

Kanton Graubünden

Gemeinde Bonaduz



Revision der Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
GÄUGGELISTR. 7
CH-7000 CHUR

Fon 081 254 38 20
Fax 081 254 38 21
raumplanung@stw.ch

Datum: 19. März 2009
Objekt: 16033
Stand: Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
1.1	Geltende Ortsplanung	5
1.2	Beweggründe für die Revision der Ortsplanung	5
1.3	Organisation Planungsträger.....	6
2.	Grundlagen	6
2.1	Kantonaler Richtplan.....	6
2.2	Regionaler Richtplan.....	8
2.3	Projekt MACU	8
2.4	Waldentwicklungsplan.....	10
2.5	Leitbild.....	10
2.6	Konkrete Projektvorhaben	11
2.7	Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Übersicht UEB) sowie Nutzungsreserven, Stand Januar 2009.....	12
2.8	Grundlagen Siedlungsentwicklung.....	13
2.9	Grundlagen Siedlungsgestaltung	13
2.10	Grundlagen Verkehrsplanung.....	13
2.11	Natur- und Heimatschutzinventare	14
2.12	Standortevaluation Forstwerkhof.....	15
2.13	Siedlungsentwicklungskonzept.....	16
2.14	Abklärungen für eine zukünftige Ausrichtung der Wasserversorgung.....	17
3.	Chronologie der Totalrevision	17
3.1	Planungsablauf	17
3.2	Sitzungen Planungskommission	19
3.3	Begehungen	19
4.	Nutzung	19
4.1	Siedlungserweiterung.....	19
4.2	Wohnbauzonen	22
4.2.1	Wohnbauzonengrösse.....	22
4.2.2	Kernzonen	23
4.2.3	Wohnzonen W3, W2	23

4.2.4	Mischzonen	24
4.2.5	Wohnbauzonenverfügbarkeit / Baulandmobilisierung / Mehrwertabschöpfung.....	24
4.3	Gewerbe-/Industriezonen	25
4.4	Öffentliche Nutzungen	27
4.5	Touristische Entwicklung.....	27
4.6	Lager- und Materialumschlagzone	28
4.7	Parkierungszonen	28
4.8	Zone künftige bauliche Nutzung	28
4.9	Zonenzuweisung Campagna.....	29
4.10	Zonenzuweisung Scardanal	29
4.11	Bahnhofzone	29
4.12	Wald.....	30
4.13	Landwirtschaftszonen	30
4.14	Gefahrenzonen.....	30
4.15	Natur / Landschaft	30
4.15.1	Naturschutzzonen.....	31
4.15.2	Landschaftsschutzzonen	31
4.16	Archäologie	31
4.16.1	Kulturobjekte	32
4.17	Weitere Nutzungen	32
5.	Erschliessung	33
5.1	Verkehr.....	33
5.1.1	Sammel- und Erschliessungsstrassen	33
5.1.2	Tempo 30 Zonen	33
5.1.3	Land- und Forstwirtschaftswege	33
5.2	Radwege	33
5.3	Fuss- und Wanderwege	34
5.4	Öffentlicher Verkehr	34
5.5	Parkierung	34
5.6	Versorgung / Entsorgung.....	35
5.6.1	Wasserversorgung	35
5.7	Abwasserentsorgung	35
5.8	Energieversorgung	35

5.9	Mobilfunkanlagen	36
5.10	Materialbewirtschaftung.....	36
6.	Umwelt / Luft / Lärm	36
7.	Gestaltung	36
7.1	Gestaltungsplanung Ortskern	37
7.2	Siedlungsbegrenzungen	37
7.3	Kulturobjekte	38
8.	Weitere Planungen / Folgeplanungen	38
8.1	Generelle Ausrichtung / Zeitplan.....	38
8.2	Folgeplanung Ginellas.....	38
8.3	Folgeplanung Ruver.....	39
8.4	Folgeplanung Caschners	39
8.5	Folgeplanung Arbeitsplatzzone Farsch.....	39
8.6	Erschliessungsgesetz, Erschliessungsplanung	39
8.7	Energieeffizientes Bauen.....	39
9.	Baugesetz.....	40
10.	Verfahrensablauf.....	44
11.	Anhang / Beilagen.....	45
11.1	Allgemein	45
11.2	Gemeindeintern.....	45

1. Ausgangslage

1.1 Geltende Ortsplanung

Die geltende Ortsplanung der Gemeinde Bonaduz stammt aus dem Jahre 1988 und wurde verschiedentlich teilrevidiert.

RB 0310 v. 01.02.88	Totalrevision
RB 0742 v. 20.03.89	Teilrevision
RB 2243 v. 27.08.90	Teilrevision
RB 2590 v. 19.10.92	Teilrevision
RB 2530 v. 02.10.95	Teilrevision
RB 1790 v. 13.08.96	Teilrevision
RB 0035 v. 15.01.02	Teilrevision
RB 1024 v. 09.07.02	Teilrevision
RB 0075 v. 24.01.06	Teilrevision
RB 0039 v. 16.01.07	Teilrevision
RB 1325 v. 20.11.07	Teilrevision

Die zahlreichen Teilrevisionen erschwerten zunehmend eine Anwendung der Ortsplanung aus dem Jahre 1988. In verschiedenen Sachbereichen stimmen die Inhalte der Ortsplanung nicht mehr überein mit den Vorgaben des übergeordneten Rechts.

