachhaltige Förderung des Velos im Kanton Graubünden. Er umfasst den kantonalen Velonetzplan, den textlichen Sachplan, Projektierungsrichtlinien und Objektblätter.
Der kantonale Velonetzplan stellt das Alltags- und das Freizeitverkehrsnetz dar. Die Velo- und Mountainbikerouten von SchweizMobil wurde in das Freizeitverkehrsnetz des Sachplans integriert. Fehlende oder nicht den Projektierungsrichtlinien entsprechende Abschnitte sind als Schwachstellen ausgewiesen. Der Sachplan Velo wird periodisch geprüft und aktualisiert. Die Regierung genehmigte am 23. Januar 2024 die Revision des Textteils des Sachplans Velo.

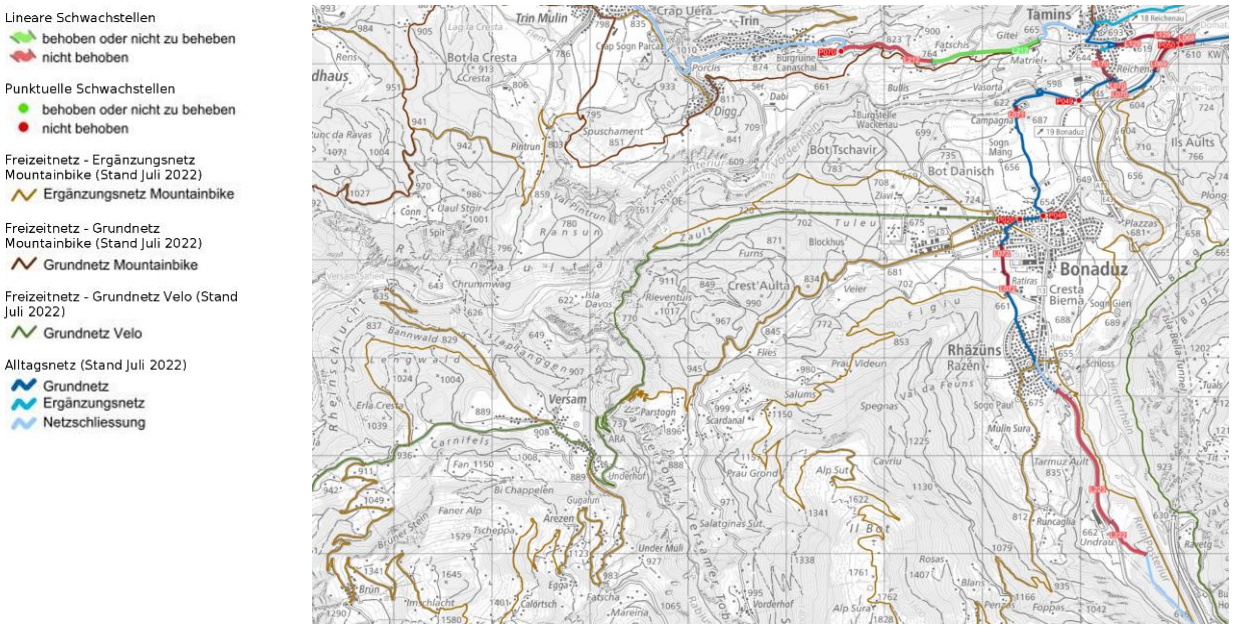


Abb. 8: Ausschnitt Sachplan Velo Kanton Graubünden (Oktober 2024)

Gesamtverkehrskonzept Region

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

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

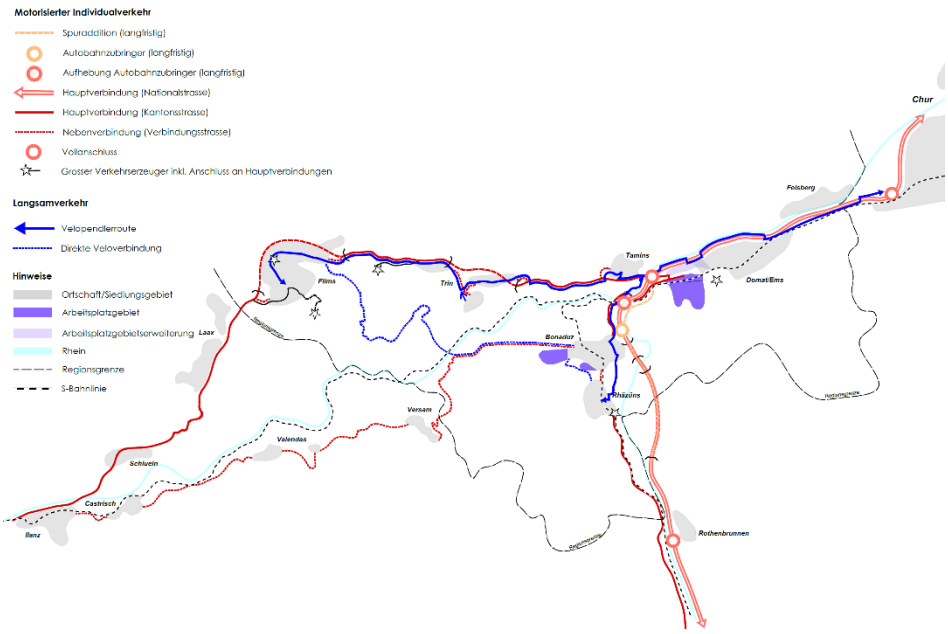


Abb. 9: Ausschnitt Zukunftsbild Gesamtverkehrskonzept Imboden (Beschluss 10. Februar 2021)

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

RRIP, Teil Verkehr

Auf Ebene der Region wird das Thema Verkehr in der regionalen Richtplanung abgehandelt. Die Region Imboden befindet sich momentan in der Erarbeitung des regionalen Richtplans, Teil Verkehr (RRIP-V). Der Richtplanentwurf wird koordiniert mit dem Teil Siedlung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt (November 2024).

Umsetzung in der Ortsplanung

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

3.4 Landwirtschaft

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

Kantonaler Richtplan

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

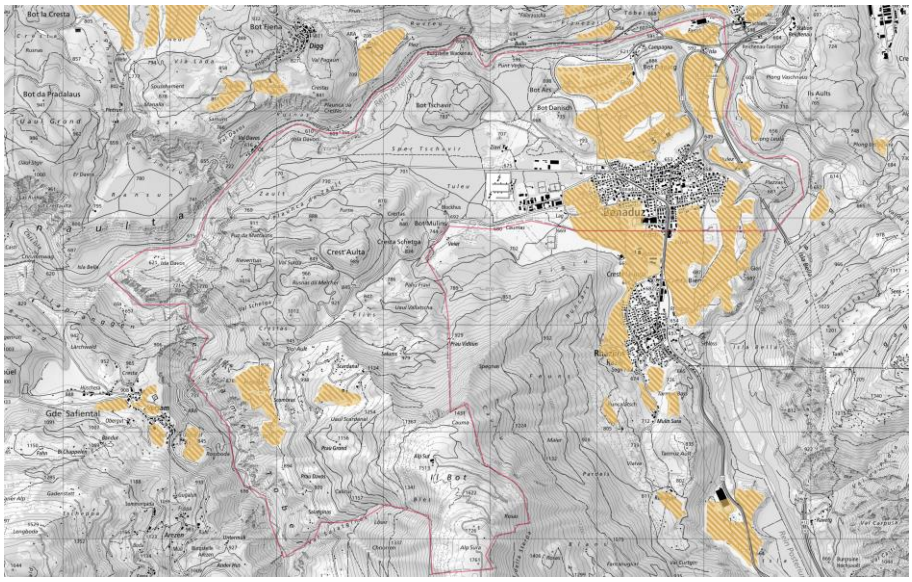


Abb. 10: Ausschnitt Bestehende Fruchtfolgeflächen. (www.geogr.ch, Zugriff am 16.12.2022)

Kommunale Nutzungspläne und weitere raumwirksame Tätigkeiten

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

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

3.5 Natur und Landschaft

Vorgaben aus dem NHG und RPG

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

Inventare als Grundlage

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

Bestehende Schutzzonen

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

3.5.1 Landschaftsschutz

Kantonales Inventar

Das kantonale Natur- und Landschaftsschutzinventar umfasst bedeutsame Landschaftsschutzgebiete aus den Bundesinventaren sowie regional bedeutende Schutzgebiete aus den regionalen Richtplänen. Diese Gebiete müssen im Rahmen der Ortsplanungsrevision als Landschaftsschutzzonen umgesetzt werden.

Landschaftsschutzgebiete in Bonaduz

Gemäss dem kantonalen Landschaftsschutzinventar befinden sich in Bonaduz die folgenden Landschaftsschutzgebiete:

1. Ruinaulta (nationale Bedeutung; BLN): Schlucht des Vorderrheins mit bis zu 300m hohen Erosionsanrissen im Schuttkegel des Flimser Bergsturzes, Erika- Föhrenwälder mit interessanter Trockenflora, Fichtenwald.
2. Vorderrhein zwischen Trin und Reichenau (regionale Bedeutung): Flusslandschaft mit wertvollen Uferbereichen.
3. Bot Danisch - Bot Tschavir - Crest Aulta (regionale Bedeutung): Östlichste Ausläufer des Flimserbergsturzes. Markante Hügel mit Föhrentrockenwald und ausgedehntem Weidegebiet mit zahlreichen Magerwiesen.
4. Auenlandschaft am Unterlauf des Hinterrheins (nationale Bedeutung; BLN): mäandrierende Flusslandschaft mit auf den Flussinseln ausgedehnter Auenvegetation, Weiden- und Erlen-Auenwälder, Föhrenwald, in trockenwarmem Klima lebende Insektenfauna.

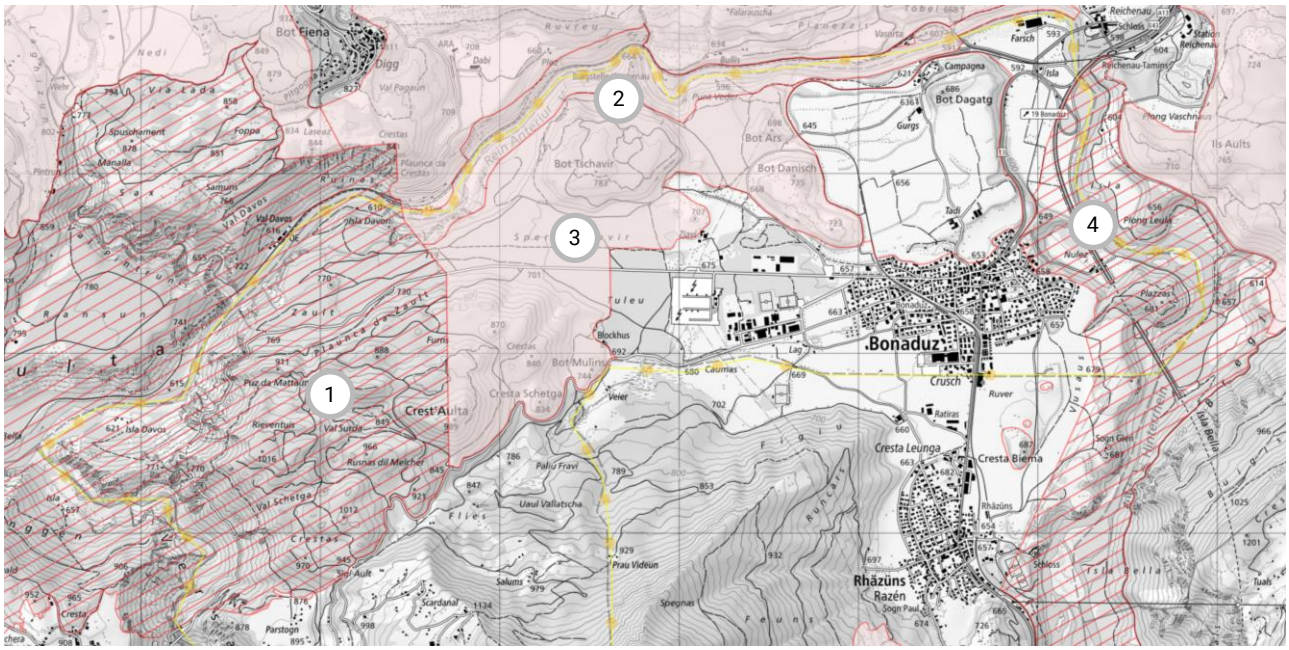


Abb. 11: Ausschnitt aus dem Kantonalen Landschaftsschutzinventar. (www.geogr.ch, Zugriff am 06.09.2022)

Keine Moorlandschaften und Geotope

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

Umsetzung in der Ortsplanung

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

3.5.2 Naturschutz

Kantonales Inventar

Im kantonalen Biotopinventar aus dem Jahr 2021 werden die bedeutsamen Lebensräume (=Biotope) von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung bezeichnet. Neben besonders schutzwürdigen Biotopen gemäss eidgenössischer Gesetzgebung (Auen, Moore, Amphibienlaichgebiete und Trockenwiesen-/Weiden) umfasst das kantonale Biotopinventar auch weitere bedeutende Naturschutzflächen und punkt- und linienförmige Naturobjekte[5] («übrige Biotope»). Nachfolgend werden die Inhalte aus diesem Inventar aufgezeigt. In Bonaduz sind keine Wiesen mit Rote-Liste-Arten, Hochmoore (nationaler oder regionaler Bedeutung» und keine «übrige Biotope» (nationaler oder regionaler Bedeutung vorhanden.

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

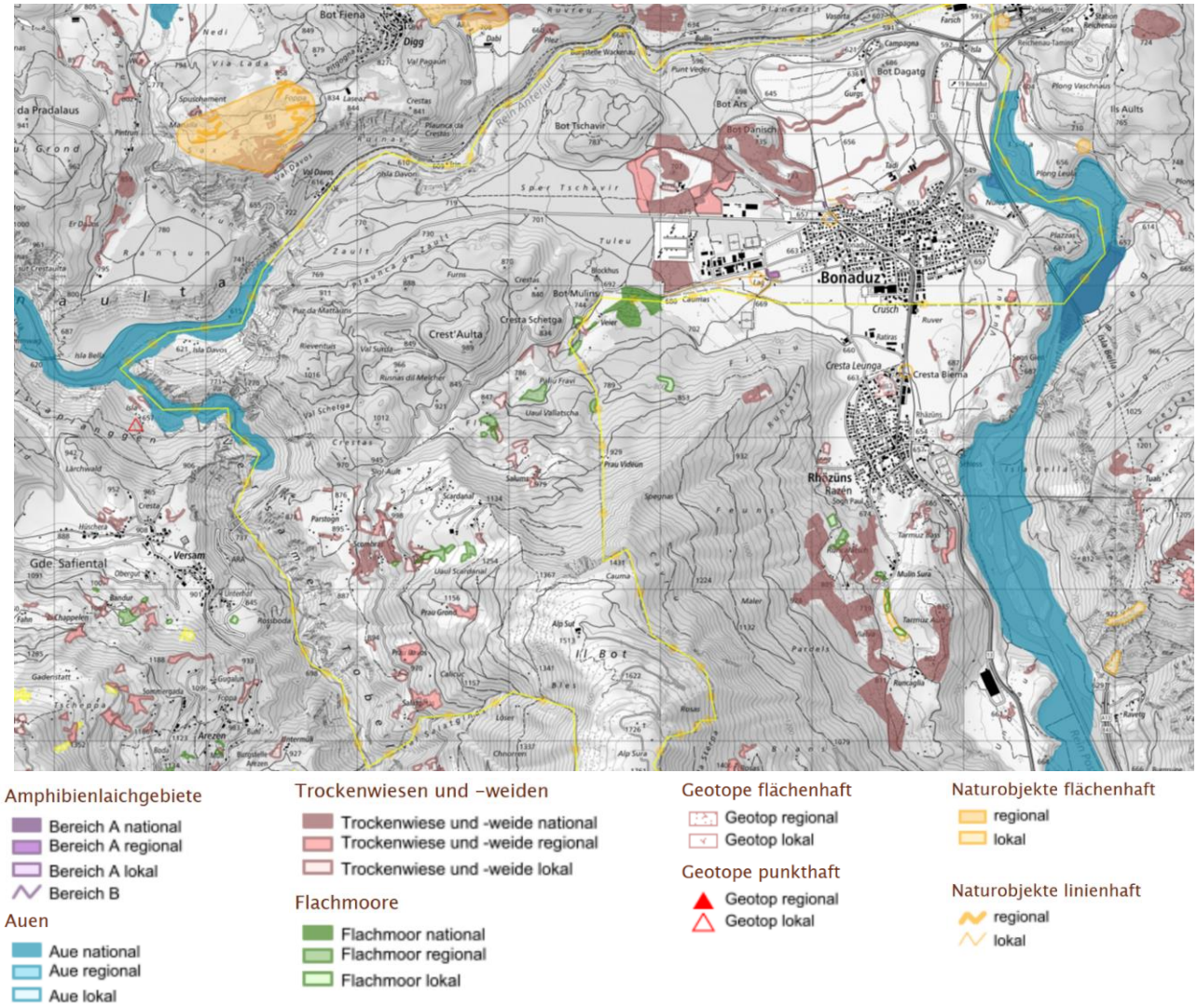


Abb. 12: Ausschnitt aus dem Kantonalen Biotopinventar. www.geogr.ch, Zugriff am 06.09.2022.

Umsetzung in der Ortsplanung gemäss dem KRIP

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

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

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

Umsetzung in der Ortsplanung

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

3.6 Gewässerschutz, Gewässerraum und Grundwasser

Bundesrechtliche Vorgaben

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

Umsetzung in der Ortsplanung

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

3.7 Schutz von Wildlebensräumen

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

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

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

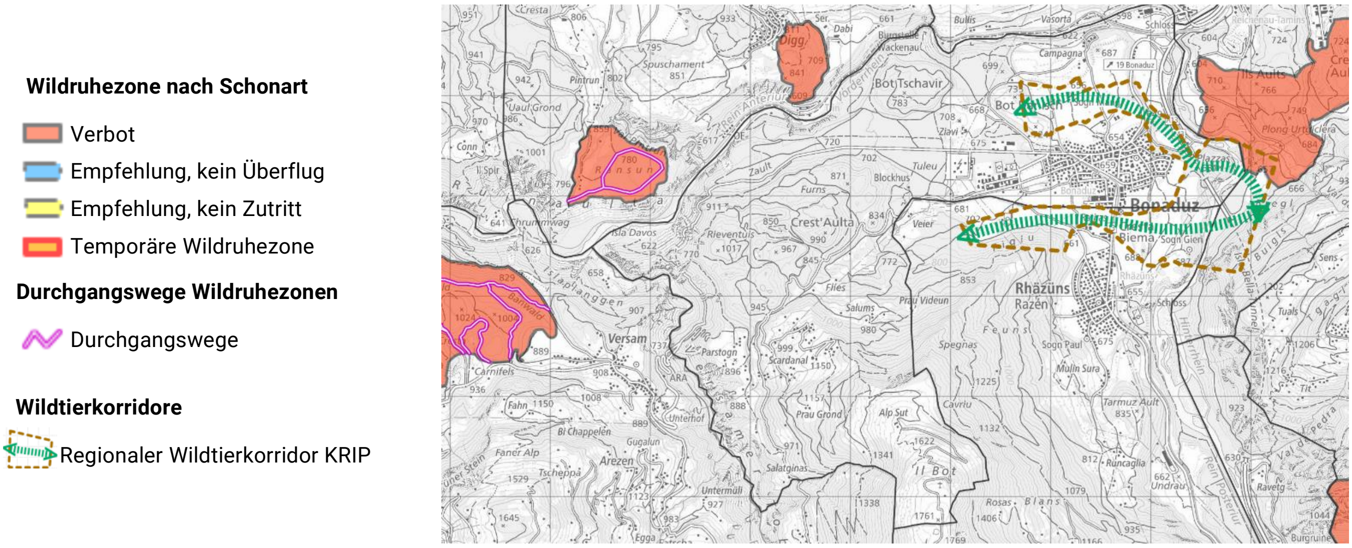


Abb. 13: Ausschnitt Wildruhezonen (https://edit.geo.gr.ch, abgerufen am 3. November 2022)

Umsetzung in der Ortsplanung

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

3.8 Archäologie

Rechtliche Vorgaben

Gestützt auf Art. 3 des Kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (KNHG) sorgen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung dafür, dass archäologische Fundstellen geschont und wo möglich erhalten werden. Archäologische Fundstellen sind durch bauliche Eingriffe gefährdet. Bei Bauvorhaben, die eine solche Fundstelle betreffen, ist grundsätzlich der archäologische Dienst beizuziehen, welcher die Bauarbeiten dokumentiert und begleitet. Falls Eigentumsparteien bei Bauprojekten unerwartet auf archäologische Funde stossen, kann dies zu Unterbrüchen und Verzögerungen in den Projekten führen. Mit der Bezeichnung solcher Gebiete in der Nutzungsplanung können hingegen die notwendigen Schritte frühzeitig eingeleitet und koordiniert werden. Mit der Ausscheidung von Archäologiezonen unterliegen Gebiete, in denen Archäologische Funde auftauchen, also nicht einem stärkeren Schutz. Stattdessen können ein planmässiges Vorgehen bei Bauvorhaben oder bei Unterhaltsarbeiten aufgegleist werden.

Kantonales Inventar archäologischer Fundstellen

Der Archäologische Dienst ist die zuständige kantonale Fachstelle des Kantons Graubünden und führt ein Inventar mit den archäologischen Fundstellen. Im Gebiet der Gemeinde Bonaduz sind derzeit rund 40 archäologische Fundstellen bekannt. Gemäss Auskunft des archäologischen Dienstes sind davon sechs Fundstellen als Archäologiezonen gemäss Art. 36 Abs. 1 KRG in der Nutzungsplanung umzusetzen. Ausserdem sind zehn Punktobjekte als geschützte bzw. erhaltenswerte Kulturobjekte aufzunehmen. Einige davon sind bereits in der Nutzungsplanung geschützt.