1.2 Beweggründe für die Revision der Ortsplanung

Die Gemeinde gelangte im Rahmen des Leitbildprozesses zur Überzeugung, dass die geltende Ortsplanung, nachdem sie rund 20 Jahre in Kraft war, einer umfangreichen Überprüfung und Anpassung bedurfte. Insbesondere aus Sicht der übergeordneten Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton drängte sich eine Revision der Ortsplanung auf. Hauptargumente für die Revision lieferten zudem folgende Sachaspekte:

- Wunsch nach einer zeitgemässen, auf eine wachsende Wohnbevölkerung und Arbeitsplatzentwicklung ausgerichteten Ortsplanung
- Steigerung der Attraktivität als Wohnort
- Bereitstellung angemessener Reserven an Wohnbauzonen
- Verkehrsberuhigung in den Wohnquartieren
- Angleichung der Ortsplanung an das übergeordnete Recht
- Harmonisierung Abläufe und Verfahren
- Abstimmung Ortsplanung mit Nachbargemeinde Rhäzüns
- Regionale Einbettung (Positionierung)

1.3 Organisation Planungsträger

Der Gemeindevorstand beschloss die Einleitung der Ortsplanung und sicherte sich über die entsprechenden Budgetbeschlüsse die erforderlichen finanziellen Mittel.

Der Gemeindevorstand bildete eine breit angelegte Planungskommission, in welcher alle Exponenten der verschiedenen Interessengruppen vertreten waren.

Die Planungskommission nahm ihre Tätigkeit im November 2006 auf und behandelte an zahlreichen Sitzungen die aufgeworfenen Sachfragen. Die entsprechenden Diskussionen und Beschlüsse wurden protokolliert. Die Planungskommission stellte Antrag an den Gemeindevorstand, welcher die notwendigen Beschlüsse fasste.

Die Planungskommission und der Gemeindevorstand wurden von den externen Beratern Rechtsanwalt Dr. iur. [REDACTED] sowie [REDACTED] vom Raumplanungsbüro STW AG für Raumplanung Chur (Planungsleiter), begleitet und unterstützt. Zudem wurden punktuell noch weitere Fachleute und einzelne kantonale Fachstellen beigezogen.

Die Gemeindeversammlung beschloss parallel zur laufenden Totalrevision der Ortsplanung über eine Teilrevision im Gebiet Vicrusch. Diese wurde zwischenzeitlich von der Regierung genehmigt.

2. Grundlagen

2.1 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Bonaduz befindet sich gemäss kantonalem Richtplan 2000 (RIP2000) im „städtischen Raum / Agglomeration“ sowie teilweise im „ländlichen Raum“. Als Teil des in Graubünden am dichtesten besiedelten Gebiets des Bündner Rheintals, beschäftigen die Gemeinde Bonaduz die gleichen Fragestellungen wie andere Agglomerationsgemeinden (Siedlungsentwicklung, Wohnqualität, Standortpromotion / Standortqualität, Erschliessung motorisierter Individualverkehr MIV und öffentlicher Verkehr ÖV, Ver- und Entsorgung, Lärm-, Luft-, Umweltfragen, u.a.

Konkret trägt der RIP2000 bezüglich Bonaduz folgende Eintragungen:

Nr. Kanton	Bezeichnung	Bedeutung	Stand der Koordination
Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung			
01.LK.14K*	Bonaduz, Rhäzüns		Festsetzung
BLN Objekt			
BLN 1902	Ruinaulta		
BLN 1903	Rheinauen Rhäzüns		
Auen			
A-27	Rhäzünser Rheinauen	National	Festsetzung

A-1228	Ruinaulta	Regional	Zwischenergebnis
A-1229	Chli Isla, Ruinaulta	regional	Festsetzung

Flachmoore

FM-821	Scardanal	regional	Festsetzung
FM-822	Weihermühle	national	Ausgangslage
FM-11001	Paliu Fravi	regional	Festsetzung
FM-11002	Fontauna Sogn Martin	regional	Festsetzung
FM-11003	Fontauna Nera, Bonaduz und Rhäzüns	regional	Festsetzung
FM-11004	Veier	regional	Festsetzung

Amphibienlaichgebiete

Am-397	Rhäzüns, Bonaduz		
--------	------------------	--	--

Weitere Naturschutzflächen

W-54	Nulez	regional	Ausgangslage
------	-------	----------	--------------

Angebot Öffentlicher Verkehr

01.TO.01	Rhäzüns – Chur - Landquart		Festsetzung
----------	-------------------------------	--	-------------

Tarifverbund

01.TV.01	Bündner Rheintal und angrenzende Regio- nen		Zwischenergebnis
----------	---	--	------------------

Fussgänger- und Veloverkehr

XX.TF.01	Kantonales Fuss- und Wanderwegnetz	Konsolidierung	Festsetzung
XX.TF.02	Radwegkonzept GR	Konsolidierung	Festsetzung
XX.TF.03	Schweizer Radwan- derrouen	Konsolidierung	Festsetzung
XX.TF.04	Regionale Radwander- rouen	Ausbau	Zwischenergebnis

Die Umsetzung der einzelnen planungsrelevanten Grundlagen ist in den entsprechenden Kapiteln zu finden.

Im Vorprüfungsbericht des [REDACTED] ([REDACTED]) vom 26. Juni 2008 (Ziffer 3.1) ist die Aussage zu finden, dass sich die Gemeinde Bonaduz nicht an die Vorgaben des Kantonalen Richtplanes hält. Die Gemeinde ist jedoch dezidiert der Auffassung, dass dies in verschiedensten Sachbereichen erfolgt ist und dass lediglich im Sachbereich Wohnbauzonengrösse und -ausscheidung, sowie im Sachbereich der Arbeitsplatzzonen partiell Differenzen zwischen der Ausrichtung des RIP 2000 und den in der Nutzungsplanung der Gemeinde festgelegten Zielsetzungen bestehen. Diese Differenzen konnten in Bezug auf die Wohnbauzonen zwischenzeitlich in einer speziellen Vernehmlassungsrunde bereinigt werden. Hinsichtlich der inhaltlichen Differenzen zu den Arbeitsplatzzonen ist sich die Gemeinde der Tatsache bewusst, dass diese Abstimmung auf der

Stufe Regionale Richtplanung allenfalls Kantonale Richtplanung erfolgen muss, bevor eine Genehmigung auf Stufe Nutzungsplanung denkbar ist. Zu diesem Zweck wurden verschiedene ergänzende Unterlagen erstellt. Bezüglich der im Vorprüfungsverfahren beantragten Anpassung des Regionalen Richtplanes Siedlung / Arbeitsplatzgebiete wurde beim Regionalverband Nordbünden (RVNB) ein Antrag um Ergänzung des RRIP gestellt. Der RVNB hat diesem Antrag grundsätzlich zugestimmt. Nachdem die regionale Bedeutung des Vorhabens jedoch auch von Seiten der kantonalen Fachstellen in Zweifel gezogen wurde, sistierte der RVNB das Verfahren, bis diese Frage „kommunale oder regionale Bedeutung“ unter den Beteiligten geklärt wird. Darauf wird in den nachfolgenden Kapiteln noch eingetreten.

2.2 Regionaler Richtplan

Die Region Nordbünden verfügt über folgende rechtskräftige Regionale Richtpläne:

Richtplanobjekt	Inhalt	Erlass
RRIP Landschaft		2006
RRIP Tourismus	Golf	1994
RRIP Siedlung / Ausstattung	Arbeitsplatzstandorte	2006
	Einkaufs- und Freizeitzentren	2006
	Erhaltungszonen	2006
RRIP übrige Raumnutzungen	Materialabbau	1997
	Materialablagerung	1997
	Inertstoffdeponie	1997
RRIP Ruinaulta	Naturmonument	2006

Für die Gemeinde Bonaduz sind derzeit die Regionalen Richtpläne Siedlung / Ausstattung und Landschaft sowie der Regionale Richtplan Ruinaulta von Relevanz. Der Arbeitsplatzstandort Hamilton ist von regionaler Bedeutung, als solcher im Regionalen Richtplan jedoch nicht festgesetzt.

2.3 Projekt MACU

Die Abkürzung MACU steht für den Begriff „Modell Agglomeration Chur und Umgebung“. Das Agglomerationsprogramm wurde federführend vom Kanton erarbeitet und führte zu einer Anpassung des Kantonalen

Richtplanes RIP2000 (Kapitel 5.2 und 5.2.1). Über Modellvorhaben sollen innovative Projekte, welche einen Verbund von Siedlungsentwicklung und Verkehrsentwicklung sicherstellen, unterstützt werden. Der Kanton Graubünden reichte per Ende 2007 sein Agglomerationsprogramm Chur und Umgebung beim Bund ein. Der Bund genehmigte die Massnahmen des Aggloprogrammes mit seinem Prüfungsbericht vom 12. Dezember 2008 nur teilweise. Die Massnahme Nr. 115 (Verbindung Bonaduz – Rhäzüns) wurde genehmigt, die Massnahme 114 (Verbindung Bonaduz und Rhäzüns zum Polenweg) hingegen abgelehnt. Konkret bedeutet dies, dass die Gemeinden für dieses Projekt mit keiner finanziellen Unterstützung des Bundes und auch des Kantons rechnen können. Gegen diesen Entscheid können der Kanton und die Gemeinden im Rahmen der erneuten Vernehmlassung noch Stellung beziehen.

Die Gemeinde Bonaduz gehört zum Teilraum „Kernraum und Achsen“, wo ein grosses Potential für Wohnen und Arbeiten mit guter Erschliessung und optimaler Erreichbarkeit vorliegt. Die Massnahmen zielen vor allem auf die Verbesserung im Angebot des öffentlichen Verkehrs und die Unterstützung des Langsamverkehrs.

Im Rahmen der Vertiefung des Projektes MACU Langsamverkehr wurden spezifisch in Bezug auf Bonaduz folgende Massnahmen beschrieben:

- Nr. 114: Anbindung Bonaduz an Polenweg
- Nr. 115: Langsamverkehrsverbindung Bonaduz – Rhäzüns

Die Umsetzung auf Stufe Regionaler Richtplan ist noch nicht erfolgt, der Regionale Richtplan ist noch in Arbeit. Zudem sind in der Zwischenzeit alternative Varianten für die Langsamverkehr-Verbindung zwischen Bonaduz und Rhäzüns (Massnahme Nr. 115) mit den Verantwortlichen der Fachstelle Langsamverkehr diskutiert worden, welche im Generellen Erschliessungsplan als geplante Linienführung parallel zur RhB Linie berücksichtigt wurden. Am 12. Dezember 2008 veröffentlichte das [REDACTED] ([REDACTED]) den Prüfbericht zum Agglomerationsprogramm Chur. Gemäss diesem Bericht werden nicht alle für Bonaduz relevanten Massnahmen unterstützt. Die Langsamverkehrsverbindung zwischen Bonaduz und Rhäzüns wurde im Programm aufgenommen und kann bei einer allfälligen Realisierung mit Bundes- und Kantonsunterstützung rechnen. Die Langsamverkehrsverbindung von Bonaduz zum Polenweg (Anschluss an die Verbindung Domat / Ems - Rottenbrunnen) wurde als touristische Linie taxiert und findet demzufolge unter dem Titel des Agglomerationsverkehrs keine Unterstützung. Die Gemeinde belässt dennoch beide Verbindungen im Generellen Erschliessungsplan und schafft damit die raumplanerischen Voraussetzungen für eine Realisierung. Die Gemeinde wird sich zum Prüfbericht bis zum 18. März 2009 zuhänden des [REDACTED] vernehmen lassen

2.4 Waldentwicklungsplan

Mit Beschluss Nr. 1415 vom 11. Dezember 2007 genehmigte die Regierung den Waldentwicklungsplan Churer Rheintal – Trin/Flims. Darin werden die Sachthemen Schutz vor Naturgefahren, Holzproduktion, Natur- und Landschaft, Erholung und Tourismus, Landwirtschaft und Wild / Jagd behandelt. Die Objekte, welche zusätzlich zu den schon vorhandenen Grundlagen des RIP 2000 und des RRIP in der Ortsplanung aufzunehmen sind, bilden die im Waldentwicklungsplan ausgeschiedenen Hecken, die Aussichtspunkte und die Winterwanderwege. Diese wurden in den jeweiligen Planungsinstrumenten gekennzeichnet.