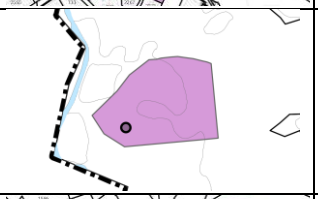
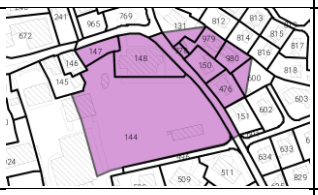
Umsetzung in der Ortsplanung

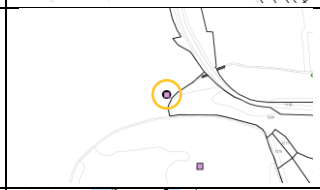
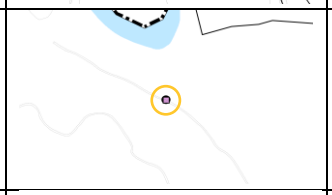
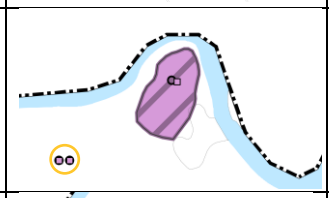
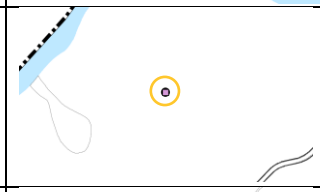
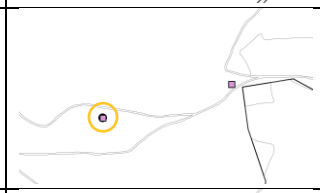
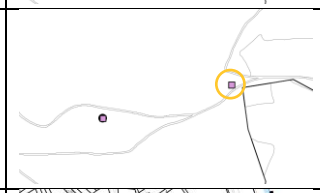
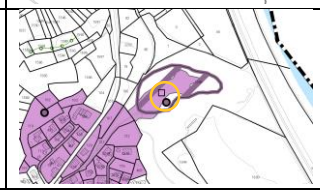
Die archäologischen Fundstellen werden gemäss Inventar und Einschätzung der kantonalen Fachstelle als Archäologiezonen in der Nutzungsplanung umgesetzt. Die Zonenabgrenzung orientiert sich an den Flächen des Inventars. Wo dies zweckmässig erscheint, wird eine Abstimmung auf die weiteren Festlegungen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

Umsetzung Flächenobjekte

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächenobjekte aus dem kantonalen Archäologieinventar aufgeführt, die in der Ortsplanung zu schützen sind. In den Abbildungen werden diese Signaturen verwendet:

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

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

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

3.9 Ortsbild und Baukultur

ISOS-Eintrag

Auf dem Gemeindegebiet Bonaduz ist kein ISOS-Eintrag vorhanden.

IVS

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

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

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

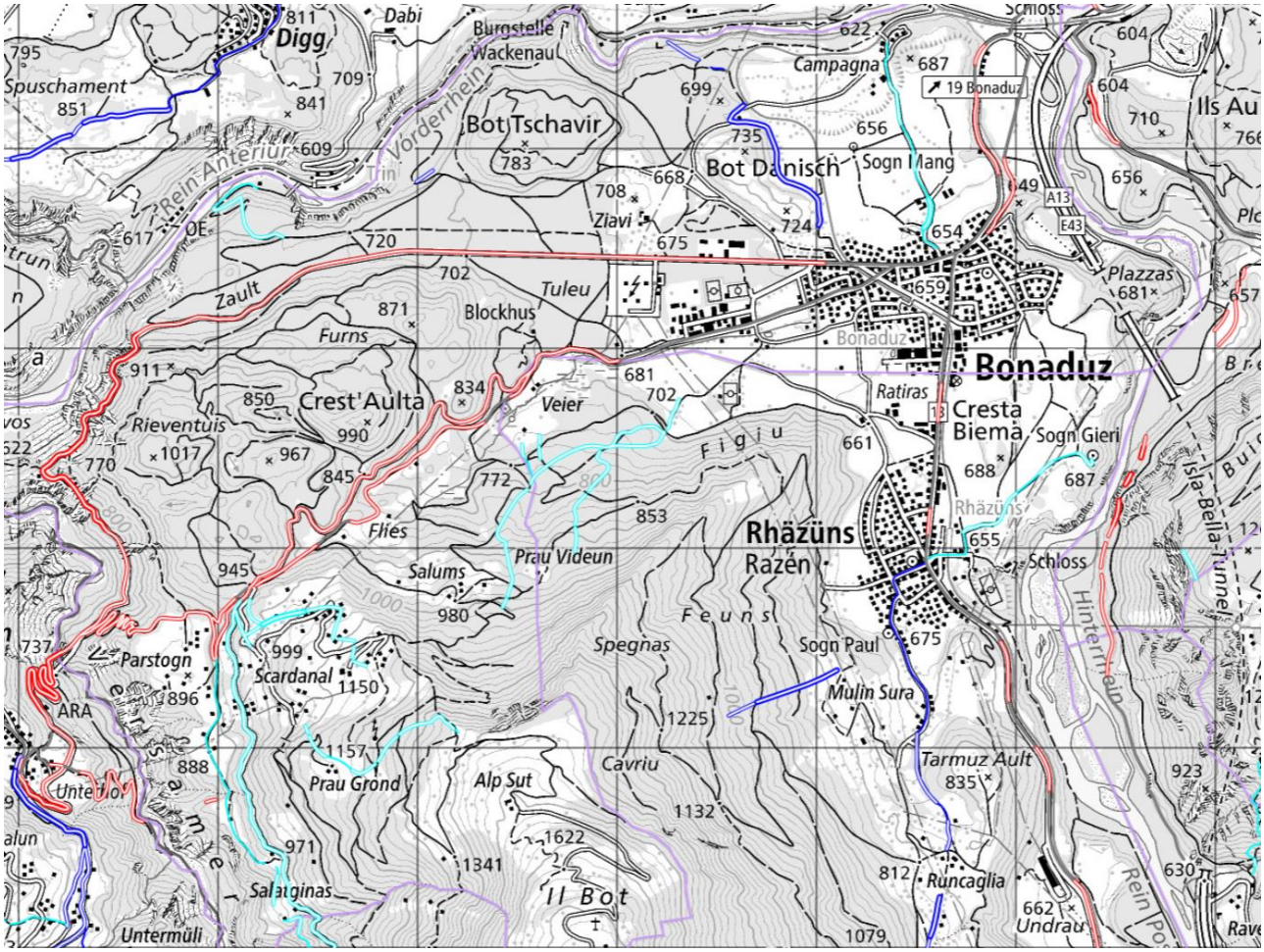


Abb. 14: Ausschnitt IVS www.map.geo.admin.ch, Bundesamt für Strassen

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung

- Historischer Verlauf mit viel Substanz
- Historischer Verlauf mit Substanz

Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung

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

Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung

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

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

3.10 Wald

Waldgesetzgebung von Bund und Kanton

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

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

Umsetzung in der Ortsplanung

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

4. Revision der Planungsmittel

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

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

Bei der Übersicht der Änderungen der Pläne wird jeweils ein **Planausschnitt des rechtskräftigen Plans** mit dem **Plan mit Änderungen** gegenübergestellt. Die Farbgebung und Symbolisierung der revidierten Pläne weichen teilweise von den rechtskräftigen Inhalten ab. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Pläne mit Ausnahme einzelner Inhalte an das Geodatenmodell des Kantons angepasst wurden.

4.1 Baugesetz

A. Allgemeines

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

Das neue Baugesetz orientiert sich am Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR).

B. Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

Abs. 1 - 2: Keine Bemerkungen

Abs. 3: Mit dieser Regelung wird klargestellt, dass die von Berufsorganisationen aufgestellten Normen (SIA-Normen, VSS-Normen etc.) als Richtlinien sinngemäss gelten. Dies bedeutet, dass die Baubehörde an diese Richtlinien nicht gebunden ist und davon abweichen kann, wobei eine Abweichung jedoch nur bei plausiblen Gründen erfolgen soll.

Art. 2

Keine Bemerkungen

Art. 3 Boden- und Baulandpolitik

Diese neue Bestimmung entspricht dem Musterbaugesetz und übernimmt die gemäss Bundesrecht und kantonalem Recht geltenden Anforderungen an die Boden- und Baulandpolitik.

Art. 4

Keine Bemerkungen

Art. 5 Baukommission

Keine Bemerkungen

Art. 6

Keine Bemerkungen

Art. 7 Bauberatung

Die Gemeinde kann sich an den Kosten der Gestaltungsberatung nach Massgabe des öffentlichen Interessens beteiligen. Dadurch kann, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt, eine qualitätsvolle und gestalterisch hochwertige Entwicklung durch die Gemeinde unterstützt werden.

Art. 8 – 11

Keine Bemerkungen

Art. 12 Baulandmobilisierung

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

Auch weitere bisher unbebaute Parzellen ab einer Grösse von mindestens 400 m^2 sowie Teilparzellen mit einer minimalen überbaubaren Fläche von 1'000 m^2 werden ebenfalls mobilisiert.

Art. 13 Mehrwertabgabe
Mit dieser Formulierung werden die kantonalrechtlichen Bestimmungen zur Mehrwertabgabe übernommen. Die Gemeinde nutzt damit den ihr zustehenden Spielraum, indem auf die Einführung einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen verzichtet wird.

Art. 14 – 16
Keine Bemerkungen

Art. 17 Ausnützungsziffer / Mindestausnutzung
Neu sind im Baugesetz Bestimmungen zur Mindestausnutzung des Nutzungsmasses (Ausnützungsziffer) aufzunehmen. Dies sieht der kantonale Richtplan so vor. Bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn die Ausnützungsziffer zu mindestens 80% ausgeschöpft wird. Die Formulierung orientiert sich am Musterbaugesetz, wobei Erweiterungen nicht unter die Bestimmung fallen. Werden Ausnahmen zugelassen, sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 2 später noch sinnvoll möglich ist. Die Bauherrschaft hat nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo eine Nachverdichtung nachträglich in baulicher und funktionaler Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann.

Mit dieser Formulierung soll sichergestellt werden, dass kleine Bauvorhaben wie Erweiterungen weiterhin zweckmässig möglich sind und die Mindestausnutzung des Nutzungsmasses etappiert erfolgen kann.

Art. 18 – 22
Keine Bemerkungen

Art. 23 Abstände zur Landwirtschaftszone und zu anderen Nichtbauzonen
Das Bundesgericht hat ausgeführt, dass gegenüber Zonengrenzen zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen ein genügender Abstand von Hochbauten zu gewährleisten ist (BGE 1C_668/2017, Urteil vom 18. Oktober 2018). Entsprechend werden Abstände zur Landwirtschaftszone und zu anderen Nichtbauzonen eingeführt.

Art. 24
Keine Bemerkungen

Art. 25 Wohnzone
Abs. 2: In der Wohnzone 2 wird für Reiheneinfamilienhäuser mit mindestens drei zusammengebauten Einheiten – unter erhöhten qualitativen Anforderungen – die AZ von 0.5 auf 0.6 und die Gebäudelänge auf 32 m erhöht. Damit wird bei geeigneter Parzellengrösse und -form dem Gebot der Verdichtung unter Wahrung qualitativer Vorgaben differenziert Rechnung getragen, und zwar ohne eine den Nachbarn beeinträchtigende zusätzliche Gebäudehöhe.

Art. 26
Keine Bemerkungen

Art. 27 Industrie- und Gewerbezone
Für die Industrie- und Gewerbezone (ehemals Gewerbemischzone) wird die Regelung betreffend zulässigen Wohnraum präzisiert. Es soll ein gewisser Spielraum möglich sein, damit zum Betrieb zugehöriger betriebsgebundener Wohnraum realisiert werden kann. Betriebsgebunden wird in diesem Zusammenhang definiert als Wohnraum für Betriebsinhaber und Erwerbstätige, deren Arbeitsplatz sich innerhalb derselben Industrie- und Gewerbezone befindet. Dieser Wohnraum soll jedoch 20% der (tatsächlich) realisierten Geschossfläche nicht übersteigen und darf maximal 600 m^2 pro Grundstück umfassen.

Art. 28 Industrie- und Gewerbezone Farsch
Das Gebiet Farsch ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planungsvorlage. Die rechtskräftigen Baugesetzbestimmungen werden deshalb übernommen, zuzüglich des Absatzes 4, wonach für die Bewilligung von Bauvorhaben ein vom Gemeindevorstand genehmigtes Konzept notwendig ist. Dies ist insofern wichtig, da zum heutigen Zeitpunkt noch offene Fragestellungen für die Weiterentwicklung des Gebiets bestehen.

Art. 29 Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung
Mit der zusätzlichen Einzonung werden ergänzend die Art der zulässigen Betriebe (Absatz 2) und die Realisierung einer hohen Dichte (Absatz 3) geregelt.

Art. 30 – 40
Keine Bemerkungen

Art. 41 Geschützte Bauten und partiell zu erhaltende Bauten
Mit der neuen Einteilung werden zwei sachlogisch klar unterscheidbare Kategorien gebildet, nämlich (1) geschützte Bauten, welche integral zu erhalten sind, und (2) partiell zu erhaltende Bauten, welche partiell - primär betreffend die äussere Erscheinung - zu erhalten sind.

Art. 42 - 43
Keine Bemerkungen

Art. 44 Bereich mit Konzeptpflicht (Erschliessung)
Grössere unüberbaute Flächen wurden – zwecks Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung – bislang üblicherweise mit einer Quartierplanpflicht belegt. Mit der vorliegenden Regelung wird die zweckmässige Erschliessung zweistufig sichergestellt. (1) Die Grundeigentümer können die zweckmässige Erschliessung des ganzen Gebiets selber organisieren, sie müssen dies jedoch im ersten Baubewilligungsverfahren mittels eines (verbindlichen) Erschliessungskonzepts nachweisen. (2) Falls sich die betroffenen Eigentümer nicht

einigen können (oder ihr Erschliessungskonzept nicht zweckmässig ist), wird eine Erschliessungsquartierplanung durchgeführt.

Art. 45 - 49
Keine Bemerkungen

Art. 50 - 52 Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP
Für unterschiedliche im GEP eingezeichnete Erschliessungsanlagen werden unterschiedliche Wirkungen definiert:

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

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

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

Art. 53
Keine Bemerkungen

Art.54 Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise und Art. 55 Arealplan Dorfplatz
Der im GGP und in Art. 55 Abs. 2 vorgesehenen Arealplanung Dorfplatz liegt betreffend Verkaufslokal mit min. 750 m2 Fläche auf den Parzellen 672 und 529 eine Projektstudie zugrunde, welche ein rund 70 Meter langes Gebäude vorsieht.

Gemäss Art. 54 Abs. 1 lit. c darf im Rahmen von Folgeplanungen *«die Gebäudelänge* im Rahmen von Art. 55 Abs. 2 (Arealplan Dorfplatz mit mindestens 750 m2 publikumsorientierter Gewerbefläche) auf den Parzellen 529 und 672 im Erdgeschoss auf maximal 70 Meter erhöht werden*»*. Das Bundesgericht hat in 1C_398/2021 vom 8. November 2022 die diesbezügliche Bündner Praxis - also dass Gebäudelängen im Rahmen von Folgeplanungen nach architektonischen

Kriterien frei festgelegt werden können - stark eingeschränkt, indem «wesentliche Abweichungen» von der Grundordnung zufolge Verletzung der Planungspflicht in Art. 2 Abs. 1 RPG nicht (mehr) zulässig sind; was als unzulässige «wesentliche Abweichung» gilt, wird vom Bundesgericht allerdings nicht quantifiziert. Es lässt sich nicht ausschliessen, dass die für einen potenziellen Ausbau der Coop-Filiale möglicherweise vorgesehene Gebäudelänge von rund 70 Metern (bei einer maximalen Länge gemäss Regelbauweise von 25 Metern) als eine gemäss dieser neuen Rechtsprechung unzulässige wesentliche Abweichung qualifiziert werden könnte. Diesfalls würde ein Planungsfehler vorliegen. Derartige Planungsfehler dürfen - trotz Planbeständigkeit der im Jahr 2022 von der Gemeindeversammlung beschlossenen neuen Planung - jederzeit behoben werden (1A.305/2000 Erw. 4b/aa). Aus diesem Grund ist Art. 54 Abs. 1 lit. c BauG betreffend die im Arealplan vorgesehene maximal mögliche Gebäudelänge von voraussichtlich 70 Meter im Erdgeschoss zu ergänzen.

Art. 56 - 63

Keine Bemerkungen

Art. 64 Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht

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

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

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

Art. 65 Sicherheit und Gesundheit, Wohnhygiene

Abs. 3: Die Regelung betreffend Anzahl Fenster wird präzisiert. Neu muss sichergestellt werden, dass alle Wohn- und Schlafräume über Fenster verfügen. Die Mehrheit aller Schlafräume muss dabei Fenster, die oberhalb des Erdreiches liegen, aufweisen.

Art. 66 - 79

Keine Bemerkungen

Art. 80 Verkehrssicherheit

Namentlich betreffend private Grundstückzufahrten wurde bis vor kurzem der Frage der Verkehrssicherheit keine genügende Aufmerksamkeit geschenkt. Mit den immer höher werdenden Bebauungsdichten und der hohen Mobilität - vor allem auch von Kindern, welche mit Fahrrädern, Trottinetts und dergleichen unterwegs sind – muss zwecks Vermeidung entsprechender Unfälle die Verkehrssicherheit künftig stärker berücksichtigt werden. Absatz 3 enthält eine differenzierte Regelung für neue, bestehende und sanierungsbedürftige private Ausfahrten.

Art. 81 - 86

Keine Bemerkungen

Art. 87 Mobilfunksendeanlagen

Für die Planung von Mobilfunkanlagen soll neu eine Prioritätsordnung im Sinne eines Kaskadenmodells festgelegt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Prüfung von Standorten nach den festgelegten Prioritäten erfolgen soll. Ebenfalls soll die Baubehörde von den Mobilfunkanbietern verlangen können, dass diese mit ihr eine Vereinbarung im Sinne eines Kooperations- und Dialogmodells zur Standortevaluation von Mobilfunkanlagen abschliessen.

Art. 88 – 90

Keine Bemerkungen

Art. 91 Besitzstand innerhalb der Bauzonen

Art. 12 im bisherigen Baugesetz regelte das Hofstattrecht. Demnach konnte ein Gebäude, das rechtmässig erstellt wurde ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise wieder aufgebaut werden, falls es durch höhere Gewalt zerstört wurde. Neu soll dies auch für den (freiwilligen) Abbruch und Wideraufbau möglich sein. Voraussetzung ist, dass die bestehende oder beabsichtigte neue Nutzung dem Zonenzweck entspricht und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Zudem bleiben die Vorschriften zur Mindestausnutzung (Art. 17) vorbehalten, um eine Umgehung dieser Bestimmungen zu verhindern.

Die Formulierung entspricht der Bestimmung im Musterbaugesetz für den Kanton Graubünden.

Art. 92 Ausnahmen innerhalb und ausserhalb Bauzonen

Keine Bemerkungen

Art. 93 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

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

Art. 94-98

Keine Bemerkungen

Art. 99

Von der vorliegenden Gesamtrevision sind einzelne Sachthemen und Gebiete ausgenommen. Diese werden in separaten Teilrevisionen der Nutzungsplanung umzusetzen sein. Dies betrifft insbesondere auch die Gebiete Tuleu bzw. Tuleu Sut sowie das Gebiet Farsch. Beide Gebiete sind im Zonenplan mit einer Umrandung kenntlich gemacht. Beim Gebiet Farsch stehen zukünftige Ein- und Umzonungen im Raum, wobei die übergeordneten Grundlagen (u.a. Richtplanung) aktuell noch nicht gegeben sind. Beim Gebiet Tuleu stehen insbesondere eine Neuerschliessung eines Teilgebiets sowie diverse kleinere Anpassungen an.

Art. 100

Keine Bemerkungen

4.2 Zonenplan

Bei den Anpassungen der Bauzonen wird zwischen drei Änderungstypen unterschieden:

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

Eine plangrafische Übersicht aller Auf-/Umzonungen sowie Einzonungen ist der Beilage C zu entnehmen.

Gemäss Art. 5 RPG sind planungsbedingte Vorteile durch eine Mehrwertabgabe auszugleichen. Der Gemeindevorstand hat sich dazu entschieden, keine Mehrwertabgabe für Auf- und Umzonungen einzuführen. Demnach sind nur Einzonungen gemäss kantonalem Recht einer Mehrwertabgabepflicht unterstellt. Die Beurteilung und Schätzung der Mehrwerte erfolgt durch das kantonale Amt für Immobilienbewertung (AIB). Die Eigentümerschaft der von der Mehrwegabgabe betroffenen Einzonungen werden darüber informiert.

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

4.2.1 Aufzonungen

Aufzonungen aufgrund KRL

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

Aufzonung Campogna West

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

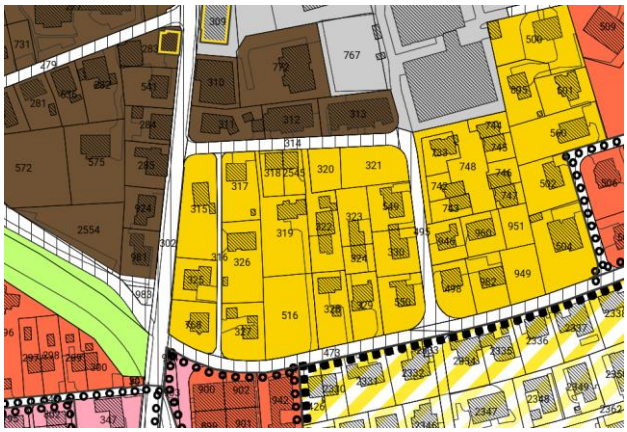


Abb. 15: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Campogna West (November 2024)
(Darstellung R+K)

Abb. 16: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Campogna West (November 2024)
(Darstellung R+K)

Aufzonung Wohngebiete südlich der Bahn

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

Abb. 17: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Wohngebiete südlich der Bahn (November 2024)
(Darstellung R+K)

Abb. 18: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Wohngebiete südlich der Bahn (November 2024)
(Darstellung R+K)

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

die Grenzwerte demnach überall, wo gebaut werden könnte, eingehalten werden. In der Nacht können die Grenzwerte überall bereits ab der Parzellengrenze eingehalten werden.

Abb. 19: Lärmbelastung Eisenbahn Tag (Darstellung R+K)

Quartier Vignel / Verdichtung in W2-Zonen

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

4.2.2 Umzonungen

Umzonung Areal Mehrzweckgebäude

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

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

Die **Parkierungsfläche** nördlich des Mehrzweckgebäudes (übriges Gemeindegebiet) wird ebenfalls in die **ZöBA zugewiesen (Einzonung von 625 m²)**.
Mit der Umzonung gibt es im gesamten Gemeindegebiet keine Parzellen in der GMZ 3 mehr. Auf diesen Zonentyp wird in den Planungsinstrumenten verzichtet.