2.5 Leitbild

Die Gemeinde Bonaduz bearbeitete im Jahre 2006 die strategischen Ausrichtungen für die Zukunft. Daraus entstand bis Oktober 2006 neben anderem auch das Gemeindeleitbild. Die für die Bearbeitung der Ortsplanung relevanten Aussagen aus dem Leitbild lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Wasserversorgung auf die steigende Bevölkerungszahl ausrichten
- Gemeindebetriebe mit der Gemeinde Rhäzüns vereinigen
- Neugestaltung Dorfplatz
- Oberstufenschulmodell C und entsprechende Massnahmen zusammen mit Rhäzüns umnutzen
- Vorbereitungen für die Erweiterung der [REDACTED] treffen
- Neuansiedlung Gewerbe prüfen
- Ausscheidung Gewerbezone zwischen Bonaduz / Rhäzüns kritisch prüfen
- Verkehrskonzept erarbeiten und umsetzen (Tempo 30 Zonen, Radwegverbindung zu den Nachbarorten, Ausbau Fusswegnetz, Reduktion Durchgangsverkehr)
- Beteiligung am Konzept Ruinaulta
- Aufbau eines sanften Tourismus (Vernetzung Ruinaulta)
- Gesetzliche Entsorgung sicherstellen; wilden Deponien entgegenwirken
- Immissionen reduzieren
- Vernetzungsprojekt einleiten
- Isla / Nulez als schützenswertes Biotop erhalten
- Wildwechsel und Grünfläche zwischen Rhäzüns und Bonaduz beibehalten
- Alterswohnen; Private Initiative „in buona compagna“

Diese Leitgedanken sind in die laufende Planungstätigkeit der Ortsplanungsrevision eingeflossen und berücksichtigt worden.

2.6 Konkrete Projektvorhaben

- Gemeindebetriebe „Forst-Werk“ Bonaduz - Rhäzüns
- Wasserversorgung: Ausbau Ravetg/Rothenbrunnen; Bezug von Tamins und /
- oder Rhäzüns; neue Wasserfassung in Bonaduz
- Dorfplatzgestaltung
- Ausbau Stall neben Gemeindehaus
- Sanierung alte Turnhalle
- Brücke Vorderrhein „Ruinaulta“
- Brücke Hinterrhein
- Natursee (zwecks Bademöglichkeit, Verbesserung Löschwasserreserve und ökologische Aufwertung)
- Mehrzweckanlage

Für die Entwicklung der Gemeinde wegweisende Projekte bilden die Fusion des Gemeindewerkbetriebes mit dem Werkbetrieb der Gemeinde Rhäzüns und die Schaffung der notwendigen, gemeinsamen Infrastruktur an einem zentralen Standort, kombiniert mit den Anlagen der Feuerwehr. Dieses Vorhaben ist mittlerweile in der konkreten Umsetzung.

Zudem bildet die Realisierung eines neuen Wasserversorgungskonzeptes mit Ausbau der Wasserbezüge in Rothenbrunnen / Ravetg, Tamins und/oder Rhäzüns bzw. einer neuen Grundwasserfassung in Bonaduz ein mittelfristiges Vorhaben, welches im Hinblick auf das angestrebte Wachstum von entscheidender Bedeutung ist. Favorisiert wird die Lösung mit einer neuen Grundwasserfassung auf Territorium der Gemeinde Bonaduz.

Die Neugestaltung des Dorfplatzes ist zwischenzeitlich bereits erfolgt. In- nert mittlerem Zeitraum sollen auch der Umbau / Ausbau des Gemeinde-Oekonomiebaus neben dem Gemeindehaus sowie die Sanierung der alten Turnhalle realisiert werden.

Im touristischen Bereich plant die Gemeinde neue Brückenverbindungen für Fussgänger und Radfahrer über den Hinterrhein und den Vorderrhein; letztere vor allem in Zusammenhang mit der touristischen Erschliessung der Ruinaulta und für den Anschluss der lokalen Radwegverbindungen an die nationalen und regionalen Radwanderrouen.

Die Gemeinde beabsichtigt zudem mittel- bis langfristig zusammen mit der Gemeinde Rhäzüns die Realisierung einer Mehrzweckanlage im Gebiet Caplutta (Gemeindeterritorium Rhäzüns). Alternativ dazu bietet auch das Gebiet Farsch Entwicklungsmöglichkeiten für öffentliche oder halböffentliche Nutzungen.

Im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes und der Ortsplanung wurden die notwendigen Vorbereitungen getroffen, welche die Umset-

zung dieser Projektvorhaben vorzeichnen oder unterstützen. Zum Teil wurden diese Vorhaben bereits konkret an die Hand genommen.

2.7 Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Übersicht UEB) sowie Nutzungsreserven, Stand Februar 2009

Die Gemeinde Bonaduz verfügt gemäss Vorlage (Stand Februar 2009) über 84,6 ha Bauzonen, davon sind 67,7 ha überbaut und 16,9 ha nicht überbaut. Weitere rund 5,0 ha gehören der 2. und der 3. Überbauungs- etappe der Wohnbauzonen in den Gebieten Ginellas, Ruver und Caschners an, welche über ein Arealplanverfahren zur Überbauung freigegeben werden.

Im bereits überbauten Gebiet verfügt die Gemeinde über rund 1 ha Nutzungsreserven, wobei davon nur ein kleiner Teil effektiv verfügbar ist. Umfangreiche Flächen werden seit Jahren gehortet und die Gemeinde hat kein Planungsinstrument um diese Flächen verfügbar zu machen.

Die für die Grösse der Wohnbauzonen nach Art. 15 RPG massgebenden Flächen umfassen 44,2 ha. Davon sind 37,5 ha überbaut und 6,7 ha nicht überbaut. Diese sind weitgehend sofort verfügbar und überbaubar. Bezüglich sämtlicher vorgeschlagener Neueinzonungen in die Wohnbauzonen liegen die Verfügbarkeitserklärungen der betroffenen Grundeigentümer vor.

Bezüglich der Arbeitsplatzzonen sind zudem Kaufrechtsverträge zugunsten der Gemeinde in Ausarbeitung, welche vorgängig der Beschlussfassung der Ortsplanung unterzeichnet werden müssen, ansonsten die Einzonung nicht der Gemeindeabstimmung unterbreitet wird.

Gemäss vorliegender Nutzungsplanvorlage schlägt die Gemeinde in den Gebieten Ginellas, Ruver und Caschners neue Wohnbauzonen überlagert mit einer Arealplanpflicht und einer Quartierplanpflicht vor. Die Gemeinde ist der Überzeugung, dass sich grundsätzlich alle drei Gebiete für eine Erweiterung der Wohnbauzonen eignen. Das Terrain ist eben, der Baugrund gut, die Erschliessung gut lösbar und die Flächen ermöglichen ein kontinuierliches Wachstum der bestehenden Siedlung. Die Gebiete Ginellas und Ruver bildeten teilweise Bestandteil der ehemaligen Reservebaugebiete, 2. Nutzungsetappe. Die Überbaubarkeit dieser Wohnbauzonen wird in 3 Etappen unterteilt. Die Gemeinde schlägt zu diesem Zweck im Baugesetz einen neuen Art. 10 Etappierung der Überbaubarkeit vor, zusammen mit einer entsprechenden Kennzeichnung der Etappen im Zonenplan. Dieses neu entwickelte Modell ermöglicht es der Gemeinde die entsprechenden Flächen gesamtheitlich zu beplanen und nur schrittweise zu erschliessen und überbauen zu lassen. Auf das Modell wird im entsprechenden Kapitel noch eingegangen.

2.8 Grundlagen Siedlungsentwicklung

Im September 2007 unterbreitete die HTW Chur der Gemeinde Bonaduz die erstellte Studie Standortanalyse Farsch. Die Studie wurde von der Gemeinde lanciert, um die Standortqualitäten des Gebietes Farsch im Hinblick auf eine touristische Nutzung am Eingangstor zur Ruinaulta und in Bezug auf eine industriell / gewerbliche Nutzung zu analysieren. Die Studie kommt zur Schlussfolgerung, dass, sofern das Gesamtkonzept Ruinaulta, welches die nachhaltige Nutzung der Ruinaulta sowie die Generierung regionaler und lokaler Wertschöpfung bezweckt, zum Tragen kommt, der Standort Farsch als „Ein- und Ausstieg“ in die Ruinaulta wünschens- und empfehlenswert ist. Nach der Studie bietet sich der Standort Farsch nahezu perfekt für eine solche Nutzung an. Erfolgsversprechend kann der Standort jedoch nur in Wert gesetzt werden, wenn dieser nicht von anderen, vergleichbaren Einrichtungen an anderen Standorten im Bereich der Ruinaulta konkurrenziert und schliesslich kanibalisiert wird. Nur durch ein konzentriertes Vorgehen aller an die Ruinaulta anstossenden Gemeinden kann eine koordinierte und integrierte touristische Entwicklung gewährleistet werden.

Eine weitere Studie des [REDACTED] befasst sich mit den Entwicklungsmöglichkeiten der relevanten Standorte für die Umsetzung des Ruinaultakonzepts.

2.9 Grundlagen Siedlungsgestaltung

Am 6. Februar 2007 fand eine Begehung im Ortsbild und in der Umgebung der Siedlung der Gemeinde Bonaduz statt. An der Begehung nahmen die Gemeindevertreter von Bonaduz, die kantonale Denkmalpflege und der Planungsleiter teil. Von dieser Begehung wurde eine Fotodokumentation erstellt.

Gestützt auf die Aussagen aus den relevanten Grundlagen wie ISOS und die Ergebnisse der Ortsbegehung erfolgte die Umsetzung im Generellen Gestaltungsplan und im Baugesetz mittels gestalterischen Vorgaben (Baulinen, Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen, weiteres). Relevant in diesem Zusammenhang erschien vor allem auch eine angemessene Gesamthöhe für die Gebäude im Dorfkernbereich, damit die gewachsene Silhouette erhalten werden kann.

2.10 Grundlagen Verkehrsplanung

Im Bereich der Verkehrsplanung wurden drei Gutachten erstellt. Es handelt sich dabei um das Gutachten für die Ausscheidung einer Zone Tempo 30, ein Gutachten zur Parkierungssituation im Dorf und einen Bericht zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens in Farsch.

Die Tempo 30 Zone ist mittlerweile bewilligt und realisiert. Der Antrag, einen Abschnitt der Kantonsstrasse im Dorfkern ebenfalls in Tempo 30 Zone einzubeziehen wurde nicht stattgegeben.