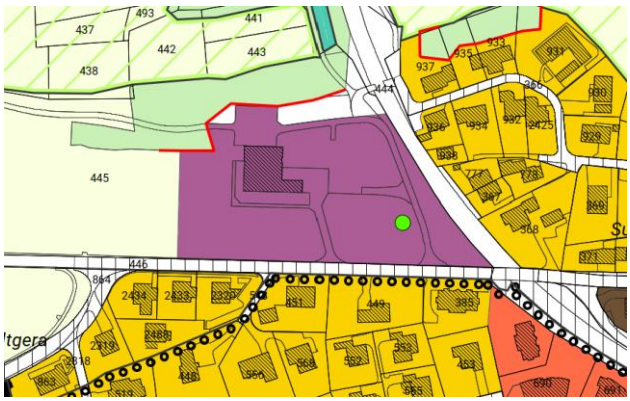


Abb. 20: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Mehrzweckgebäude (November 2024)
(Darstellung R+K)

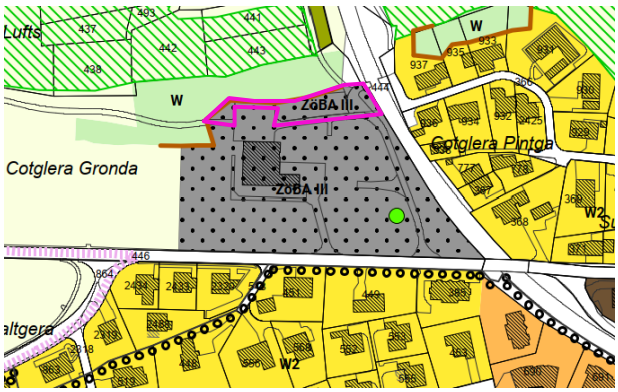


Abb. 21: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit neu eingezonter Fläche pink umrandet: Mehrzweckgebäude (November 2024)
(Darstellung R+K)

4.2.3

4.2.3 Einzonungen

Einzonung der Gärten beim nördlichen Siedlungsrand

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

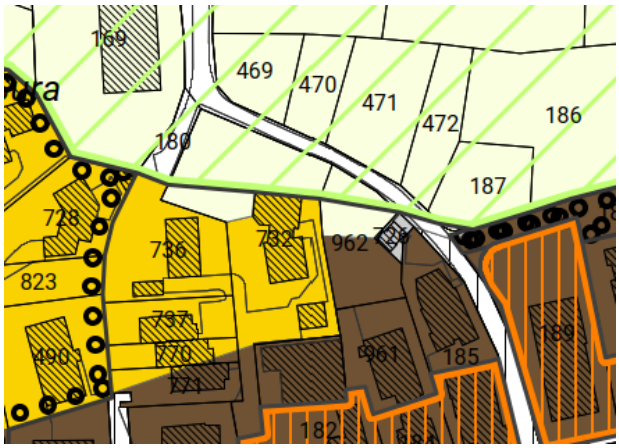


Abb. 22: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Nördlicher Siedlungsrand (November 2024) (Darstellung R+K)

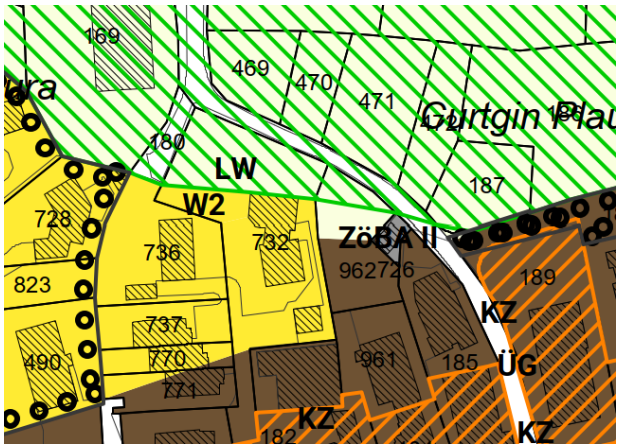


Abb. 23: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Nördlicher Siedlungsrand (November 2024) (Darstellung R+K)

Einzonung Vicrusch (Hamilton)

Am südlichen Siedlungsrand von Bonaduz befindet sich der Hauptstandort der Hamilton Bonaduz AG.

Die sich im Besitz der Hamilton befindende Bauzone ist grösstenteils überbaut. Damit der Standort des Unternehmens in Bonaduz langfristig gesichert und weiterentwickelt werden kann, wird die bestehende Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung nach Westen vergrössert.

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

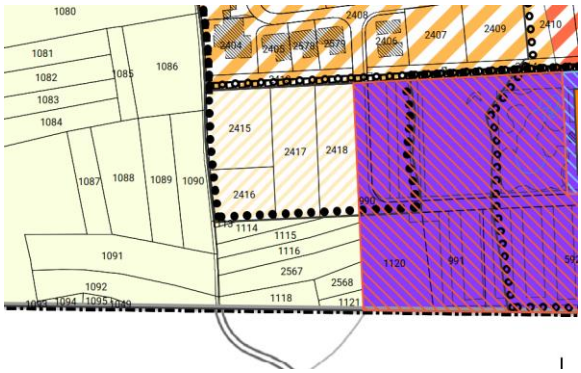


Abb. 24: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton (November 2024) (Darstellung R+K)

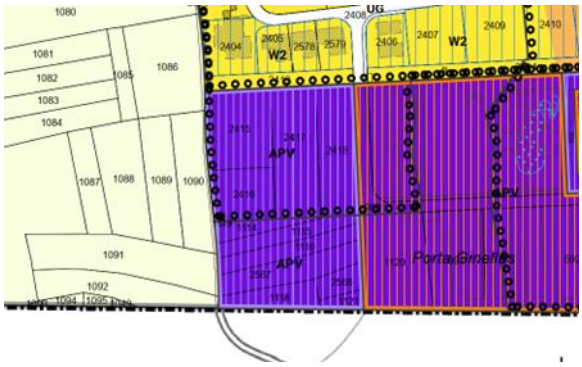


Abb. 25: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Einzonungsgebiet Vicrusch / Hamilton (November 2024) (Darstellung R+K)

Interessenabwägung FFF

Das Einzonungsgebiet ist vollständig mit Fruchtfolgeflächen überlagert. Bei Einzonungen von FFF sind die Bestimmungen von Art. 30 RPV massgebend:

Art. 30 Sicherung der Fruchtfolgeflächen

1bis Fruchtfolgeflächen dürfen nur eingezont werden, wenn:

a. ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann; und

b. sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

Hierzu ist eine Auslegeordnung sowie eine Interessenabwägung nach Art. 3 Abs. 1 RPV notwendig. Dies wird nachfolgend aufgezeigt und orientiert sich inhaltlich am «Merkblatt zur Beanspruchung Kompensation von Fruchtfolgeflächen» des Amtes für Raumentwicklung GR von April 2024.

1. **Keine Alternativstandorte**
   Bei der Hamilton handelt es sich um einen langjährigen, ortsansässigen Betrieb. Es handelt sich um eine Erweiterung der bereits vorhandenen Betriebsstrukturen. Das Gebiet ist von rechtskräftigen Bauzonen oder von Fruchtfolgeflächen umgeben. Bei den rechtskräftigen Bauzonen handelt es sich um Wohn-/Mischzonen, welche für die Entwicklung der Hamilton nicht zur Verfügung stehen und die bereits bebaut sind oder demnächst bebaut werden (z.B. Quartierplangebiet Ginellas). Es gibt somit keinen alternativen Standort, der für die Weiterentwicklung der Unternehmung in Bonaduz in Frage kommt und nicht von FFF tangiert ist. Einen dritten Firmenstandort ist für die Hamilton als einen der grössten Arbeitsgeber des Kantons nicht zweckmässig.

2. **Wichtiges Ziel aus Sicht des Kantons**
   Gemäss kantonalem Merkblatt sind die wichtigsten Ziele aus Sicht des Kantons im Sinne von Art. 30 Abs. 1bis RPV unter anderem die folgenden:
   a) Die Siedlungsentwicklung in Gebieten, welche in der Richtplanung als Siedlungsgebiete festgesetzt sind, sowie die Umsetzung von in der regionalen Richtplanung festgesetzten Vorhaben.
   b) Die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets zur Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers und zur Schliessung von Baulücken sowie die massvolle Erweiterung von lokalen Arbeitsgebieten für bestehende Betriebe.

   Es handelt sich um eine Betriebserweiterung eines ortsansässigen Betriebs, der eine kantonale Bedeutung aufweist. Am heutigen Standort sind bereits sehr viele Arbeitsplätze angesiedelt. Die Firma ist ein äusserst wichtiger Arbeitgeber in der gesamten Region und für den Kanton. Die Erweiterung ist zudem im regionalen Richtplan Region Imboden Teil Siedlung vorgesehen (Stand: öffentliche Mitwirkung). Mit den Inhalten im RRIP ist die regionale Abstimmung der Einzonung gewährleistet.

3. **Optimale Nutzung gemäss dem Stand der Erkenntnisse**
   Gemäss kantonalem Merkblatt sind folgende Voraussetzungen für eine optimale Nutzung im Sinne von Art. 30 Abs. 1bis RPV nachzuweisen und in geeigneter Weise sicherzustellen:
   a) Flächensparende und kompakte Bauweise von Bauten und Anlagen
   b) Hohe Nutzungsdichte und Mobilisierung

c) Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
d) Rationelle Erschliessung und platzsparende Parkierung
e) Gute Gestaltungsqualität

Bereits das rechtskräftige Baugesetz enthält einen umfangreichen Regelungsinhalt für die Arbeitszone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanpflicht. Neu wird die Bestimmung mit diversen Vorgaben ergänzt:

- Zonenkonform waren bisher allgemein Produktions- und Dienstleistungsbetriebe. Neu sind nur noch solche mit hoher Wertschöpfung oder hoher Arbeitsplatzdichte zugelassen. Explizit ausgeschlossen sind Nutzungen mit grossem Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl Arbeitsplätze, wie produktionsunabhängige Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Fachmärkte, Logistikbetriebe, Autogaragen, Freizeitparks und dergleichen
- Neu wird im Baugesetz vorgegeben, dass mehr als insgesamt 50 oberirdische Parkplätze nicht mehr zulässig sind.
- Ebenfalls neu aufgenommen wird eine Reduktion der Anzahl Pflichtparkplätze vorgesehen. Demnach sind für Produktions- und Dienstleistungsflächen minimal 50% der in Art. 82 ff. vorgesehenen Pflichtparkplätze zu realisieren.
- Zusätzlich wird neu vorgeschrieben, dass über die erforderlichen Pflichtparkplätze gemäss Art. 82 ff. hinaus keine weiteren Abstellplätze realisiert werden dürfen, solange nicht mindestens 50% aller Parkplätze unterirdisch oder in einem unteren von mehreren Park-/Gebäudegeschossen angeordnet sind.
- In der Arbeitszone Vicrusch bereits rechtskräftig zulässig ist die Erstellung von maximal 5'840 m^2 anrechenbarer Geschossfläche (aGF) für Wohnnutzungen. Neu wird vorgegeben, dass diese Wohnnutzung eine AZ-Mindestdichte von 0.8 einhalten muss.

Mit diesen Vorgaben werden griffige Vorgaben gemacht, damit eine haushälterische Nutzung der bestehenden Flächen und der neu einzuzonenden Flächen sichergestellt werden kann.

Im Weiteren wurde bereits Optimierungen hinsichtlich Erschliessung des Gebiets mit dem öffentlichen Verkehr getroffen. Seit Dezember 2023 ist die neue Bushaltestelle Vicrusch West in das Busliniennetz integriert (Linie 18, Tamins–Bonaduz–Rhäzüns).

Für das Einzonungsgebiet ist zudem eine fakultative Arealplanung vorgesehen. Darin kann eine komplette Neuorganisation von

Wohnen und Arbeiten erfolgen und eine Campusentwicklung geprüft werden.

Das Pendeln per Velo zwischen den Bonaduz und Domat Ems mit den jeweiligen Hamilton-Standorten wird künftig dank der Velopendlerroute attraktiver. Diese Route ist Bestandteil des Aggloprogramms der vierten Generation, das bereits genehmigt wurde und die Planungen zur Umsetzung im Gange sind. Im Rahmen des betrieblichen Mobilitätsmanagements sind dafür E-Bikes und entsprechende Abstellanlagen vorgesehen. Diese Route wird künftig auch den Weg von zu Hause zum Arbeitsplatz und zurück per Velo für viele Mitarbeitende attraktiv machen.
Sollten künftig weitere Flächen benötigt werden, sind diese primär auf den bestehenden Parkierungsflächen zu realisieren, bevor weitere Einzonungen getätigt werden. Eine Parkplatzbewirtschaftung ist im Rahmen des betrieblichen Mobilitätsmanagement zu prüfen.

Die Schaffung der Erweiterungsmöglichkeiten für die Hamilton als einem der grössten Arbeitgeber des Kantons entspricht einem regionalen bzw. kantonalem Interesse. Alternative Erweiterungsmöglichkeiten ausserhalb der FF bestehen nicht. Zudem wurde bzw. wird eine Vielzahl von Massnahmen getroffen, um eine effiziente und haushälterische Bodennutzung sicherzustellen. Ebenfalls stehen der Einzonung keine anderen, überwiegenden Interessen entgegen (keine Biotope oder Landschaftsschutzgebiete, keine Gefahrenzonen bekannt etc.). Die Erweiterung ist zudem mit der Richtplanung abgestimmt. In der Gesamtabwägung überwiegt damit das Interesse der Einzonung gegenüber dem Interesse am Erhalt der FFF.

Gemäss dem kantonalen Merkblatt besteht bei einer FFF-Beanspruchung ab 2500 m^2 eine Kompensationspflicht. Entsprechend sind die beansprucht Fruchtfolgeflächen zu kompensieren. In der nachfolgenden Abbildung wird ein Bereich aufgezeigt, in dem eine Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen geprüft wird (rot umrandete Fläche). Hierzu wird ein Bodenkundliches Gutachten zur Abklärung der FFF-Qualität bzw. sofern notwendig ein Aufwertungskonzept inkl. Ausführungsprojekt erstellt und es werden die notwendigen Einverständniserklärungen (Vereinbarung / Vertrag zwischen Kanton, Gemeinde und Grundeigentümerschaft) eingeholt.

Abb. 26: Potentielle FFF-Ersatzfläche für die Einzonung Vicrusch.
(www.geogr.ch, Zugriff am 04.09.2023)

4.2.4 Kultur-, Landschafts- und Naturschutz

Anpassung der Archäologiezone

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

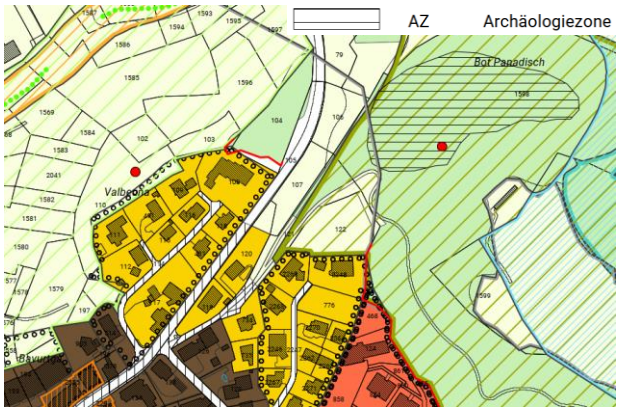


Abb. 27: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Archäologiezone Bot Panadisch (November 2024) (Darstellung R+K)

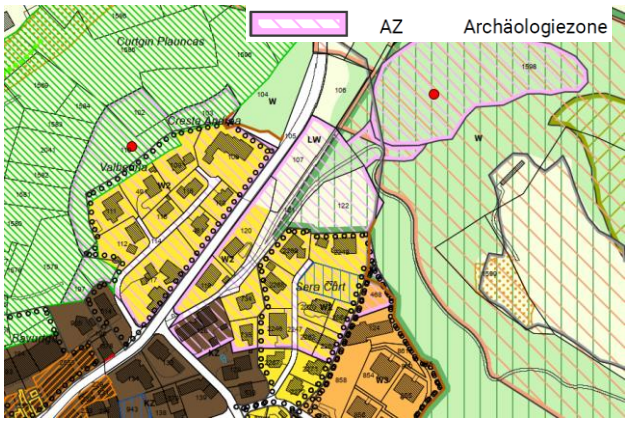


Abb. 28: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Archäologiezone Bot Panadisch (November 2024) (Darstellung R+K)

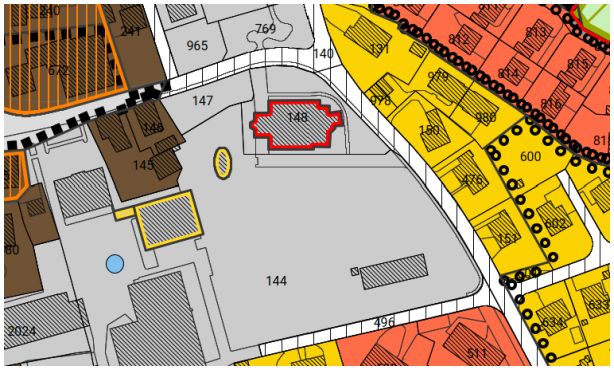


Abb. 29: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Gebiet bei der Kirche (November 2024)
(Darstellung R+K)

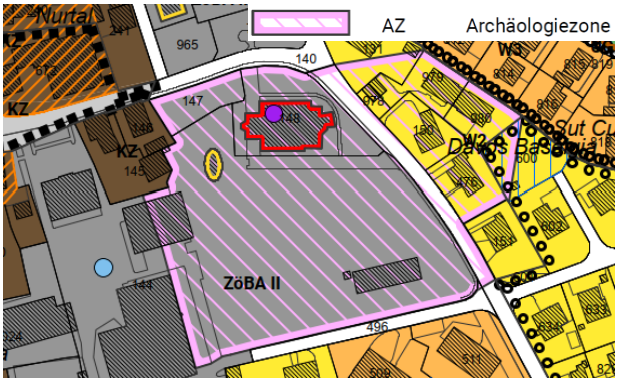


Abb. 30: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Gebiet bei der Kirche (November 2024)
(Darstellung R+K)

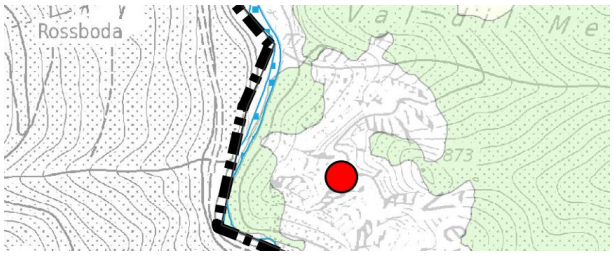


Abb. 31: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (November 2024)
(Darstellung R+K)

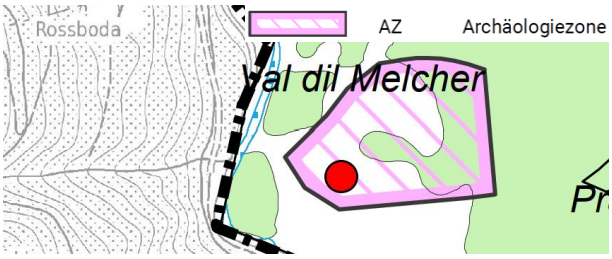


Abb. 32: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan (November 2024)
(Darstellung R+K)

Anpassungen Landschaftsschutzzonen

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

der «Unberührtheit und besondere Schönheit der Auenlandschaft in den von Infrastrukturbauten und Anlagen freien Abschnitten» verlangt. Aufgrund der bestehenden Infrastrukturbauten scheint diese Abgrenzung nach wie vor sinnvoll und eine Ausweitung der Landschaftsschutzzone wäre nicht zielführend.

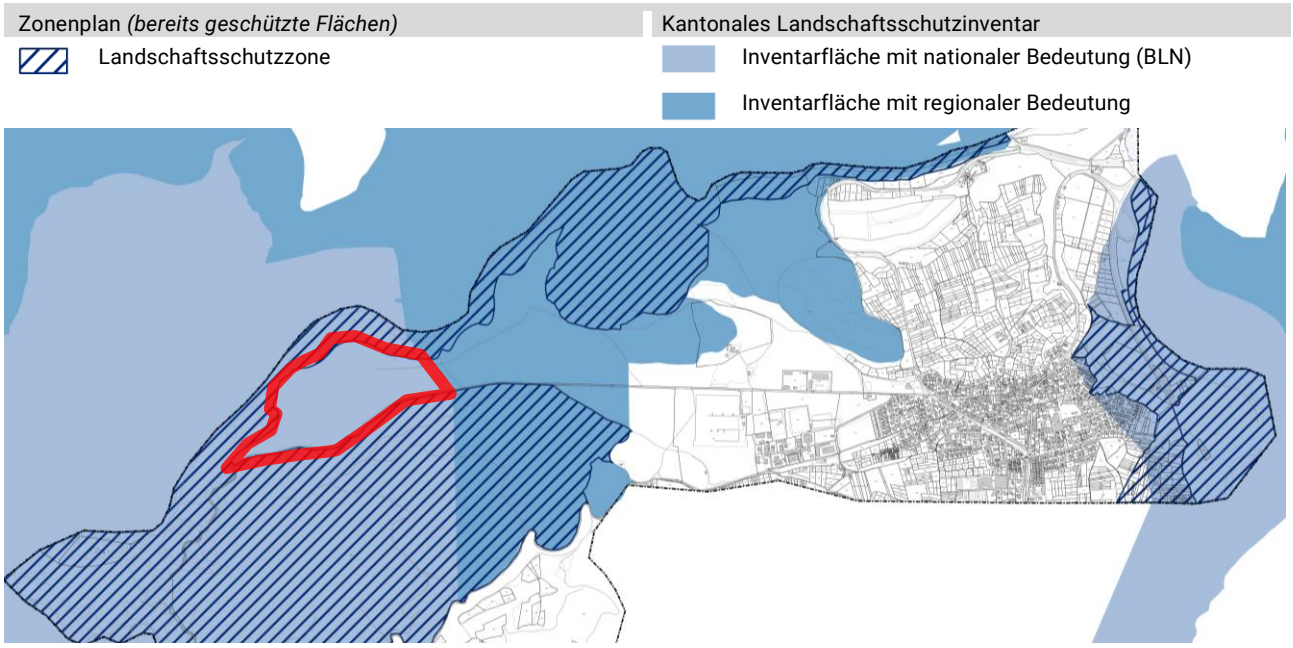


Abb. 33: Übersichtskarte kantonales Landschaftsinventar und kommunale Landschaftsschutzgebiete. (Darstellung R+K).