Im Rahmen der Studie Parkierung vom Februar 2006 wurden Bedarfs- und Angebotsabklärungen hinsichtlich der Parkierung im Dorf sowie Optimierungen untersucht und entwickelt. Im Ortszentrum wird eine Bewirtschaftung der PP durch die Gemeinde empfohlen.

Im Bericht Abschätzung Verkehrsaufkommen im Gebiet Farsch wird aufgrund von verschiedenen Nutzungsvarianten bzw. einer Nutzungsverteilung zwischen touristischer und industriell / gewerblicher Nutzung eine Prognose bezüglich der Verkehrsbelastung der relevanten Strassenabschnitte und –anschlüsse vorgenommen. Zudem werden auch Abschätzungen zum Parkplatzbedarf dokumentiert. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Belastung, welche generiert wird durch die neu geplanten Nutzungen in Farsch gegenüber dem approximativ festgelegten Verkehrswachstum ohne die zusätzlichen Nutzungen in Farsch vernachlässigbar ist.

Mit den Verantwortlichen der Rhätischen Bahn wurde Kontakt aufgenommen um deren Bedürfnisse hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschliessung früh aufzunehmen. Für die Rhätische Bahn sind vor allem die unbewachten Bahnübergänge problematisch. Die Rhätische Bahn beabsichtigt diese sukzessive aufzuheben, soweit diese nicht zwingend für Anstösser oder die Öffentlichkeit geöffnet und überquerbar bleiben müssen. Aus Sicht der Gemeinde wären geeignete Massnahmen gegen das äusserst störende Kurvenquitschen der Bahn im engen Kurvenradius in der südöstlichen Ausfahrt aus dem Bahnhof unbedingt zu ergreifen. Aus Sicht der RhB könnte diese Beeinträchtigung mittels Benetzung, Trocknung oder Schmierung der Gleisanlagen entschärft werden. Bauliche Massnahmen wie das Strecken des Kurvenradius o.ä. sind aufgrund der bestehenden Kunstbauten und der bestehenden Überbauung und Nutzung kaum möglich. Die RhB ist jedoch gewillt, sämtliche Varianten einer Verbesserung ernsthaft zu prüfen und umzusetzen, sofern diese technisch machbar und finanzierbar sind.

2.11 Natur- und Heimatschutzinventare

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

- Bonaduz weist gemäss ISOS lokale Bedeutung auf. Einzelne Bauten wie das Gemeindehaus, die Kirche, das Hotel Oberalp oder das Bahnhofgebäude sind von Bedeutung und dementsprechend als wertvolle Gebäude gekennzeichnet.
- Im ISOS wird auch auf die spezielle Bedeutung der Bebauungen an der Hauptachse verwiesen. Einzelne der an der Hauptachse liegenden Bauten weisen eine gewisse räumliche Qualität auf.

Natur- und Landschaftsschutzinventare des Bundes und des Kantons;
Synthesekarte zum Kantonalen Richtplan

- Die vorhandenen und geltenden Inventare von Bund und Kanton wurden im Rahmen der Bearbeitung der Ortsplanung beigezogen und im Wesentlichen in Form von Schutzzonen umgesetzt. Aus Sicht der Gemeinde ist die Abgrenzung des BLN Objektes im Gebiet Islas grob und nicht auf die tatsächlichen Werte abgestützt.
- Die Gemeinde erstellte gestützt auf sämtliche Grundlagendaten eine Übersicht N-L.

2.12 Standortevaluation Forstwerkhof

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevisionen initiierten die Gemeinden Bonaduz und Rhäzüns eine Standortevaluation für den Forst / Werkbetrieb. Aufgrund der Vorgabe, dass die Stützpunkte der Feuerwehren beider Gemeinden aus Synergiegründen am Standort des Forst / Werkbetriebes anzusiedeln sind, und der Vorgabe, dass beide Siedlungen für die Feuerwehr auf kurzer Distanz erreichbar sein müssen, wurde die Evaluation auf den Bereich zwischen den Siedlungsgebieten der beiden Gemeinden ausgerichtet. Da diese Flächen ausschliesslich Territorialgebiet der Gemeinde Rhäzüns betreffen, übernahm die Gemeinde Rhäzüns die Federführung für die Evaluation.

Im Rahmen der Evaluation wurden folgende Kriterien mit folgender Gewichtung angewendet:

Kriterium		Gewichtung
Fläche	Grundbedarf 6'000 m ²	3
	Erweiterungsmöglichkeit angrenzend 2'000 – 4'000 m ²	2
Synergien	Andere öffentliche Dienstleistungen	2
	Synergien andere Nutzungen und Erschliessungen (bspw. Langsamverkehr oder ÖV)	1
Erschliessung	Strassenmässige Haupteerschliessung ab Kantonsstrasse oder Sammelstrasse, nicht durch Wohngebiet	2
	Direkte Erreichbarkeit des zu bewirtschaftenden Waldes (Wegerschliessung)	2
	Möglichkeit Fernwärmenutzung (Nähe zu nicht überbauten Wohnzonen)	1
Siedlung / Gestaltung	Siedlungsanbindung	1
	Integration in Siedlungsentwicklung	1
	Ortsbild	1
Landschaft / Natur	Landschaftliche Einbettung	1

Umwelt		
	Konfliktfreiheit zu Naturobjekten	1
	Lärm- / Luftemissionen	1
	Grundwasser (evtl. Ausschlussgrund)	1
Sicherheit	Distanz / ständige, gefahrlose Erreichbarkeit von / zu intensiven Nutzungen (Standortkriterium Feuerwehr)	2
	Gefahrenzonen (GFZ1 Ausschlussgrund)	1
Kosten	Landerwerbskosten	3
	Baugrund (betrifft auch Investitionskosten Bau)	2
	Betriebskosten	2
	Erschliessungskosten	2
Realisierungschancen	Verfügbarkeit	3
Total		35

Anlässlich der Begehung vom 20. Juli 2006 einer Kommission, welche aus Vertretern beider Gemeinden gebildet wurde, konnten vier mögliche Standorte bewertet werden. Im Ergebnis wurde der Standort Ratiras zur Weiterbearbeitung und Realisierung vorgeschlagen.