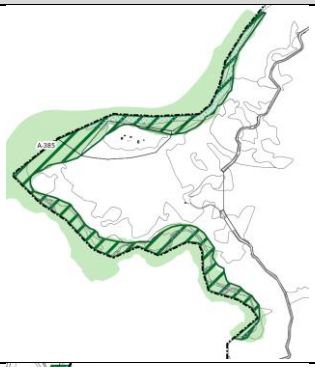
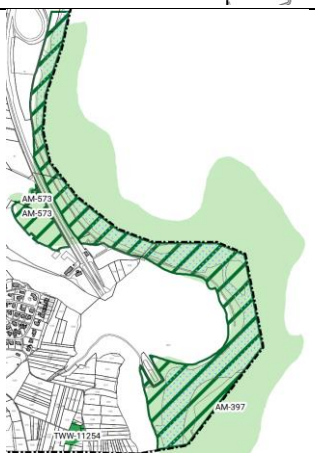
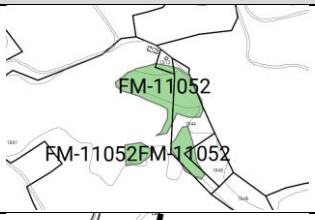
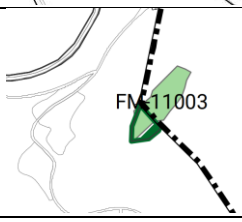
Änderungen der Naturschutz- und Trockenstandortzonen gemäss Inventar

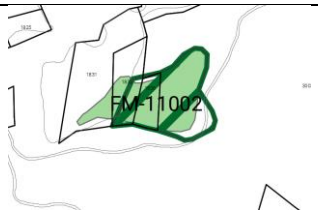
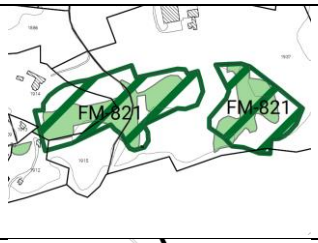
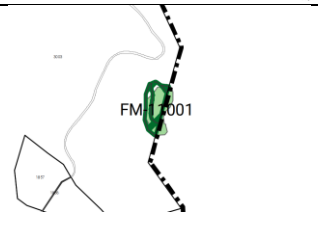
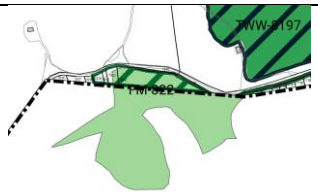
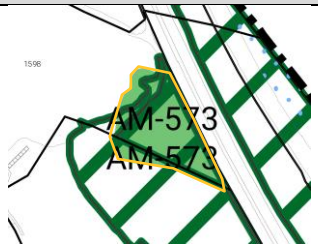
Die Naturschutz- und Trockenstandortzonen wurden mit dem Kantonalen Biotopinventar verglichen. In der nachfolgenden Tabelle sind die national und regional bedeutenden Gebiete aus dem Kantonalen Biotopinventar sowie deren Berücksichtigung in der Ortsplanung aufgeführt. Bei der Umsetzung in der Nutzungsplanung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

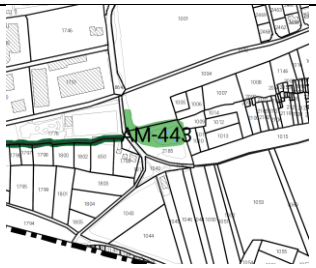
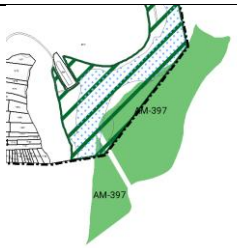
- Bei geringfügigen Abweichungen der Inventarflächen gegenüber der rechtskräftigen Naturschutzzonen wird die Naturschutzzone an die Inventarfläche angepasst, sofern dadurch keine Flächenreduktion der Naturschutzzone erfolgt.
- Wenn möglich werden möglichst pragmatische Abgrenzungen der Naturschutzzonen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

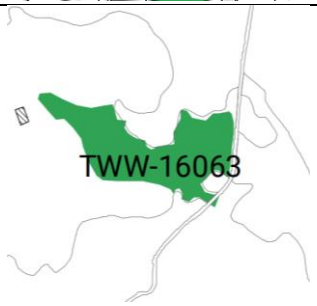
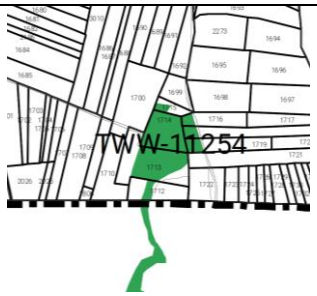
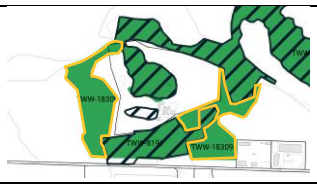
In den Abbildungen in der nachfolgenden Tabelle werden diese Signaturen verwendet:

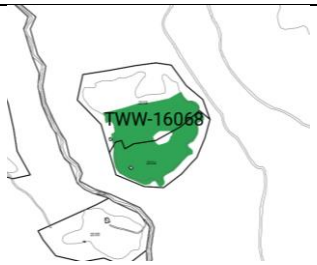
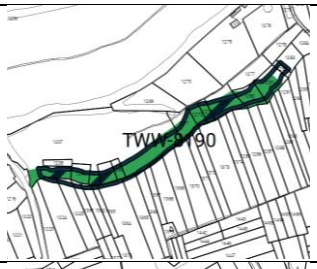
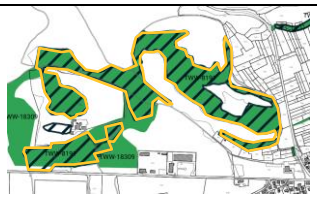
Zonenplan *(bereits geschützte Flächen)*	Kantonales Biotopinventar *(Gebiete regionaler und nationaler Bedeutung)*
Naturschutzzone	Aue
Trockenstandortzone	Flachmoor
	Amphibienlaichgebiet
	Trockenweise

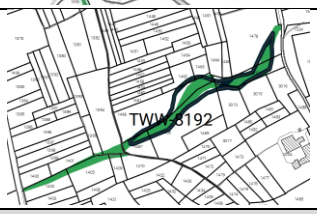
Biotop und Objektnummer Inventar	**Bedeutung**	**Beschreibung** (gemäss Objektbeschrieb kantonales Inventar)	**Vergleich Inventar und geschützte Fläche**	**Umsetzung in der Ortsplanung**
Auengebiete				
Ruinaulta A-385	national	Grauerlenaue mit Kiesbettfluren entlang unverbautem Unterlauf der Rabiusa		Die Inventarfläche ist bereits eigentümerverbindlich geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmt jedoch nicht exakt überein. Die **Abgrenzung** der Naturschutzzone wird derjenigen des Inventars **angepasst**.
Rhäzünser Rheinauen A-27	national	Weitgehend natürliche, geomorphologisch und biologisch sehr reichhaltige Flussaue am Hinterrhein von seltener Grösse mit Pufferzone		Die Inventarfläche ist bereits eigentümerverbindlich geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmt jedoch nicht exakt überein. Die **Abgrenzung** der Naturschutzzone wird derjenigen des Inventars **angepasst** (Amphibienlaichgebiet AM-573 sowie Auengebiet A-27, die sich teilweise räumlich überschneiden). Ausnahmen bilden dabei die Abschnitte der Inventarfläche, die sich auf der Strasse A13 befinden. Dort wird die Abgrenzung der rechtskräftigen Naturschutzzone übernommen, welche die A13 ausspart.
Flachmoore				
Flies FM-11052	regional	Davallseggenried, Rispenseggenried und Pfeiffengraswiese		Die Inventarflächen sind nicht eigentümerverbindlich geschützt und neu **der Naturschutzzone** zugewiesen.
Fontauna Nera, Bonaduz und Rhäzüns FM-11003	regional	Kopfbinsen- und Davallseggenried, Pfeifengraswiese		Die Inventarfläche ist bereits eigentümerverbindlich geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmen jedoch nicht exakt überein.

				Die **Abgrenzung** der Naturschutzzone wird **beibehalten**.
Fontauna Sogn Martin FM-11002	regional	Kopfbinsenried, Davallseggenried, Pfeifengraswiese		Die Inventarfläche ist bereits eigentümerverbindlich geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmt jedoch nicht exakt überein. Im **Westen** ist die Inventarfläche grösser als die rechtskräftig geschützte Naturschutzzone. Die Naturschutzzone wird hier an die **Inventarfläche angepasst**. Im **Süden** folgt die rechtskräftige Schutzzone der Parzellenfläche. Hier wird die Abgrenzung **beibehalten**. Im **Osten** wird die neue Schutzzone entlang der **Strasse abgegrenzt**. Im **Norden**, dort wo die Inventarfläche von der rechtskräftigen Schutzzone abweicht, wird die Abgrenzung an die **Parzellengrenze** angepasst.
Scardanal FM-821	regional	Kopfbinsen- und Davallseggenrieder, Quellfluren, umgeben von Fettwiesen		Die Inventarfläche ist bereits eigentümerverbindlich geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmen jedoch nicht exakt überein. Die **Abgrenzung** der Naturschutzzone wird **beibehalten**.
Paliu Fravi FM-11001	regional	Schilfried		Die Inventarfläche ist bereits eigentümerverbindlich geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmen jedoch nicht exakt überein; die Inventarfläche ist etwas kleiner als die Naturschutzzone. Die **Abgrenzung** der Naturschutzzone wird **beibehalten**.
Weihermühle FM-822	national	Kopfbinsen- und Davallseggenried, Pfeiffengraswiese, Schilfbestände; mit Gehölzen durchdrungen; div. bedeutende Amphibienlaichplätze in Gewässern		Die Inventarfläche ist bereits eigentümerverbindlich geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmen jedoch nicht exakt überein; die Inventarfläche ist etwas kleiner als die Naturschutzzone. Die **Abgrenzung** der Naturschutzzone wird **beibehalten**.
Amphibienlaichgebiete				
Nulez AM-573	regional	Zwei Kleinweiher mit ausgedehnter Schilffläche		Die Inventarfläche ist bereits eigentümerverbindlich geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmen jedoch nicht exakt überein. Die **Abgrenzung** der Naturschutzzone wird an die Inventarflächen des Amphibienlaichgebiets (AM-573) sowie des Auengebiets (A-27) **angepasst**,

				welche sich teilweise räumlich überschneiden.
Lag AM-443	regional	Von Hecken umgebener Badeweiher; Amphibienlaichplatz, früherer Dolenkrebs-Standort, mit im Westen neu angelegtem Tümpel als Ersatz für Plantschbecken		Die Inventarfläche ist nicht eigentümerverbindlich geschützt. Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung befindet sich das Gebiet «Lag», das als wichtiges Naherholungsgebiet der Gemeinde fungiert und sich in der Zone für Sport und Erholung befindet. Es wird **nicht der Naturschutzzone zugewiesen**.
Bregl AM-397	national	Amphibienlaichgebiet mit mehreren Kleinweihern und Tümpeln in Aue; inkl. Umgebungszone		Die Amphibienlaichgebiete liegen vollständig im Auengebiet A-27 (in Abbildung nicht dargestellt). Sie liegen bereits vollständig im Naturschutzgebiet. Es ist **keine Anpassung** notwendig.

Trockenwiesen und -Weiden / Trockenstandorte				
TWW-16074	regional	-		Die Inventarflächen sind nicht eigentümerverbindlich geschützt, **sie werden neu der Trockenstandortzone zugewiesen**.
TWW-16063	regional	-		Die Inventarfläche ist nicht eigentümerverbindlich geschützt. Die Inventarfläche wird in der Nutzungsplanung als **Trockenstandortzone aufgenommen**. Dort wo die Abgrenzung der Inventarfläche über Bodenbedeckungs- oder Zonengrenzen (Wald) hinausragt, wird die Abgrenzung der neuen Trockenstandortzone an diejenigen der Grundnutzung oder der Bodenbedeckung angepasst.
Vusaus TWW-11254	regional	-		Die Inventarfläche ist nicht eigentümerverbindlich geschützt, befindet sich aber in der «Biodiversitätsförderfläche Vernetzung» und teilweise in der «Biodiversitätsförderfläche Qualität». Die Inventarfläche wird in der Nutzungsplanung als **Trockenstandortzone aufgenommen**. Dort wo die Inventarfläche auf Waldgebiet (Grundnutzung) liegt, wird sie an die Zonengrenze angepasst.
Bot Danisch TWW-18309	regional	Trockenstandort		Die Inventarfläche ist nicht eigentümerverbindlich geschützt, befindet sich aber vollständig im Wald. Sie wird **nicht als Trockenstandortzone aufgenommen**. Bei der Umsetzung des

				Sonderwaldes wurde dies mit dem Kanton so besprochen.
Salatginas TWW-8743	regional	-		Die Inventarfläche ist bereits eigentümerverbindlich geschützt (Trockenstandortzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmen jedoch nicht exakt überein. Die **Abgrenzung** der **Trockenstandortzone** wird **an diejenige des Inventars angepasst**.
TWW-16068	regional	-		Die Inventarfläche ist nicht eigentümerverbindlich geschützt, befindet sich aber in der «Biodiversitätsförderfläche Vernetzung». Die Inventarfläche wird in der Nutzungsplanung als **Trockenstandortzone aufgenommen**. Die Abgrenzung erfolgt in erster Priorität entlang der Zonengrenze des Waldes (Grundnutzung), in zweiter Priorität entlang der Bodenbedeckung (amtliche Vermessung) und in dritter Priorität entlang der Inventarfläche.
Gurgs TWW-8190	national	Trockenstandort		Die Inventarfläche ist bereits eigentümerverbindlich geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmen jedoch nicht exakt überein. Die **Abgrenzung** der Trockenstandortzone wird an die Inventarfläche angepasst.
Tadi TWW-8193	national	Trockenstandort		Die Inventarfläche ist bereits eigentümerverbindlich geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmen jedoch nicht exakt überein. Die **Abgrenzung** der Trockenstandortzone wird an diejenige des Inventars **angepasst**.
Caumas TWW-8197	national	Trockenstandort		Die Inventarfläche ist bereits eigentümerverbindlich geschützt (Naturschutzzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Naturschutzzone stimmen jedoch nicht exakt überein. Die **Abgrenzung** der Trockenstandortzone wird im Westen an die Bodenbedeckung und im Norden an die Parzellengrenze **angepasst** (entspricht etwa der Inventarfläche).
Bot Danisch TWW-8191	national	Trockenstandort		Die Inventarfläche ist bereits eigentümerverbindlich geschützt (Trockenstandortzone). Die Abgrenzung der Inventarfläche und der Trockenstandortzone stimmen jedoch nicht exakt überein.

				Die **Abgrenzung** wird **belassen**.
Scombras TWW-11255	national	-		Die Inventarflächen sind nicht eigentümerverbindlich geschützt, sie **werden der Trockenstandortzone zugewiesen.**
Tadi TWW-8192	national	Trockenstandort		Die Inventarfläche ist im **Osten** bereits eigentümerverbindlich geschützt. Das **westliche** Teilgebiet ist noch nicht geschützt. Die Inventarfläche wird als **Trockenstandortzone aufgenommen**.
Geotope: Nicht vorhanden				

Biotope lokaler Bedeutung

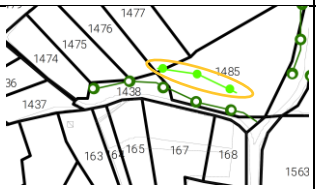
Die Trockenwiesen und -weiden mit lokaler Bedeutung werden grösstenteils als Trockenstandortzone in der Ortsplanung aufgenommen. Diejenigen in direkter Nähe zum Siedlungsgebiet werden jedoch nicht aufgenommen, da sich Nutzungskonflikte mit dem Bauland (bspw. Bedarf an Infrastrukturen) ergeben können. Ausserdem wird die TWW beim Bonaduzerstutz ebenfalls nicht aufgenommen, da dieser im Gebiet der künftigen Velopendlerroute (Agglopro-gramm 4. Generation) liegt und damit einen Konflikt mit einem Vorhaben von kantonaler Bedeutung schaffen würde.
Das Flachmoor FM-821 im Gebiet Scarandal ist bereits grundeigentümerverbindlich geschützt. Die Abgrenzung der bestehenden Naturschutzzone wird an diejenige der neuen Trockenstandortzone angepasst. Die Inventarfläche FM-20787 westlich davon wird neu im Zonenplan als Naturschutzzone aufgenommen.

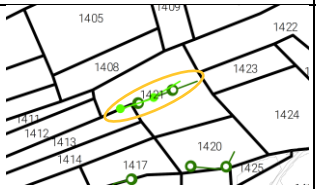
Überprüfung der Naturobjekte (Punkt- und Linienobjekte)

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

Genereller Gestaltungsplan *(bereits geschützte Objekte)*	Kantonales Biotopinventar
Geschütztes Naturobjekt (Punktobjekt)	Einzelbaum (Punktobjekt)
Geschütztes Naturobjekt (Linienobjekt)	Hecke (Linienobjekt)

Objektname und Objektnummer Inventar	**Bedeutung**	**Beschreibung** (gemäss Objektbeschrieb kantonales Inventar)	**Vergleich Inventar und GGP**	**Umsetzung in der Ortsplanung**
Punktförmige Objekte				
Cotglera Gronda ueB-5040	Lokal (B3)	mächtige und schön ausgebildete Feldulme		Das Objekt ist eigentümerverbindlich geschützt. Die Einträge im Inventarplan und GEP sind jedoch leicht lageversetzt. Diejenige des GEP stimmt besser mit

				der Lage der Ulme überein. Am GEP wird **nichts angepasst.**
Schwarzföhre bei Prau Figiu ueB-8030	Lokal (B3)	schön gewachsene Schwarzföhre		Das Objekt ist nicht geschützt. Gemäss Inventarplan befindet sich die Föhre mitten auf der Parzelle Nr. 1802. Auf dem Orthofoto ist diese nicht sichtbar. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Föhre innerhalb der eigentümerverbindlich geschützten Bachhecke (ueB-3064) befindet. Am GEP wird **nichts angepasst.** Der Schutz der Föhre als Teil der Bachhecke ist ausreichend.
Linienförmige Objekte				
Feldhecken bei Lag ueB-3065	Lokal (B3)	wertvolle Hecken mit hohem Dornstrauchanteil, in Landwirtschaftsgebiet gelegen		Die Hecken sind als Einzelobjekte geschützt. Die Lage gemäss dem Inventarplan und gemäss dem GEP stimmen überein. Der GEP wird **nicht angepasst.**
Hecke Sogn Gion ueB-3058	Lokal (B3)	Feldgehölze und Hecken im Intensiv-Kulturland		In unmittelbarer Nähe der im Inventar erfassten Hecke befindet sich eine eigentümerverbindlich geschützte Hecke. Bei der Überprüfung mit dem Luftbild ist an dieser Lage nur eine Hecke sichtbar. Am GEP wird **nichts angepasst.**
Hecke Cotglera ueB-3057	Lokal (B3)	Feldgehölze und Hecken im Intensiv-Kulturland		Die im Inventar erfasste Hecke befindet sich gemäss dem Zonenplan in der Waldzone. Im Osten liegt der Inventareintrag auf einem Haus und ist damit ungenau erfasst. Aufgrund der ungenauen Lage des Inventareintrags und des Waldschutzes wird am GEP **nichts angepasst.**
Feldhecken bei Lag ueB-3065	Lokal (B3)	wertvolle Hecken mit hohem Dornstrauchanteil, in Landwirtschaftsgebiet gelegen		Die Hecke ist bereits eigentümerverbindlich geschützt. Die Einträge im Inventarplan und im GEP sind jedoch leicht lageversetzt. Diejenige des GEP stimmt besser mit der Lage der Hecke aus dem Luftbild überein. Am GEP wird **nichts angepasst.**
Hecke Marz ueB-3060	Lokal (B3)	Feldgehölze und Hecken im Intensiv-Kulturland		Südlich der im Inventar erfassten Hecke befindet sich eine eigentümerverbindlich geschützte Hecke. Bei der Überprüfung mit dem Luftbild ist ausschliesslich eine Hecke an der Lage des GEP-Eintrags sichtbar. Am GEP wird **nichts angepasst.**

Hecke Gassa Gurgs ueB-3061	Lokal (B3)	Feldgehölze und Hecken im Intensiv-Kulturland		Östlich der im Inventar erfassten Hecke befindet sich eine eigentümerverbindlich geschützte Hecke. Bei der Überprüfung mit dem Luftbild ist ausschliesslich eine Hecke an der Lage des GEP-Eintrags sichtbar. Am GEP wird **nichts angepasst.**
Hecke Tadi-Sura ueB-3059	Lokal (B3)	Feldgehölze und Hecken im Intensiv-Kulturland		Die Hecke ist bereits eigentümerverbindlich geschützt. Die Einträge im Inventarplan und im GEP sind jedoch leicht lageversetzt. Diejenige des GEP stimmt besser mit der Lage der Hecke aus dem Luftbild überein. Am GEP wird **nichts angepasst.**
Hecke Sogn Gion ueB-3058	Lokal (B3)	Feldgehölze und Hecken im Intensiv-Kulturland		Die Hecke ist bereits eigentümerverbindlich geschützt. Die Einträge im Inventarplan und im GEP sind jedoch leicht lageversetzt. Diejenige des GEP stimmt besser mit der Lage der Hecke aus dem Luftbild überein. Am GEP wird **nichts angepasst.**
Bachhecken bei Lag ueB-3064	Lokal (B3)	wertvolle Hecken mit hohem Dornstrauchanteil, entlang des Bachs, in Landwirtschaftsgebiet gelegen		Die Hecke ist bereits eigentümerverbindlich geschützt. Die Einträge im Inventarplan und im GEP sind jedoch leicht lageversetzt. Diejenige des GEP stimmt besser mit der Lage der Hecke aus dem Luftbild überein. Am GEP wird **nichts angepasst.**

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

Anpassung der Quell- und Grundwasserschutzzone

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

kantonalen Gewässerschutzkarte befindet, wird die bestehende Schutzzone aufgehoben.