Zwischenzeitlich wurden der Standort Ratiras im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Rhäzüns der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet und von der Regierung genehmigt sowie ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Im Jahre 2009 wird mit den Bauarbeiten am Forstwerkhof begonnen.

2.13 Siedlungsentwicklungskonzept

Die Gemeindevorstände der Gemeinden Bonaduz und Rhäzüns haben am 8. Oktober 2007 ein unter beiden Gemeinden abgestimmtes Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) verabschiedet. Darin werden die Wesentlichen Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung aufgezeigt. Das SEK beinhaltet für die Überbauung prädestinierte Gebiete, freizuhaltende Gebiete, Entwicklungsrichtungen, Hauptverkehrsachsen, örtliche Verbindungen des Langsamverkehrs sowie den Standort für den Forst-/Werkhof beider Gemeinden. Konkret wurden folgende Punkte beschlossen:

1. Das Siedlungsentwicklungskonzept dargestellt im Übersichtsplan 1:5'000 mit zugehörigem Bericht wird beschlossen.
2. Die Gemeindevorstände verfolgen in der weiteren Planungstätigkeit eine konsequente Umsetzung dieses Siedlungsentwicklungskonzepts, dies unter Vorbehalt des Entscheids der Stimmbürgerschaft über die Ortsplanung.
3. Der Standort Ratiras soll für die Erstellung des gemeinsamen Forst-/Werkplatzes mit Feuerwehr weiterverfolgt werden. Die Gemeinde

Rhazüns will die Voraussetzungen dafür mittels einer vorgezogenen Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) schaffen.

4. Die Gemeinden Bonaduz und Rhazüns treffen innert kürzest möglicher Frist alle erforderlichen Kredit-, Planungs- und Baubeschlüsse.

2.14 Abklärungen für eine zukünftige Ausrichtung der Wasserversorgung

Die Gemeinde Bonaduz liess von Fachleuten verschiedene Varianten der Wasserbeschaffung abklären um die nötige Versorgungssicherheit für die geplante Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung versorgungstechnisch dauerhaft abzudecken. Evaluiert wurden Wasserbezüge in Tamins, Rothenbrunnen und auf eigenem Territorium von Bonaduz. Die getroffenen Entscheidungen wurden soweit notwendig in den Planungsinstrumenten umgesetzt. Favorisiert wird derzeit die Lösung mittels einer neuen Grundwasserfassung auf Territorium der Gemeinde Bonaduz.

3. Chronologie der Totalrevision

3.1 Planungsablauf

Die Gemeinde Bonaduz startete im November 2006 die Arbeiten zur Revision der Ortsplanung. Seither wurden gestützt auf die Aussagen im Leitbild im Rahmen von über 25 Sitzungen der Planungskommission, einigen weiteren Sitzungen und Begehungen in Arbeitsgruppen und verschiedenen Sitzungen des Gemeindevorstandes Entscheide hinsichtlich der baulichen, erschliessungstechnischen, gestalterischen und organisatorischen Entwicklung und Ausrichtung der Gemeinde getroffen.

Die Gemeinde Bonaduz hat gestützt auf das Leitbild im Rahmen der ersten Phase der Revision eine Sachthemenliste erstellt. Während der Planungstätigkeit wurden diese Sachthemen sukzessive abgearbeitet und die Ergebnisse zu einer gesamthaften Vorlage zusammengeführt. Neben den Grundlagenarbeiten beschäftigte sich die Gemeinde mit folgenden Themen:

Nutzung	Stossrichtung Siedlungsentwicklung (nach innen, nach aussen, beides)
	Bedürfnisse / Angebot Alterswohnen
	Bedürfnisse öffentlicher Raum
	Bedürfnisse öffentliche Nutzung
	Bedürfnisse XXXXXXXXXX
	Bedürfnisse KMU
	Bedürfnisse gewerblich / industrielle Inwertsetzung Farsch
	Bedürfnisse Erholung in und um die Siedlung
	Pferdesportnutzung
	Touristische Inwertsetzung Farsch

	Nutzungsordnung Campagna
	Nutzungsordnung Scardanal und Sculms
	Trockenstandortszone
	Zone für Fahrende
Erschliessung	Grundsätzliche Überlegungen zur strassenmässigen Erschliessung des Baugebietes (Bahnüberquerungen); Entleerung / Erreichbarkeit der Wohn- und Arbeitsgebiete
	Parkierungskonzept für Teilgebiete
	Abschätzung Verkehrsaufkommen Farsch
	Fuss- / Wanderwege
	Radwege
	Ergänzung Wasserversorgung
	Darstellung Abwasserentsorgung
	Konzeption und Umsetzung Energieversorgung
Gestaltung	Gestaltungsrichtlinien, Baugestaltungslinien, Baulinien, Baufluchten
	Naturobjekte, Kulturobjekte
	Ruinaulta, Landschaften
Umwelt	Energiehaushalt, alternative Energie
	Lärmschutz allgemein
	Lärmbeurteilung Gebiet Ruver
	Mobilfunk
	Abfallbewirtschaftung
BauG	Zusammenarbeit Rhäzüns, Baukommission
	Integration IVHB; Modellrechnungen
	MBauG 2007
	Thema Beleuchtung, Lichtverschmutzung
	Thema Energiestandard
	Thema Etappierung der Überbaubarkeit
Information	Mitwirkung Bevölkerung und Interessengruppen
	Informationsmittel (Gemeindemitteilungen, Gemeindeversammlungen, Veranstaltungen, etc.)