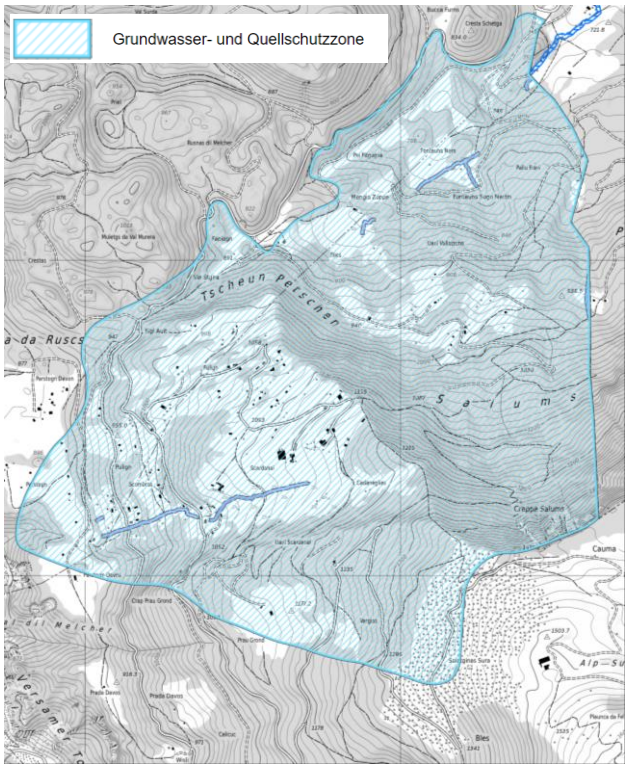


Abb. 34: Rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzone im südwestlichen Gemeindegebiet
(geogr.ch, Zugriff am 13.12.22)

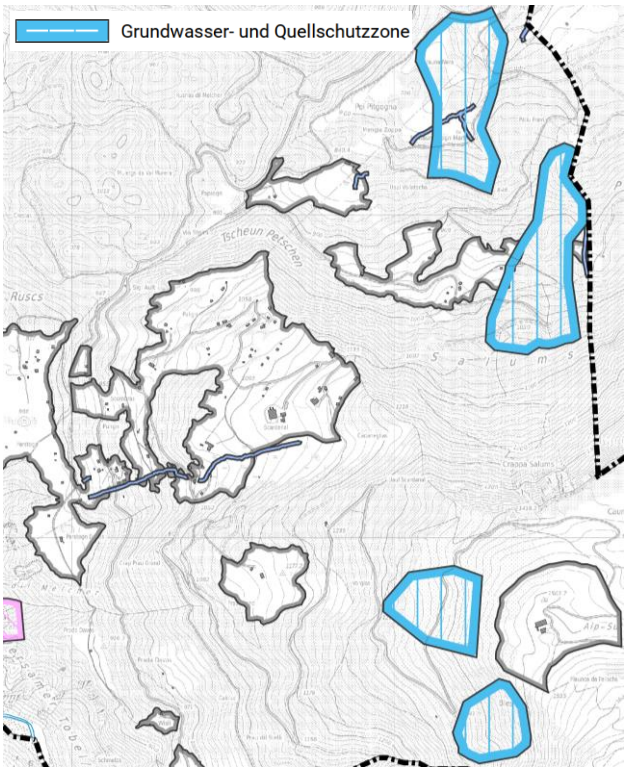


Abb. 35: Revidierte Grundwasser- und Quellschutzzone im südwestlichen Gemeindegebiet
(Darstellung R+K, Datengrundlage Grundwasser- und Quellschutzzone: Baugeologie und Geo-Bau-Labor AG)

Die Grundwasser- und Quellschutzzone beim Hinterrhein wird aufgehoben

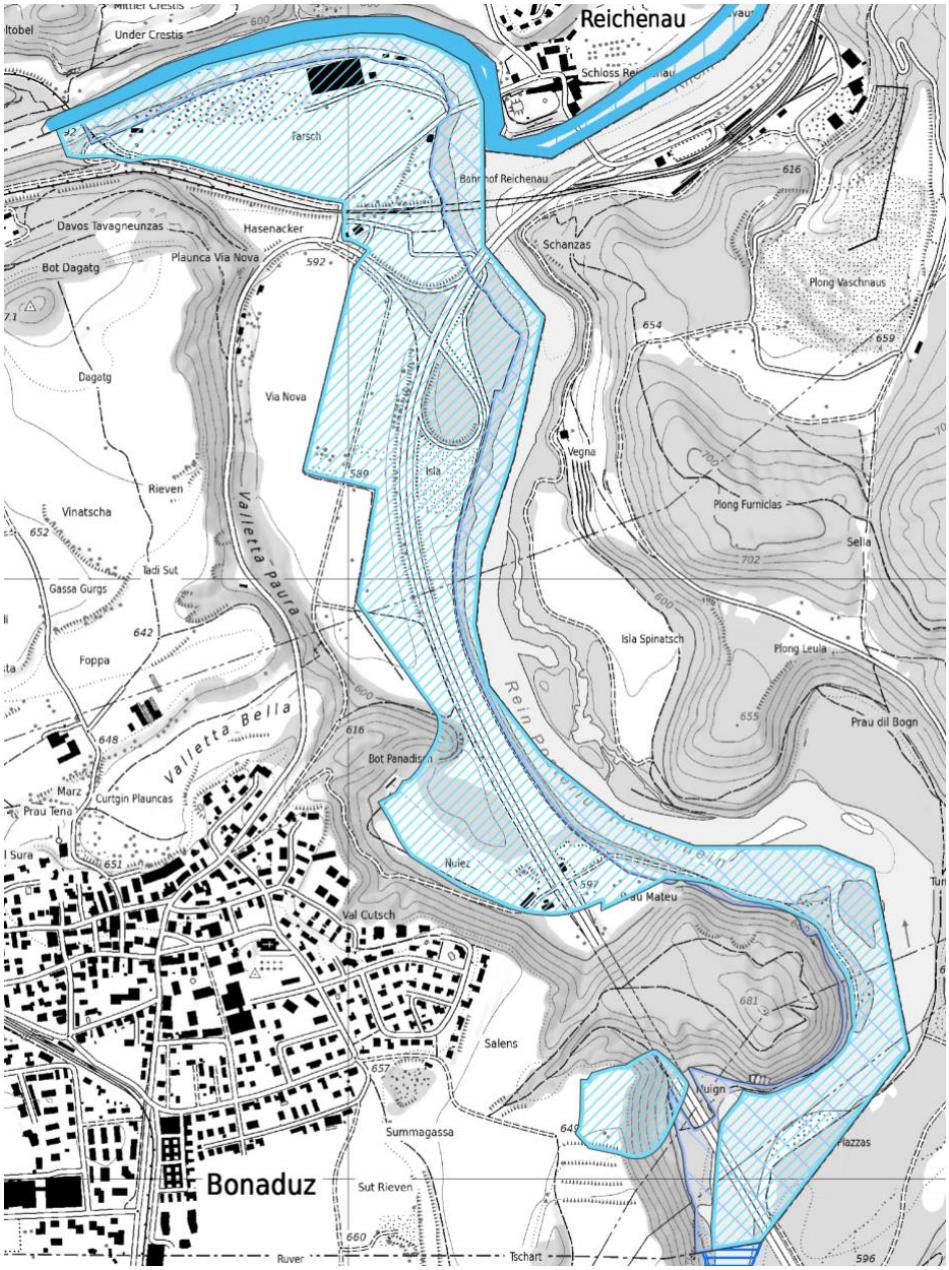


Abb. 36: Rechtskräftige Grundwasser- und Quellschutzzone Hinterrhein (geogr.ch, Zugriff am 13.12.22)

Ausscheidung Zone Wildtierkorridor

Die Wildtierkorridore gemäss dem Kantonalen Richtplan sind in der Ortsplanungsrevision als überlagernde «Zone Wildtierkorridor» auszuscheiden. Dies wurde im Zonenplan vorgenommen und die Rahmenbedingungen mit einem Artikel im Baugesetzt festgelegt. Die Abgrenzung des Wildtierkorridors wurde gemäss den Daten von Swisstopo bzw. des BAFU vorgenommen. Einzig am östlichen Siedlungsrand wurde die Abgrenzung korrigiert. Hier reicht der Wildtierkorridor gemäss Geodaten unmittelbar bis an das Siedlungsgebiet heran und überlappt dabei sogar die rechtskräftige Bauzone geringfügig. Im Zonenplan wird die Zone Wildtierkorridor gegenüber den Grundlagendaten angepasst und zurückversetzt. Die Abgrenzung orientiert sich dabei soweit

zweckmässig an der bestehenden Forststrasse. Damit wird gegenüber dem Siedlungsrand ein zweckmässiger Abstand sichergestellt.

4.2.5 Weitere Anpassungen

Bauverpflichtung

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

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

Zudem werden im Zonenplan vollständig unbebaute WMZ-Parzellen, die über eine minimale überbaubare Fläche von 400 m^2 verfügen, mit einer Bauverpflichtung belegt. Ab dieser Grösse kann in der W2-Zone mit einer AZ von 0.5 rund 200 m^2 anrechenbare Geschossfläche realisiert werden. Bei kleinere Flächen ist das Potenzial geringer und für die Mobilisierung weniger relevant.

Bei teilweise bebauten Parzellen, die über eine minimale überbaubare Fläche von 1'000 m^2 verfügen, werden ebenfalls mit einer Bauverpflichtung belegt. Der höhere Schwellenwert (1'000 m^2 und nicht 400 m^2) ergibt sich daraus, dass es sich bei den Freiflächen von teilweise bebauten Parzellen in der Regel um genutzte Gärten handelt. Bei der Abgrenzung von Bauverpflichtungsflächen auf teilweise bebauten Parzellen wird jeweils der Grenzabstand gegenüber der bestehenden Baute eingehalten. Wenn die so resultierenden Flächen gut bebaubar sind, werden sie mit der Bauverpflichtung überlagert.

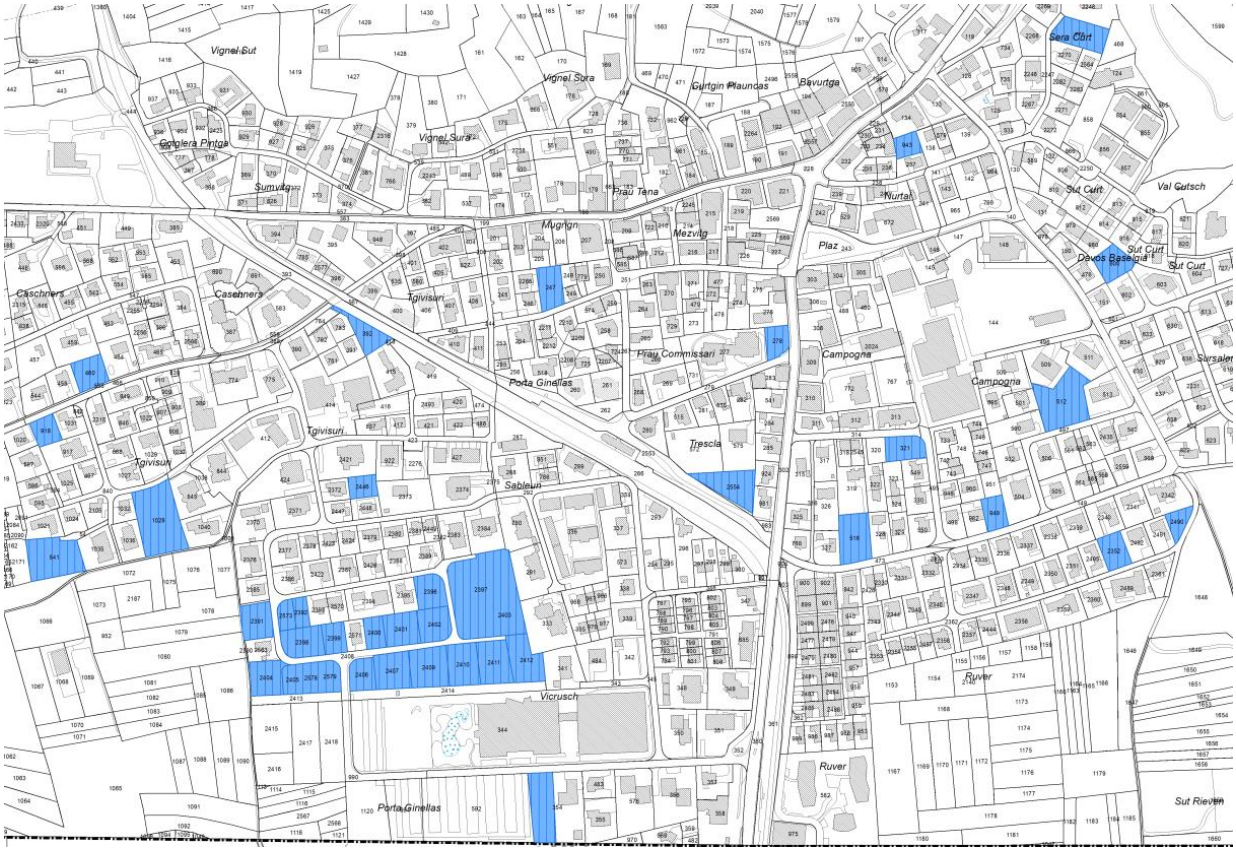


Abb. 37: Übersicht der Parzellen mit Bauverpflichtung.
(Darstellung R+K)

Aufhebung Wohnzonen mit Etappierung Überbaubarkeit

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

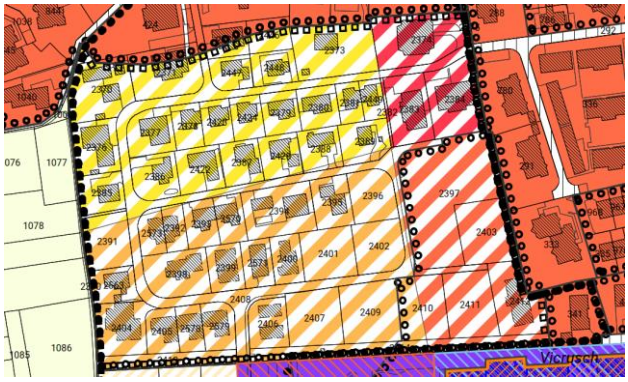


Abb. 38: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Ginellas (November 2024)
(Darstellung R+K)

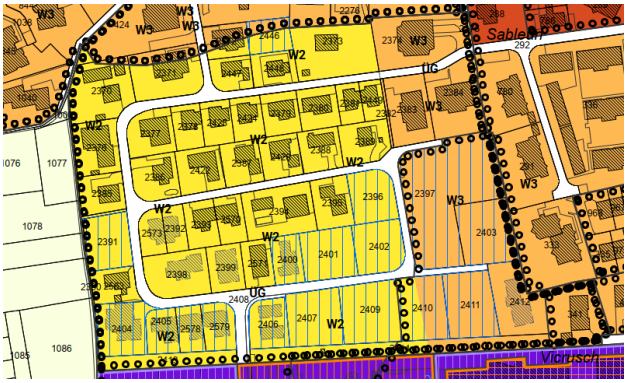


Abb. 39: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Ginellas (November 2024)
(Darstellung R+K)

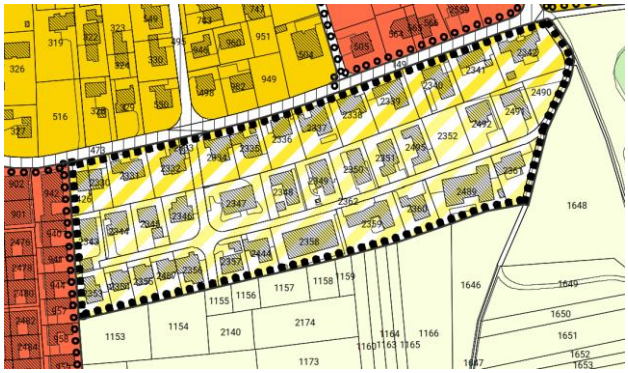


Abb. 40: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Ruver (November 2024)
(Darstellung R+K)

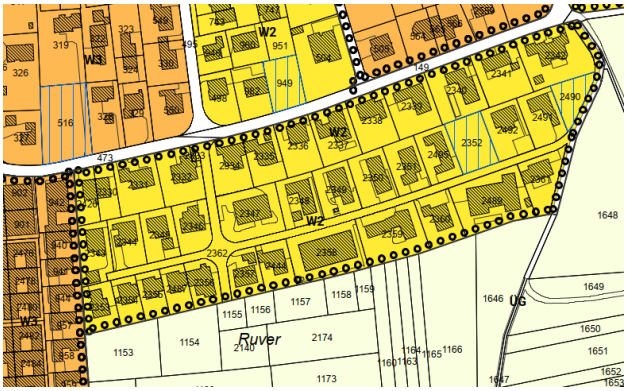


Abb. 41: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Ruver (November 2024)
(Darstellung R+K)

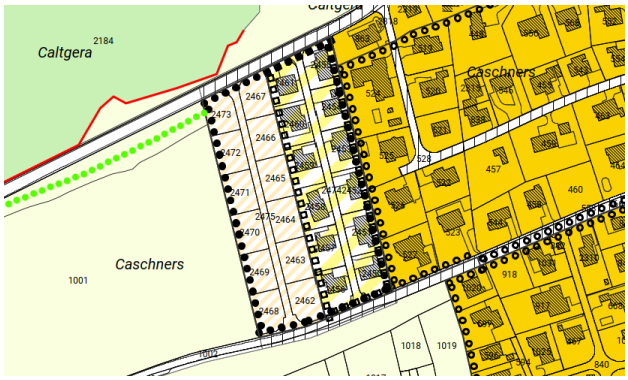


Abb. 42: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Caschners (November 2024)
(Darstellung R+K)

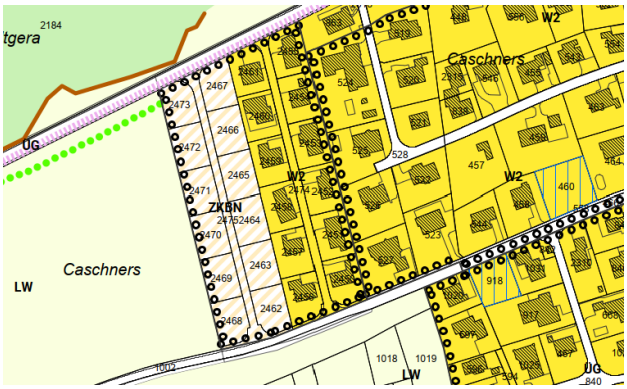


Abb. 43: Ausschnitt aus dem revidiertem Zonenplan mit GGP, Caschners (November 2024)
(Darstellung R+K)

Überlagernde Sport- und Freizeitzone Bikeanlage

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

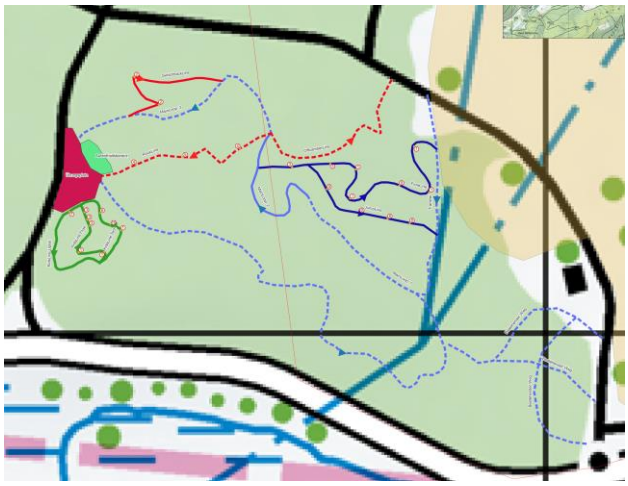


Abb. 44: Ausschnitt aus dem Ausführungsplan «Trailcenter Bonaduz»
(Darstellung Allegra Trails GmbH)

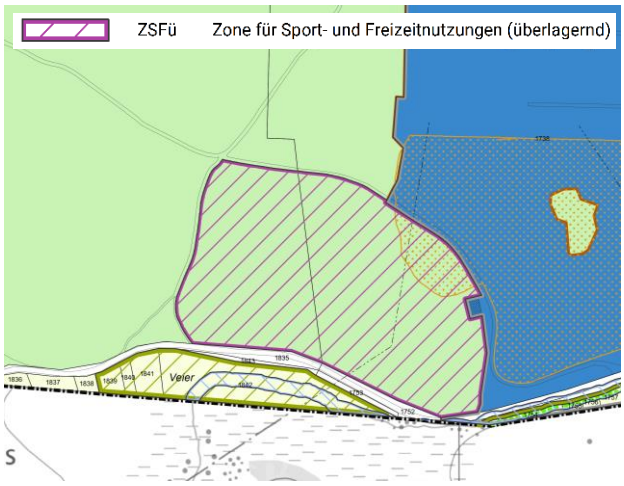


Abb. 45: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, überlagernde Zone für Sport- und Freizeitnutzungen
(Darstellung R+K)

Überlagernde Sport- und Freizeitzone Schiessstand / Hundetrainingsplatz

Nordöstlich des Siedlungsgebiets von Bonaduz liegt die Schiessanlage Nulez. Ebenfalls befindet sich in diesem Bereich ein Hunde-Trainingsplatz. Um den vorhandenen Anlagen gerecht zu werden und einen gewissen Spielraum für eine Weiterentwicklung zu schaffen, wird eine überlagernde Sport- und Freizeitzone festgelegt. Diese beschränkt sich auf die Bauten (insbesondere Schiessstand und Clubhaus) sowie die Anlagen im engeren Sinne (Aussenfläche Hundetrainingsplatz, Parkplätze und Zufahrt, kürzere Schiessanlagen).

Abb. 46 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Nulez (November 2024)
(Darstellung R+K)

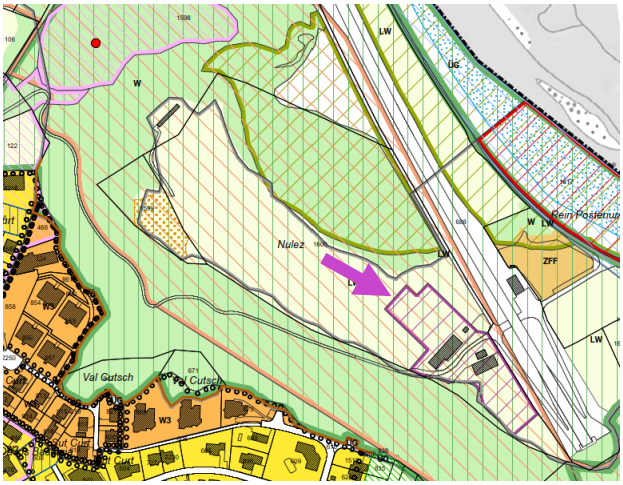


Abb. 47: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, überlagernde Zone für Sport- und Freizeitnutzungen (pink, mit Pfeil hervorgehoben), Nulez (November 2024)
(Darstellung R+K)

Anpassungen der Empfindlichkeitsstufen

Das Areal des Mehrzweckgebäudes wird neu der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen. Die ZöBA des Schul- und Kirchareals im Dorfkern verbleibt hingegen in der ES II.
Aufgrund der Lärmvorbelastung der Zone für Fahrende (Lärmemissionen der H13) wird diese Zone neu der ES III zugewiesen. Auch die Zone «Übriges Gemeindegebiet», die bisher keiner ES zugewiesen war, wird neu der ES III zugewiesen. Damit können bestehende Wohnnutzungen im übrigen Gemeindegebiet vor Lärmimmissionen geschützt werden.

Parkierungszone

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

Abb. 48: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, Nordwestlich des Siedlungsgebiets (November 2024) (Darstellung R+K)

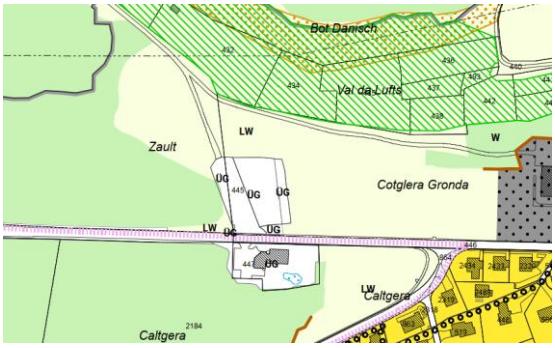


Abb. 49: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, Nordwestlich des Siedlungsgebiets (November 2024) (Darstellung R+K)

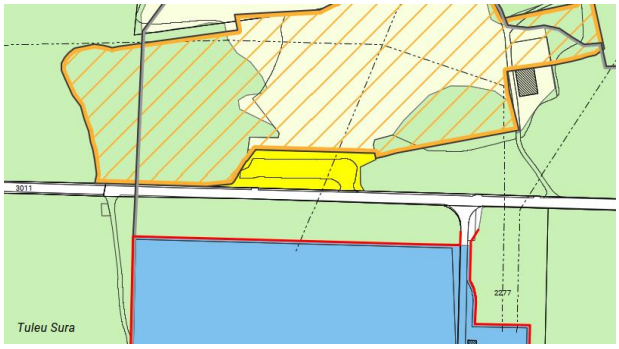


Abb. 50: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP, nördlich des Unterwerks (November 2024) (Darstellung R+K)

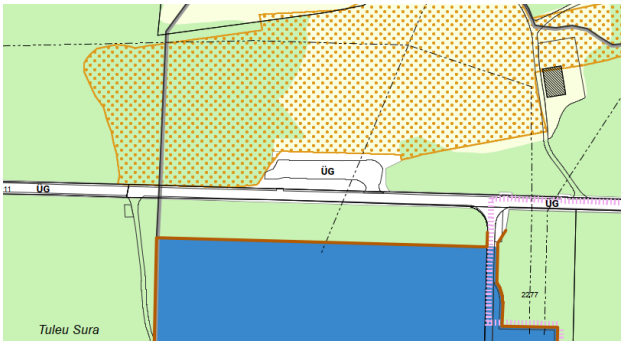


Abb. 51: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP, nördlich des Unterwerks (November 2024) (Darstellung R+K)

Kompostierzone

Südöstlich des Siedlungsgebietes befindet sich ein Gebiet, das als Kompostierplatz genutzt wurde. Das westliche Teilgebiet wird heute jedoch nicht mehr als solcher genutzt, sondern wird beackert. Dieser Teil der Parzelle Nr. 1659 (3558 m^2) wird daher von der Kompostierzone in die Landwirtschaftszone umgezont.

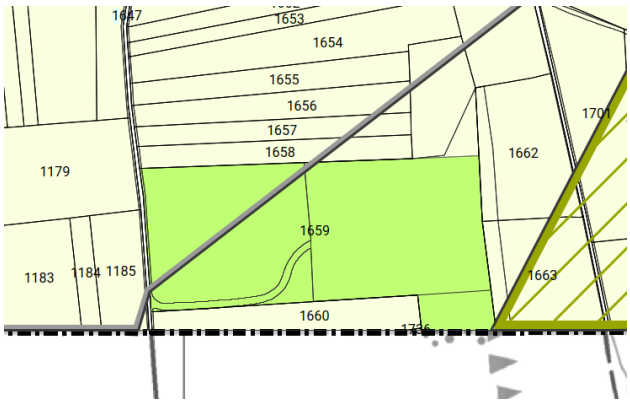


Abb. 52: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan: Kompostierzone (November 2024) (Darstellung R+K)

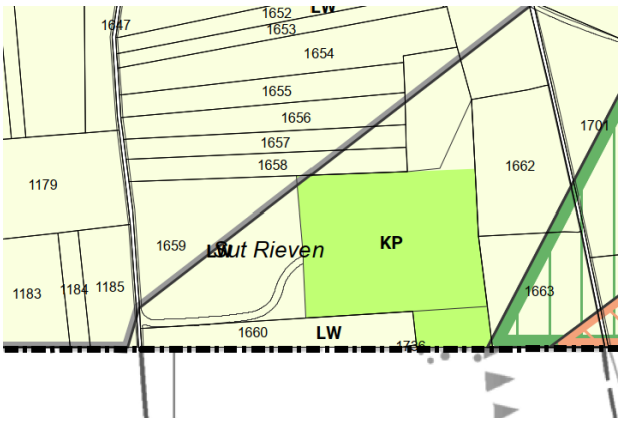


Abb. 53: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan: Kompostierzone (November 2024) (Darstellung R+K)

Lager- und Materialumschlagszone, nicht genehmigt

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

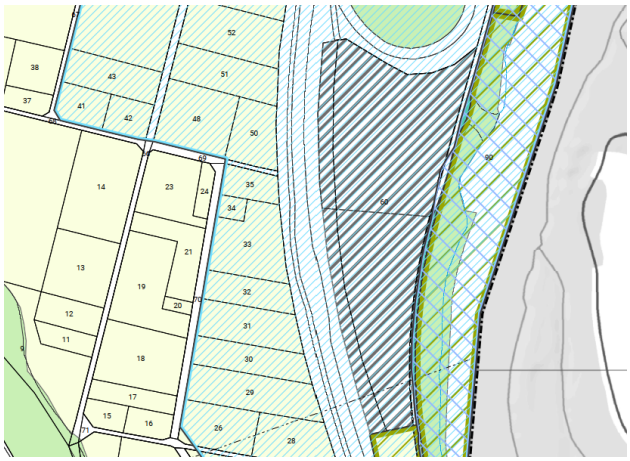


Abb. 54: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Isla (November 2024)
(Darstellung R+K)

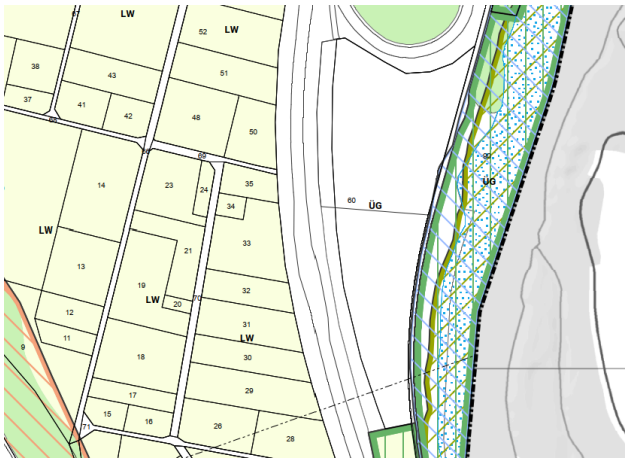


Abb. 55: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Isla (November 2024)
(Darstellung R+K)

Zonengrenzkorrektur Parzelle Nr. 210

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung im Dorfkern wurde auf öffentlichen Plätzen eine Platzzone eingeführt. Auch im Kreuzungsbereich Mezvitg / Versamerstrasse wurde eine solche Platzzone festgelegt. Dabei wurde jedoch ein Streifen im Norden der Parzelle Nr. 210 (Privatbesitz) ebenfalls der Platzzone zugewiesen. Diese Fläche sollte jedoch in der Kernzone verbleiben. Entsprechend wird die Fläche wieder in die Kernzone mit dem überlagerndem Gewerbebereich zugewiesen.

Aufhebung der Erschliessungsfläche

Die Strassen und Wege innerhalb der Bauzone sind im rechtskräftigen Zonenplan der Erschliessungsfläche zugewiesen. Diese werden neu in die Zone «übriges Gemeindegebiet» zugewiesen. Damit wird der Zonentyp «Erschliessungsfläche» aufgehoben.

Erschliessungsstrasse in üG

In den Wohngebieten Ginellas (Via Crest und Via Aulta) Tgivisuri (Bächli- und Blumenweg) und Sut Curt (Via Sut Curt) befinden sich Erschliessungsstrassen, die bisher in der Grundnutzung den jeweiligen Wohnzonen zugewiesen waren. Aufgrund der Klassierung im Generellen Erschliessungsplan als Erschliessungsstrassen, sind diese Flächen nicht anrechenbar. Daher und aufgrund der gängigen Praxis, werden diese Strassen dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

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

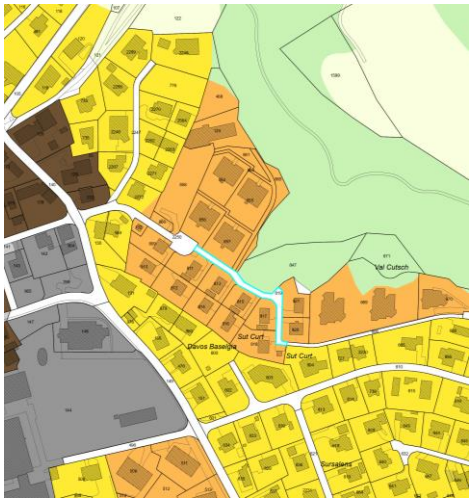


Abb. 57: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan (nur Grundnutzung dargestellt): Sut Curt
(Darstellung R+K)

Zonengrenzkorrektur Tgivisuri

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

Abb. 58: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Tgivisuri (November 2024)
(Darstellung R+K)

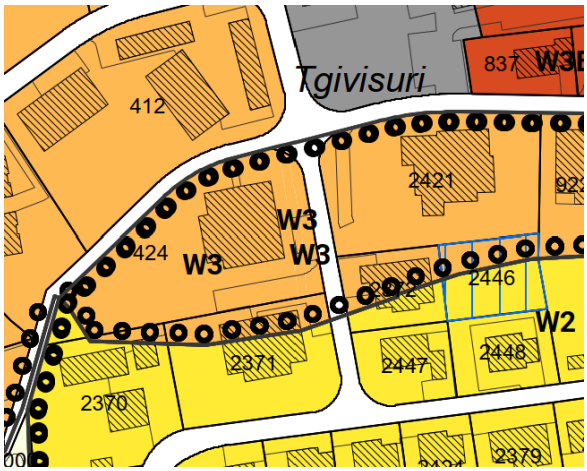


Abb. 59: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Tgivisuri (November 2024)
(Darstellung R+K)

4.3 Genereller Gestaltungsplan

4.3.1 Natur- und Kulturschutz

Fledermausstandorte

In der Gemeinde Bonaduz befinden sich drei bekannte Fledermausstandorte bei Gebäuden. Zwei davon befinden sich bei einem Stall im Gebiet «Isla Davos» (Parzelle Nr. 2017) und eines im Dachstock der Kirche. Beide werden im Generellen Gestaltungsplan als geschützte Naturobjekte (Fledermausquartier) aufgenommen.

Geschützte und partiell zu erhaltende Bauten

Im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan (GGP) von Bonaduz wird zwischen «Wertvollen Bauten und Anlagen, geschützte Objekte» und «Wertvolle Bauten und Anlagen, ortstypisch prägende Objekte» unterschieden. Die Bezeichnung und der Schutzstatus dieser Kategorien werden angepasst (siehe auch Kapitel 4.1). In diesem Zusammenhang wird der Schutz der Bauten anhand der «Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten» der Denkmalpflege des Kantons Graubünden überprüft. Aktuell handelt es sich bei diesem Inventar um einen Vorabzug, der noch nicht final beschlossen wurde. Es gibt jedoch einen Anhaltspunkt zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Bauten. Bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Bauten wird nach diesen Grundsätzen vorgegangen:

- Bereits im GGP bezeichnete wertvolle Bauten und Anlagen werden im GGP belassen.
- Bauten, die im Inventar (Vorabzug) mindestens vier von fünf Auswahlkriterien erfüllen, werden im GGP aufgenommen (partiell zu erhaltende Bauten). Ausnahme sind die bereits geschützte Kirche und die Kapelle, die weiterhin als geschützte Bauten im GGP belassen bleiben.
- Bei Bauten und Anlagen, die im Inventar drei Kriterien erfüllen und noch nicht im rechtskräftigen GGP aufgenommen wurden, werden einzelfallweise beurteilt.

In Einzelfällen wird von diesen Grundsätzen abgewichen:

- Das Restaurant Rössli mit Stallscheune (Parzelle Nr. 117) erfüllt im Inventar (Vorabzug) vier Kriterien, ist im GGP bisher jedoch nicht geschützt. Das Ensemble wird auch weiterhin im GGP nicht geschützt. Grund dafür ist die Bausubstanz sowie der Anbau, welche die Schutzwürdigkeit des Ensembles stark beeinträchtigen.
- Die Stallscheune beim Dorfplatz (Parzelle Nr. 529) erfüllt fünf Kriterien des Inventars, ist im GGP aber bisher nicht geschützt. Die Scheune befindet sich im Perimeter der Dorfplatzentwicklung (Ausbau der Coop-Filiale, Aufwertung der Platzgestaltung etc.). An dieser Entwicklung besteht ein grosses öffentliches Interesse, da damit die alltägliche Versorgung in Bonaduz

gesichert werden kann. Ausserdem hat die Gemeindeversammlung am 31. Oktober 2024 einem Planungskredit für ein Varianzverfahren zugestimmt, mit dem eine qualitativ hochwertige Entwicklung des Dorfplatzes sichergestellt werden soll. Aus diesen Gründen wird die Scheune beim Dorfplatz auch künftig nicht geschützt.

- Das Wohnhaus und die freistehende Stallscheune auf der Parzelle Nr. 283 erfüllen vier Kriterien des Inventars. Das Wohnhaus ist im Gegensatz zur Stallscheune bereits im rechtskräftigen GGP als wertvolle Baute verortet. Die Stallscheune auf derselben Parzelle ragt in den Strassenraum der schmalen Oberen Bahnhofstrasse. Im entsprechenden Strassenabschnitt gibt es kein Trottoir. Künftige Entwicklungsabsichten der Oberen Bahnhofstrasse zur Verbesserung der Verkehrssicherheit können aufgrund der Stellung der Stallscheune verhindert werden. Entsprechend wird diese im GGP nicht aufgenommen.
- Das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 283 wird aus dem GGP entlassen. Auch hier wird der Strassenraum durch die Lage des Gebäudes eingeengt. Das ohnehin bereits schmale Trottoir auf der Westseite der Strasse wird dadurch zusätzlich verschmälert (ca. 1 m, teils weniger). Dies kann zu sicherheitskritischen Situationen bei der Benutzung des Trottoirs führen. Es liegt im öffentlichen Interesse, hier entsprechende Massnahmen vorzusehen. Um zukünftig eine Trottoirverbreiterung durchführen zu können, wird im Rahmen der Gesamtrevision eine Baulinie festgelegt (vgl. Kapitel 4.3.5). Damit wird planungsrechtlich eine durchgehende Trottoirbreite von ca. 1.40 m ermöglicht. Eine Schutzfestlegung für das Wohnhaus würde diesen Bestrebungen entgegenstehen, weshalb die bestehende Schutzfestlegung ersatzlos aufgehoben wird.
- Die **alte Turnhalle** ist als «Wertvolle Baute und Anlage, ortstypisch prägendes Objekt» im rechtskräftigen GGP erfasst. Diese Baute ist jedoch im Inventar nicht erwähnt. Ausserdem besteht ein grosser Sanierungsbedarf. Aus diesen Gründen wird die alte Turnhalle aus dem **GGP entfernt**.

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

- Zwei Wohnhäuser in der Zeile der alten Bavurtga erfüllen gemäss Inventar drei Kriterien. Als Ensemble sind sie jedoch für das Ortsbild sehr wichtig und der Eintrag im GGP bleibt bestehen.
- Die Wohnhäuser auf den Parzellen Nrn. 145 und 146 werden nicht im GGP aufgenommen.
- Das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 227 befindet sich an der Hauptstrasse und wurde auf der Parzellengrenze erstellt. Da Ausbauvorhaben der Hauptstrasse damit deutlich eingeschränkt oder verunmöglicht werden, wurde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung im Dorfkern eine Baulinie

festgelegt, die einen grösseren Abstand gegenüber der Strasse erwirkt. Ein Schutz dieser Baute würde dem widersprechen. Das Wohnhaus mit Scheune wird nicht im GGP aufgenommen.

- Das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 246 prägt den Raum der Dorfstrasse weniger als andere Bauten an dieser Strasse. Entsprechend wird es im GGP nicht aufgenommen.
- Das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 250 ist bereits im GGP erfasst. Ausserdem prägt es den angrenzenden Brunnenplatz stark. Diese Plätze sind für das Dorfbild von grosser Bedeutung. Der Eintrag im GGP wird entsprechend belassen.

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

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

4.3.2 Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen

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

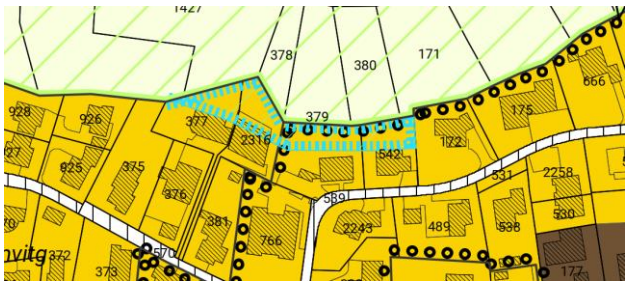


Abb. 60: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Nördlicher Siedlungsrand (November 2024) (Darstellung R+K)

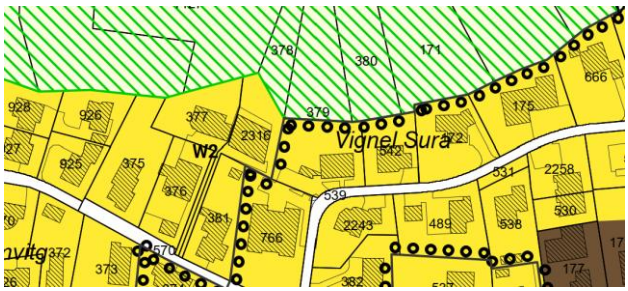


Abb. 61: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Nördlicher Siedlungsrand (November 2024) (Darstellung R+K)

4.3.3 Höhenbeschränkung

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

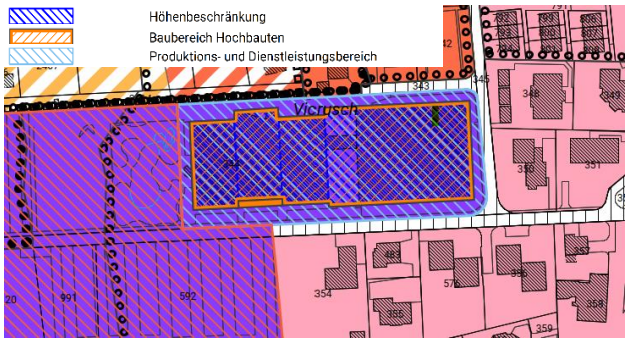


Abb. 62: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton (November 2024) (Darstellung R+K)

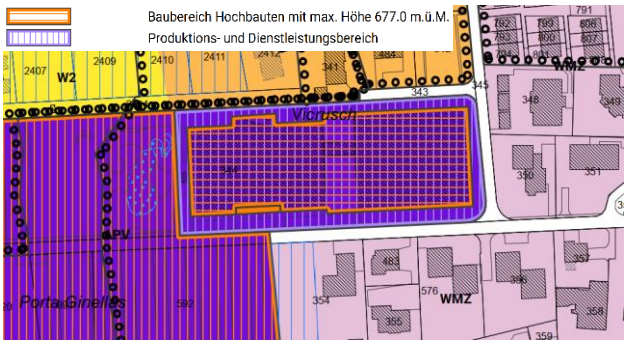


Abb. 63: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton (November 2024) (Darstellung R+K)

4.3.4 Produktions- und Dienstleistungsbereich

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

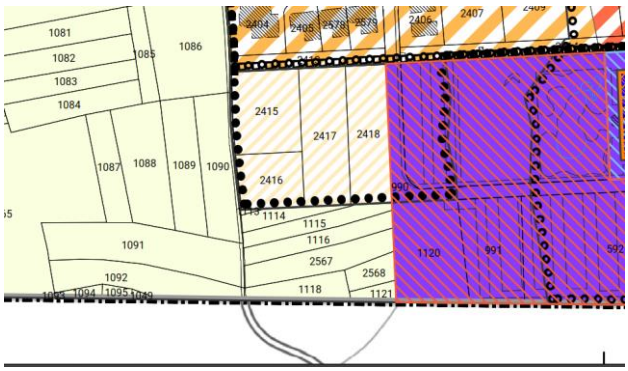


Abb. 64: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit GGP: Vicrusch / Hamilton (November 2024) (Darstellung R+K)

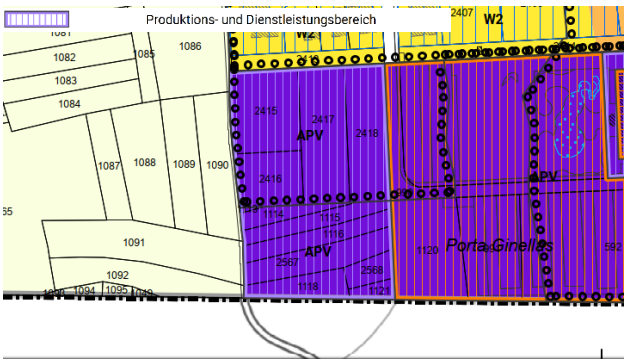


Abb. 65: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: Einzonungsgebiet Vicrusch / Hamilton (November 2024) (Darstellung R+K)

4.3.5 Baulinien

Festlegung Baulinien Parzellen Nr. 578 und 283

Die Hauptstrasse in Bonaduz ist eine stark vom Verkehr belastete Strasse. Rund 9'000 Fahrten sind an einem durchschnittlichen Werktag zu verzeichnen (Verkehrsmessung von Mai 2019 im Rahmen des kommunalen Gesamtverkehrskonzepts). Insbesondere in Anbetracht dieser hohen Verkehrszahlen sind Engstellen von Trottoirs als kritisch zu betrachten. Zwei solche

Engstellen bestehen bei folgenden Parzellen (siehe auch nachfolgender Planausschnitt):

- Parzelle Nr. 578
- Parzelle Nr. 283

Die Verengung des Trottoirs ergibt sich aufgrund der jeweiligen Bebauungs- und Grundeigentumsstruktur. Bei beiden Standorten ragt ein Teil der privaten Parzelle geringfügig in den Strassenraum hinein. Da die Gebäude fast unmittelbar auf der jeweiligen Parzellengrenze stehen, führt dies zur vorliegenden Situation. Aufgrund der Besitzstandregelung ist ohne Festlegung im Zonenplan davon auszugehen, dass die bestehende Lage der Bauten auch zukünftig beibehalten wird.

Die heutige Situation ist unzweckmässig und soll hinsichtlich Verkehrssicherheit für den Fussverkehr optimiert werden. Um langfristig eine Optimierung des Strassenraums mit einer Verbreiterung des Trottoirs zu ermöglichen bzw. planungsrechtlich sicherzustellen, werden in der vorliegenden Gesamtrevision Baulinien festgelegt. Die Baulinien werden auf den Parzellen Nr. 578 und 283 so festgelegt, dass eine durchgehende Breite des Trottoirs erreicht werden kann (im Vergleich mit dem umliegenden Bestand). Auf Höhe der Parzelle Nr. 578 beträgt dies ca. 1.5 m und auf Höhe der Parzelle Nr. 283 ca. 1.4 m (gegenüber heute an den engsten Stellen jeweils ca. 0.9 m bis 1.0 m).

Baulinien gehen allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor. Sie bestimmen die Grenze, bis zu der ober- und unterirdisch gebaut werden darf. Bestehende Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen nur unterhalten werden (vgl. Art. 55 KRG).

Abb. 66: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: neue Baulinie (rot) Parzelle Nr. 283 (November 2024) (Darstellung R+K)

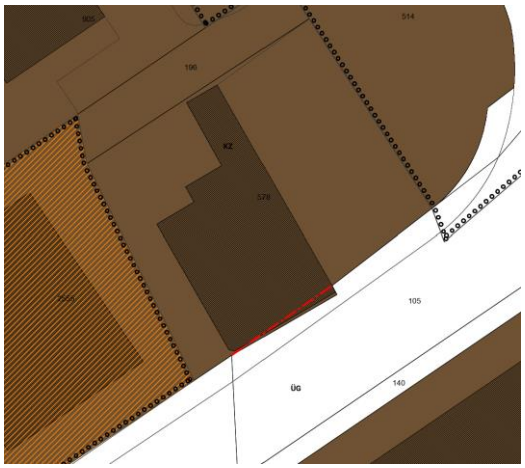


Abb. 67: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan mit GGP: neue Baulinie (rot) Parzelle Nr. 578 (November 2024) (Darstellung R+K)

4.4

4.4 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan wurde gesamthaft an die heutigen Gegebenheiten angepasst.

4.4.1 Öffentliche Parkierungsanlagen

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

Innerhalb der Bauzone werden die bestehenden grossen und öffentlichen Parkplätze im GEP verortet. Ausserdem sind zwei neue Parkierungsanlagen geplant, die ebenfalls im GEP aufgenommen werden. Einerseits sind dies die geplanten Parkplätze direkt bei den Bahngleisen, südöstlich des Bahnhofs. Andererseits ist im Bereich Dorfplatz / Schulhausplatz eine Tiefgarage in Planung, die ebenfalls im GEP erfasst wird. Parkierungsanlagen mit mindestens 150 Parkfeldern bedürfen gemäss Art. 13 KUSG i.V. mit Art. 4 der kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV; BR 820.110) der Zustimmung des ANU und es ist eine Emissionserklärung einzureichen. Bei der Tiefgarage Dorfplatz/Schulhausplatz sind ca. 80 bis 110 Parkplätze geplant (Stand Gemeindeversammlung 31. Oktober 2024).

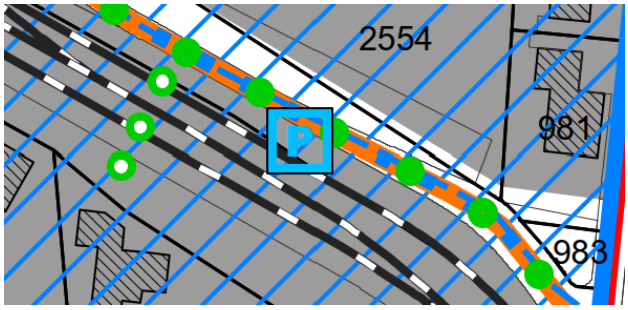


Abb. 68: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Geplanter Parkplatz südöstlich des Bahnhofs (November 2024) (Darstellung R+K)

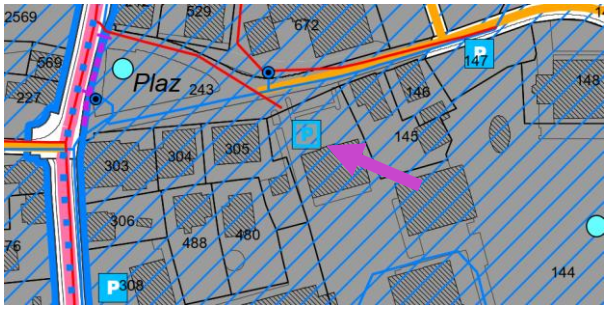


Abb. 69: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Geplanter Parkplatz beim Dorfplatz / Schulhausplatz (mit pinkem Pfeil hervorgehoben) (Darstellung R+K)

Zusätzlich zur Festlegung «Parkplatz» wird die Festlegung «Parkplatz mit Sanitäranlagen» eingeführt. An diesen Standorten sollen zusätzlich zur Parkierungsanlage sanitäre Einrichtungen erstellt werden können. Eine bestehende solche Anlage befindet sich an der Versamerstrasse gegenüber dem Unterwerk. Ebenfalls wird ein geplanter Standort an der Versamerstrasse im Gebiet Cotglera Gronda festgelegt, nördlich des bestehenden Parkplatzes.

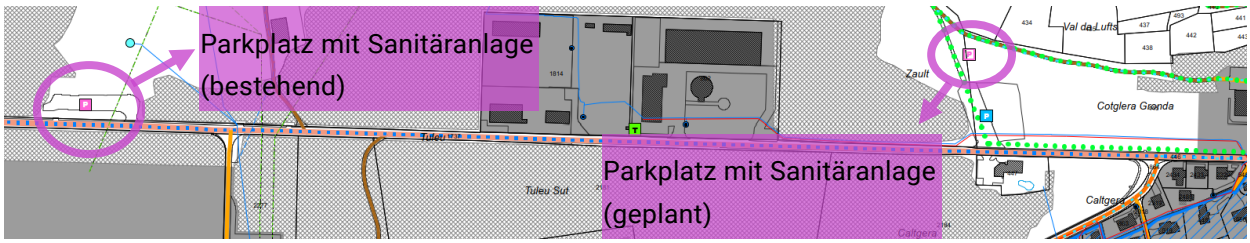


Abb. 70: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Bestehender und geplanter Parkplatz mit Sanitäranlagen an der Versamerstrasse (November 2024)
(Darstellung R+K)

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

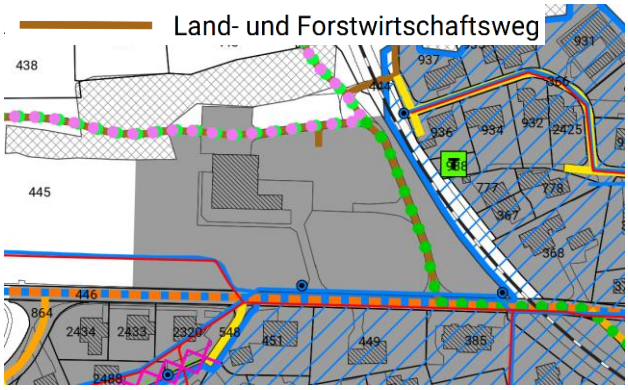


Abb. 71: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Mehrzweckgebäude (November 2024)
(Darstellung R+K)

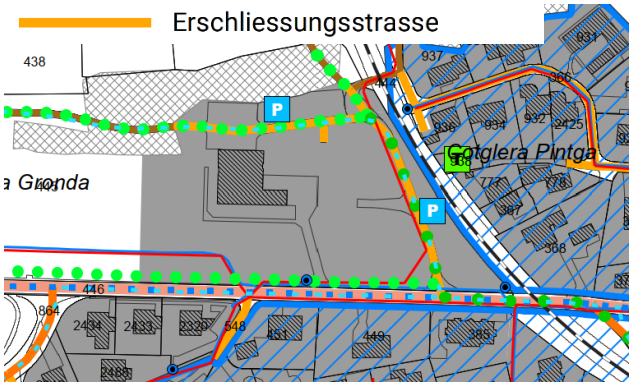


Abb. 72: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Mehrzweckgebäude (November 2024)
(Darstellung R+K)

4.4.2 Erschliessungsstrasse Parzelle Nr. 1036

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

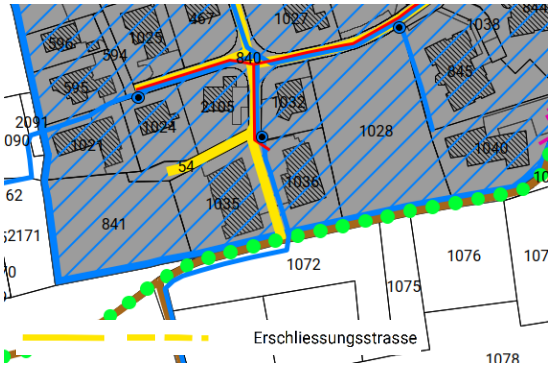


Abb. 73: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Parzellen Nrn. 1035 und 1036 (November 2024) (Darstellung R+K)

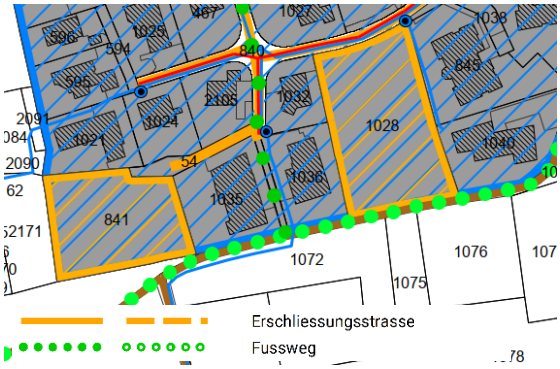


Abb. 74: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Parzellen Nrn. 1035 und 1036 (November 2024) (Darstellung R+K)

4.4.3 Vorläufige Erschliessungsstrasse Vicrusch (Hamilton)

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

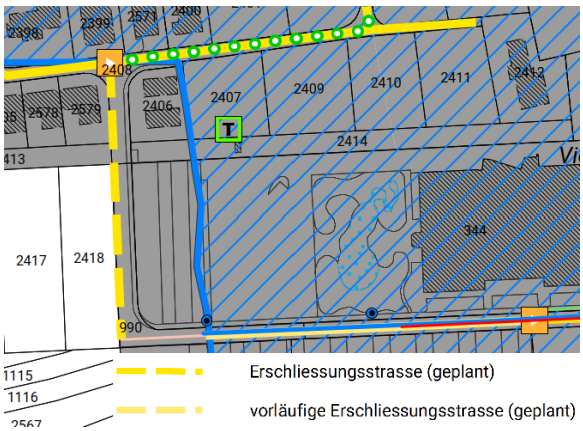


Abb. 75: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Vicrusch / Hamilton (November 2024) (Darstellung R+K)

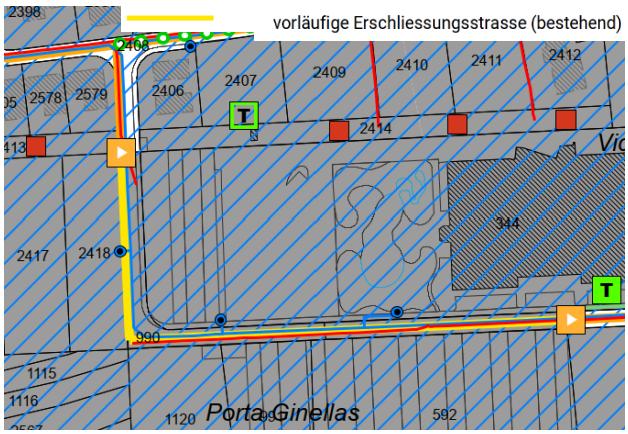


Abb. 76: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Vicrusch / Hamilton (November 2024) (Darstellung R+K)

4.4.4

4.4.4 Bereich mit Konzeptpflicht (Erschliessung)

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

- Unbebaute Parzellen,
- Mindestens 700 m^2 grosse Parzellen und
- maximal an einer Seite an Strasse angrenzend.

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

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

Abb. 77: Parzellen mit Konzeptpflicht (Erschliessung) gemäss revidiertem GEP (November 2024)
(Darstellung R+K)

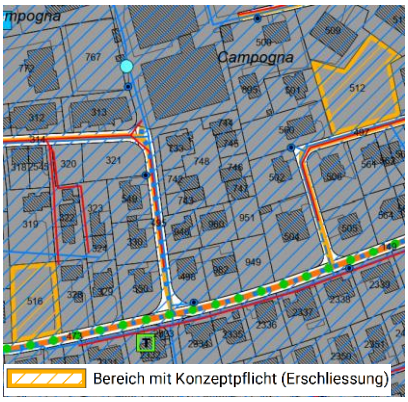


Abb. 78: Parzellen mit Konzeptpflicht (Erschliessung) gemäss revidiertem GEP (November 2024)
(Darstellung R+K)

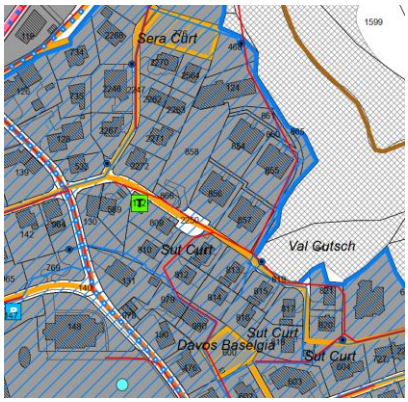


Abb. 79: Parzellen mit Konzeptpflicht (Erschliessung) gemäss revidiertem GEP (November 2024)
(Darstellung R+K)

4.4.5 Ergänzungen Rad-, Fuss- und Wanderwege

Bestehender Wanderweg Bonaduz – Reichenau

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

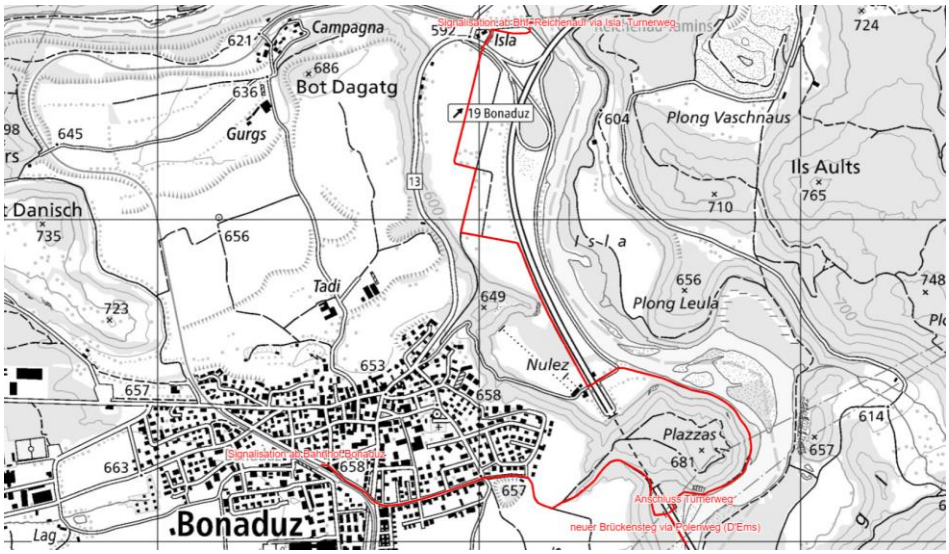


Abb. 80: Wegführung Wanderweg Bahnhof Bonaduz – Hinterrhein – Reichenau (Darstellung Crestault, Basiskarte Swisstopo)

Ergänzungen GEP gemäss kantonalem Wanderwegeinventar

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

Wanderweg Alp Sut

Abb. 81: Aus dem kantonalen Wanderweginventar in den GEP übernommene Wanderwege (Darstellung R+K)

Fussweg Ruinaulta

Das Gebiet Ruinaulta ist bei Wanderern sehr beliebt. Die Wanderwege führen zu schönen Aussichtsplattformen, zu Waldseen und bilden ein einzigartiges Naturerlebnis. Die Rheinschlucht ist ein UNESCO Welterbe. Das Gebiet ist von regionaler und überregionaler Bedeutung, wodurch die grösseren Wanderwege von regionaler Bedeutung sind. In diesem Bereich wird der bestehende Richtplan Ruinaulta zurzeit überarbeitet. In diesem werden Grillstellen, Rastplätze, Aussichtsplatzformen etc. im Gebiet der Rheinschlucht gesichert. Beabsichtigt ist auch die Festlegung eines bestehenden Wegs nord-östlich von Bot Ars als Wanderweg. In Abstimmung mit dem RRIP wird der Wanderweg im GEP festgelegt. Ebenfalls festgelegt wird dabei der bestehende Wanderweg westlich des Bot Ars, in Abstimmung mit dem kantonalen Wanderweginventar.

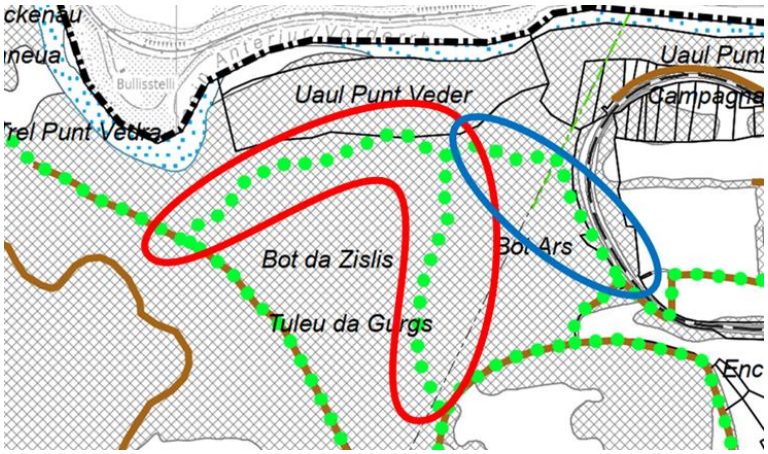


Abb. 82: Wegführung Wanderweg im Gebiet Bot Ars (Rot umrandet: in Abstimmung mit kantonalem Wanderweginventar, Blau umrandet: in Abstimmung mit Entwurf RRIP Ruinaulta)

Mountainbikerouten

Die Mountainbikerouten (SchweizMobil) wurden gemäss kantonaler Weisung im GEP aufgenommen. Obschon das Gebiet Tuleu Gegenstand einer separaten Teilrevision ist, wird in der vorliegenden Gesamtrevision auf der Via Tuleu und der Sculmserstrasse die Mountainbikeroute im GEP festgelegt. Dies weil es sich vornehmlich um die Nachführung einer bestehenden Wegführung gemäss SchweizMobil handelt. Zudem würde ein «Aussparen» dieses Gebiets zu einer unzweckmässigen Lücke im Netz führen.

Alltagsveloverkehrsroute (Velopendlerroute) Region Imboden

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

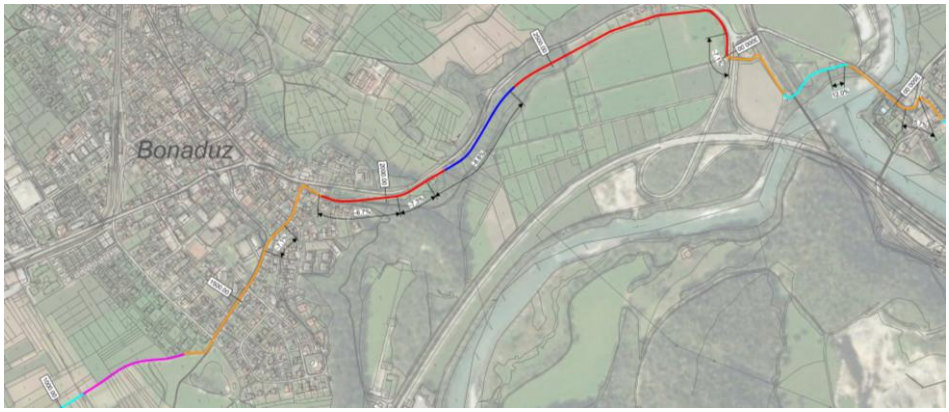


Abb. 83: Schematische Routenführung Alltagsveloverkehrsroute (Velopendlerroute) Rhäzüns – Chur, Stand: Machbarkeitsstudie.
(Tuffli Partner AG)

4.4.6 Aufhebung der Winterwanderwege

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

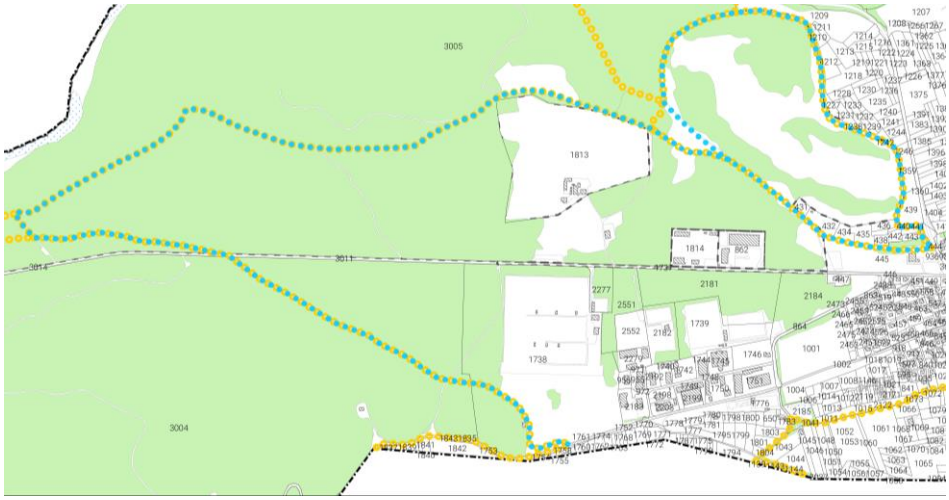


Abb. 84: Winterwanderwege und Wanderwege gemäss GEP: Westlicher Siedlungsrand (Darstellung R+K)

4.4.7 Diverse Aktualisierungen

Hochspannungsfreileitung Via Tuleu

Im rechtskräftigen GEP ist entlang der Via Tuleu, zwischen dem Industriegebiet und der Versamerstrasse eine aufzuhebende Hochspannungsfreileitung festgelegt. Die Hochspannungsfreileitung wurde unterdessen entfernt und der GEP kann entsprechend bereinigt werden. Da es sich mehr um eine technische Bereinigung als eine materielle planungsrechtliche Anpassung handelt, wird diese vorgenommen obwohl ein Teil der bisherigen Festlegung im Gebiet Tuleu (separate Teilrevision) zu liegen kommt.

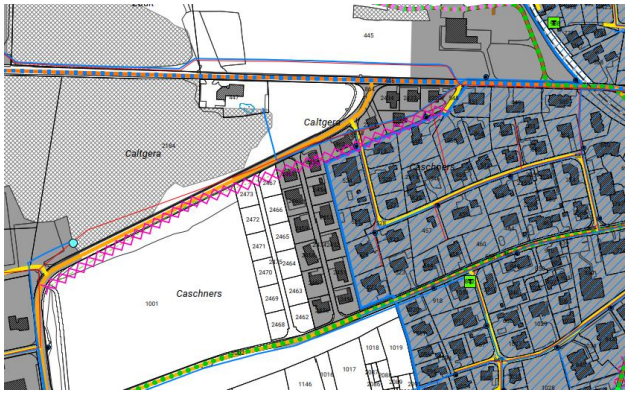


Abb. 85: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Hochspannungsfreileitung (November 2024) (Darstellung R+K)

Abb. 86: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Hochspannungsfreileitung (November 2024) (Darstellung R+K)

Aktualisierung Via Ginellas

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

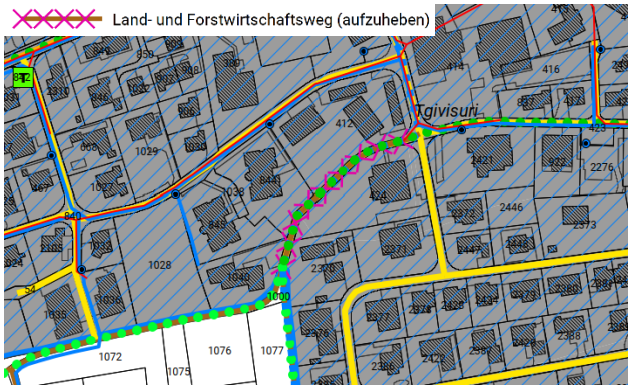


Abb. 87: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen GEP: Via Ginellas (November 2024) (Darstellung R+K)

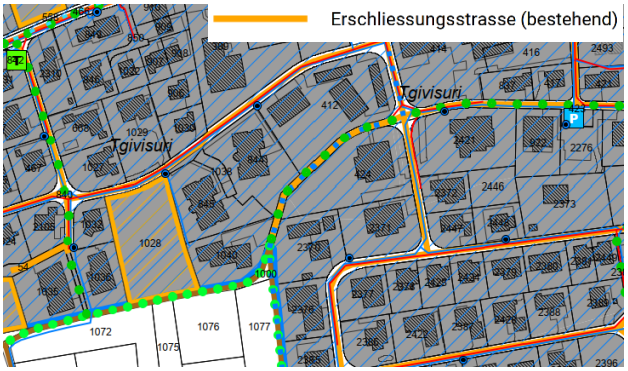


Abb. 88: Ausschnitt aus dem revidierten GEP: Via Ginellas (November 2024) (Darstellung R+K)

Aktualisierung Wanderweg «Isla Davon»

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

4.5 Weitere Änderungen

4.5.1 Anpassung Symbolisierungen

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

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

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

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

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

5. Auswirkungen der Planung

Mit der Gesamtrevision werden die Ziele der Raumplanung von Bund, Kanton, Region und Gemeinde berücksichtigt und umgesetzt. Strukturiert nach diesen Planungsebenen werden nachfolgend die Auswirkungen der Planung zusammengefasst.

5.1 Vorgaben Bund

5.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Art. 1 / 3 RPG

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung sind in Art. 1 und Art. 3 RPG enthalten, welche wie folgt umgesetzt werden.

Haushälterische Bodennutzung

Vorgabe Bund:
Haushälterische Nutzung von Boden und Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet; Siedlungsentwicklung nach innen lenken unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität; Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten

Umsetzung in Gesamtrevision
Die vorliegende Revision sieht keine massgeblichen Neueinzonungen von Wohn-, Misch- oder Zentrumszonen (WMZ) am Rand der Siedlung vor. Bei den WMZ werden lediglich einzelne Zonengrenzkorrekturen vorgenommen. Die einzige in diesem Zusammenhang entstehende «Einzonung» von WMZ am Siedlungsrand eine Wohnzone auf der Parzelle Nr. 732. Dabei handelt es sich um die Korrektur einer Zonengrenze um rund 130 m^2, welche bereits in einem Verfahren im Jahr 1988 genehmigt wurde, jedoch nie im Zonenplan nachgeführt wurde.

Eine massgebliche Erweiterung der Siedlung für Arbeitszonen erfolgt durch die Einzonung im Gebiet Vicrusch / Hamilton. Es handelt sich hierbei um eine Einzonung der Arbeitsplatzzone Vicrusch mit fakultativer Folgeplanung im Umfang von rund **9'317 m^2.** Die Bauzonenerweiterung ist mit der regionalen Richtplanung abgestimmt, womit auch die Vorgaben der Arbeitszonenbewirtschaftung nach Art. 30a Abs. 2 RPV (Arbeitszonenbewirtschaftung) berücksichtigt sind. Die Einzonung erfolgt aufgrund eines standortgebundenen Bedarfs. Mit den einschlägigen Zonenbestimmungen wird zudem eine effiziente Nutzung der Bauzonenflächen sichergestellt. Die Vorgaben zur Beanspruchung von FFF werden eingehalten (vgl. Kapitel 4.2.3).

Überdies erfolgt eine geringfügige Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Umfeld des bestehenden Mehrzweckgebäudes. Betroffen sind

rund 625 m^2, es handelt sich vornehmlich um eine Bereinigung der heutigen unzweckmässigen Zonengrenze.

Im Weiteren werden keine Einzonungen vorgenommen. Stattdessen wird mit gezielten Aufzonungen das Wachstum auf dafür geeignete Gebiete gelenkt und aktiv gesteuert. Ebenfalls werden im Baugesetz neue Bestimmungen für die Wohnzone 2 aufgenommen. Diese ermöglichen – unter Gewährleistung von qualitativen Anforderungen – eine zusätzliche Verdichtung. Damit werden Anreize für eine verstärkte und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. Insgesamt kann somit eine massvolle Weiterentwicklung unter Wahrung einer kompakten Siedlungsstruktur erreicht werden.

Bedürfnisse Bevölkerung und Wirtschaft / natürliche Gegebenheiten

Vorgabe Bund:
Berücksichtigung natürliche Gegebenheiten und Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft; Erhalt und Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft

Umsetzung in Gesamtrevision
Durch den Einbezug von Begleit- bzw. Spiegelgruppen wurden die Bedürfnisse der Bevölkerung von Beginn des Planungsprozesses weg möglichst umfassend miteinbezogen. Durch die Einzonung im Gebiet Vicrusch werden die Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die ansässige, global operierende Hamilton geschaffen, welche eine der grössten Arbeitsgeberinnen im ganzen Kanton ist. Die wirtschaftlichen Interessen der Region und des Kantons sind damit berücksichtigt.

Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

Vorgabe Bund:
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft

Umsetzung in Gesamtrevision
Indem das bestehende Siedlungsgebiet weitgehend beibehalten werden kann, wird eine zusätzliche Beanspruchung der natürlichen Ressourcen minimiert. Es erfolgt keine Rodung. Die bestehenden Schutzfestlegungen betreffend Biotope und Landschaften werden mit den massgeblichen Inventarobjekten von Bund und Kanton abgeglichen und ergänzt bzw. bereinigt.

Erhalt Landwirtschaftsflächen und Erholungsräume

Vorgabe Bund:
Erhalt von genügend Flächen für die Landwirtschaft, insbesondere Fruchtfolgeflächen; Erhalt von naturnahen Landschaften und Erholungsräumen
Grossflächige Gebiete um die Siedlung in Bonaduz sind Fruchtfolgeflächen. Eine Erweiterung des Arbeitsplatzgebiets Vicrusch ist für die Entwicklung des

ansässigen Unternehmens notwendig, regional abgestimmt und von kantonalem Interesse. Die Erweiterung lässt sich nicht zweckmässig ohne Beanspruchung von FFF umsetzen. Die Voraussetzungen für die Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen sind gegeben und der Ersatz wird sichergestellt. Dadurch wird der Umfang der inventarisierten FFF in der Bilanz erhalten.

Umsetzung in Gesamtrevision
Die bestehenden Naherholungsgebiete und Freizeitangebote sollen erhalten und mit zusätzlichen Angeboten ergänzt werden. Auch diesen Anliegen wird mit der Gesamtrevision - soweit dies Gegenstand der Nutzungsplanung ist - zweckmässig Rechnung getragen. Insbesondere wird mit der Festlegung der überlagernden Sport- und Freizeitzone die Bikeanlage planungsrechtlich gesichert.

Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten / Immissionsschutz

Vorgabe Bund:
Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten, mit Schwergewicht an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind; Schutz der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen

Umsetzung in Gesamtrevision
Die bestehende Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten wird beibehalten. Entwicklungsschwerpunkte wie das Gebiet Vicrusch werden aktiv gesteuert und mit zusätzlichen Baugesetzbestimmungen profiliert. Koordiniert dazu erfolgt eine Verbesserung des öffentlichen Verkehrs zur optimierten Erschliessung dieses wichtigen Arbeitsstandorts.

In der Gewerbemischzone (neu Industrie- und Gewerbezone) ist bereits mit dem rechtskräftigen Baugesetz eine gewisse Wohnnutzung zulässig. Dieser Spielraum wird mit dem revidierten Baugesetz präzisiert. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Industrie- und Gewerbezone weiterhin hauptsächlich Arbeitsnutzungen dient.

Dort wo durch Auf-/Umzonungen neue Einwohnerpotenziale geschaffen werden, wird aufgezeigt, wie die Vorgaben der Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Damit ist auch ein zweckmässiger Schutz vor schädlichen und lästigen Immissionen gemäss Bundesvorgaben gewährleistet.

5.1.2 Weitere massgebliche Vorgaben RPG/RPV

Bauzonendimensionierung und Bevölkerungswachstum

Eine zentrale Vorgabe des Bundes ist, die Bauzonen bedarfsgerecht zu dimensionieren. Die Dimensionierung ist auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre auszurichten. Dabei ist auf Prognosen und Szenarien abzustützen, die allerdings mit erheblichen Unsicherheiten verbunden sind.

Die Gemeinde Bonaduz verfügt in den bestehenden Bauzonen noch über massgebliche Reserven. Durch gezielte Auf- und Umzonungen an zentralen, gut erschlossenen Standorten wird die Bauzonenkapazität erhöht, um den Bedarf der nächsten Jahre zu decken. Zudem ermöglichen Anpassungen im Baugesetz, wie etwa Verdichtungsanreize in der Wohnzone W2, eine zusätzliche, effizientere Nutzung der vorhandenen Bauzonenflächen. Im Weiteren werden diverse Massnahmen der Baulandmobilisierung getroffen.

Die Aktivierung der bestehenden Reserven stellt sicher, dass das Potenzial der Bauzonen zeitnah umgesetzt und verfügbar gemacht wird. Eine übermässige Ausweitung der Bauzonenkapazität wird vermieden. Auf massgebliche Neueinzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen auf unbebautem Land wird verzichtet.

Sollte sich herausstellen, dass eine weitere Erhöhung der Bauzonenkapazität notwendig ist, können in künftigen Zonenplananpassungen zusätzliche Potenziale durch Auf- und Umzonungen, Anpassungen der zulässigen Nutzung oder durch Einzonungen geschaffen werden.

Bezüglich Themen Baulandmobilisierung sowie Mehrwertabgabe siehe nachfolgende Erläuterungen.

5.2 Vorgaben Kanton

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird das Baugesetz umfassend überarbeitet. Hierbei werden die Rechtsvorgaben des Kantons (KRG und KRVO) und der kantonalen Richtplanung umgesetzt. Massgebliche Bestandteile sind insbesondere auch die Vorgaben zur Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe.

Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 5 RPG sind planungsbedingte Vorteile durch eine Mehrwertabgabe auszugleichen. Auf Einzonungen ist gemäss Bundesrecht und kantonalem Recht zwingend eine Mehrwertabgabe einzuführen. Die Gemeinde Bonaduz übernimmt hierbei die kantonalen Bestimmungen ohne weitergehende Anpassungen.

Bei den weiteren Planungsmassnahmen, insbesondere bei Auf- und Umzonungen, liegt es im Ermessensspielraum der Gemeinde, ob eine Mehrwertabgabe eingeführt werden soll. Der Gemeindevorstand Bonaduz will von den in den letzten Jahren präzisierten Rechtslage Gebrauch machen und keine Mehrwertabgabe auf Um- und Aufonungen einführen.

Baulandhortung

In der Vergangenheit wurden Baulandreserven teilweise über Jahrzehnte oder sogar Generationen hinweg nicht bebaut. Diese «Hortung» von Bauland hat zur fortschreitenden Zersiedelung geführt: Da das Bevölkerungswachstum aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von Baulandreserven im Siedlungsgebiet nicht aufgefangen werden konnte, erfolgten Neueinzonungen an den Siedlungsrändern. Um dieser Zersiedelung entgegenzuwirken, fordert das übergeordnete Recht nun, dass vorhandenes Bauland aktiviert und nutzbar gemacht wird, damit es wie vorgesehen bebaut werden kann.

Das Bundesrecht verpflichtet die Gemeinden, Massnahmen zur konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen zu ergreifen. Es verlangt namentlich, dass wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzt und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen angeordnet werden (Art. 15a Abs. 2 RPG).

Der Kanton hat auf Basis der Bundesbestimmungen die Vorgaben für die Gemeinden konkretisiert:

- Für Neueinzonungen gilt gemäss kantonalem Recht eine Bauverpflichtung mit einer Baufrist von 8 Jahren (Art. 19c KRG). Nach Art. 19c Abs. 3 KRG gilt die Überbauungspflicht als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 80 % ausgeschöpft ist.
- Für bereits bestehende Bauzonen können die Gemeinden Bauverpflichtungen für anordnen, wenn das öffentlichen Interesse dies rechtfertigt. Die Überbauungsfrist darf in diesem Fall maximal 8 Jahre betragen. Nach Art. 19g Abs. 3 KRG gilt die Überbauungsfrist bei diesen bestehenden Bauzonen als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 % ausgeschöpft ist.

In der Gemeinde Bonaduz bestehen noch diverse unbebaute Bauzonenparzellen. Das übergeordnete Recht verlangt, dass zunächst die vorhandenen Reserven aktiviert und die Siedlungsentwicklung nach innen vorangetrieben wird, bevor über Neueinzonungen nachgedacht wird. Um den Bedarf an verfügbaren Bauzonen für die nächsten 15 Jahre sicherzustellen und Baulandhortung zu

verhindern, soll auch für bestehende Bauzonen eine Bauverpflichtung festgelegt werden:

- Für die unüberbauten Parzellen in Ginellas und Ruver bestehen bereits heute Mobilisierungsmassnahmen, welche in die revidierte Nutzungsplanung übernommen werden.
- Um einen massgeblichen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach Innen zu leisten, werden vordergründig nur die grösseren unbebaute Parzellen mit einer Bauverpflichtung belegt. Dies betrifft unbebaute Parzellen ab einer Grösse von mindestens 400 m^2 sowie Teilparzellen mit einer minimalen überbaubaren Fläche von 1'000 m^2.

Die Frist für die Überbauung beträgt dabei 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung[6]. Damit wird den Grundeigentümerschaften genügend Zeit eingeräumt, ihr Grundstücke bestimmungsgemäss zu überbauen. Für die übrigen kleineren Bauzonenreserven (meist Einfamilienhausquartiere) werden im Rahmen der vorliegenden Revision keine Bauverpflichtungen festgelegt. Die Mobilisierung der bestehenden Reserven soll etappiert und über einen längeren Zeitraum erfolgen.

Über das Instrument der Bauverpflichtung hinaus werden verschiedene weitere Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonenreserven getroffen. Dies umfasst nebst der gezielten Erhöhung der Bauzonenkapazität und der Schaffung von Anreizen im Baugesetz insbesondere auch:

- Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan bezüglich «Bereichen mit Konzeptpflicht (Erschliessung)», damit Erschliessungshindernisse beseitigt werden können.
- Einführung neuer Baugesetzbestimmungen bezüglich
  - Mitbenützung privater Anlagen
  - Notwegrecht
  - Notankerrecht

Diverse Vorgaben KRIP

Der kantonale Richtplan ist das zentrale behördenverbindliche Instrument des Kantons zur Lenkung der räumlichen Entwicklung. Die Inhalte und Vorgaben des KRIP sind in der Gesamtrevision zwingend zu berücksichtigen. So sind neu Vorgaben zur Mindestausschöpfung des zulässigen Nutzungsmasses einzuführen. Hierbei wird der Spielraum des kantonalen Richtplans genutzt, im Sinne einer zweckmässigen Umsetzung für die Gemeinde Bonaduz.

[6] für die unüberbauten Parzellen in den Gebieten Ginellas und Ruver - für welche bereits altrechtlich Verfügbarkeitsregelungen bestanden - rückwirkend ab rechtskräftiger Baufreigabe im Arealplan Ginellas-Ruver-Caschners

5.3 Kommunale Ziele und Abstimmung über die Planungsebenen

Kommunale Ziele

Die strategischen räumlichen Ziele der Gemeinde Bonaduz sind im KRL und im Gesamtverkehrskonzept verankert. Diese Strategiegrundlagen werden soweit möglich und zweckmässig nutzungsplanerisch umgesetzt. Durch den ausführlichen Einbezug der Bevölkerung im Planungsprozess werden die Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner von Bonaduz zweckmässig einbezogen.

Abstimmung über Planungsebenen

Die übergeordneten Grundlagen (siehe Kapitel 2 und 3) werden berücksichtigt. Hierzu gehören nebst den Grundlagen von Bund (z.B. Sachpläne und Konzepte) und Kanton (Raumkonzept und Richtplanung) auch weitere gemeindeübergreifenden Grundlagen wie das Agglomerationsprogramm Chur. Die Nutzungsplanung wird zudem in enger Abstimmung mit der regionalen Entwicklung durchgeführt. Die zentralen Inhalte der laufenden Überarbeitung der Regionalen Richtplanung Region Imboden (Schwerpunkte Siedlung und Verkehr) wird berücksichtigt. Dadurch wird eine Abstimmung über alle Planungsebenen hinweg sichergestellt.

5.4 Planungs- und Rechtssicherheit

Durch die Umsetzung der übergeordneten Vorgaben wird eine weitgehende Rechts- und Planungssicherheit für die Gemeinde sowie die Grundeigentümer geschaffen. Damit wird die Entwicklungsfähigkeit der Gemeinde Bonaduz sichergestellt.

Dabei sind einzelne Gebiete von der vorliegenden Gesamtrevision ausgenommen und es werden keine materiellen Anpassungen vorgenommen:

- Für das Kerngebiet von Bonaduz wurde bereits eine Teilrevision der Nutzungsplanung durchgeführt. Diese Teilrevision wurde am 4. April 2023 von der Regierung genehmigt. Die Inhalte dieser Planung unterliegen der Planbeständigkeit gemäss Art. 21 RPG und können aktuell nicht angepasst werden.
- Für die Entwicklungen in den Gebieten Farsch und Tuleu Sut sind noch weitere Abklärungen erforderlich. Im Baugesetz werden hierzu Übergangsbestimmungen festgelegt, wonach diese Gebiete nicht Teil der aktuellen Nutzungsplanungsrevision sind und ihnen keine Planbeständigkeit gemäss Art. 21 RPG zukommt. Die Gebiete sind im Rahmen von separaten Teilrevisionen zu thematisieren.

Beilagen

Beilage A Dokumente Ausscheidung detaillierter Quellschutzzonen:

- Hydrogeologischer Bericht
- Schutzzonenplan
- Schutzzonenreglement

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

Beilage C Pläne Ein-, Auf- und Umzonungsflächen, Festlegungen zur Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung

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 Mitwirkungsauflage 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