Parallel zur ordentlichen Planungskommission beschäftigt sich seit Mitte 2007 eine Unterkommission zusammen mit Vertretern der Gemeinde Rhäzüns mit der Bearbeitung eines harmonisierten Baugesetzes, welches sich auf das neue Kantonale Raumplanungsrecht (KRG und KRVO), das Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) sowie die Vorgaben der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) abstützt.

Beide Kommissionen wurden von den gleichen Beratern begleitet und unterstützt.

3.2 Sitzungen Planungskommission

An den bisher über 25 Kommissionssitzungen und verschiedenen Vorstandssitzungen in der Zeitspanne von November 2006 bis Januar 2009 wurden die Sachthemen bearbeitet. Intensiv diskutiert wurden die Sachthemen der Siedlungsbegrenzung, der Wohnbauzonenausscheidung, der Etappierung der Überbauung, der Gestaltungsplanung, der Ausscheidung einer Arbeitsplatzzone mit touristischer und gewerblich / industrieller Ausrichtung, der Baulandpolitik, der Mehrwertabschöpfung sowie der Energieeffizienz.

Verschiedene Sachthemen wurden kontrovers diskutiert aber schlussendlich zu einem einvernehmlichen Entscheid gebracht, bzw. mit einvernehmlichem Antrag zuhanden des Gemeindevorstandes verabschiedet.

3.3 Begehungen

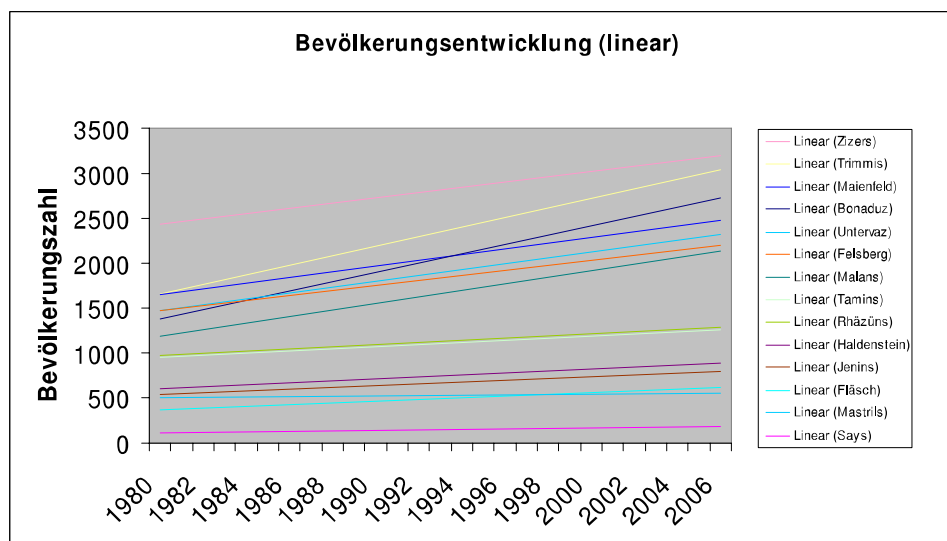
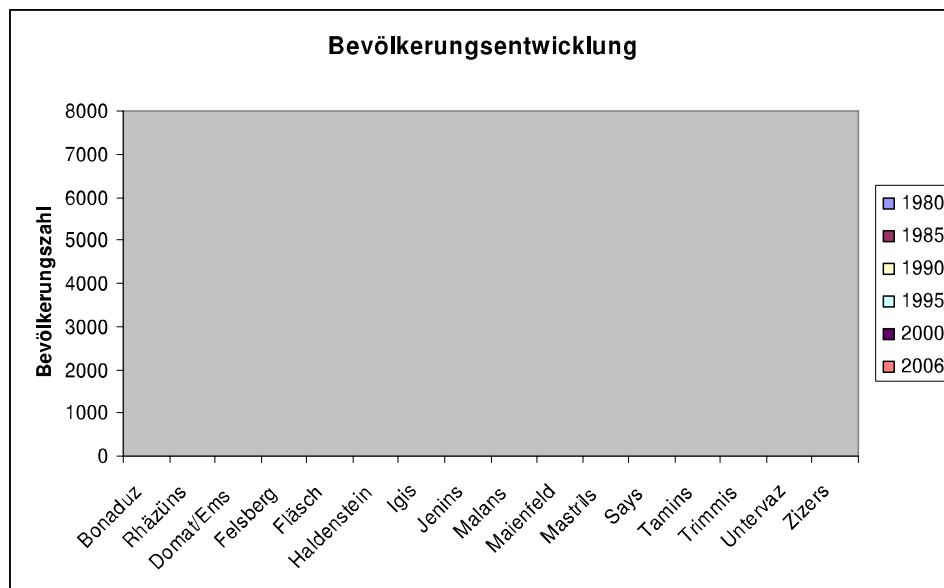
Es fanden folgende Begehungen statt:

- Ortsbild, Einzelgebäude : Gemeinde, Denkmalpflege, STW (1 Begehung)
- Forstwerkhof Ratiras: Fachstellen, Gemeinden, STW (2 Begehungen)
- Wohnbauzonen: Gemeinde, STW (2 Begehungen)
- Hamilton: Gemeinde, STW (1 Begehung)
- Aktualisierung UEB: STW (3 Begehungen)
- Tempo 30: Gemeinde, STW, Verkehrsplaner (2 Begehungen)
- Parkierungszonen: Gemeinde, STW (1 Begehung)
- Nutzungsordnung Campagna: Gemeinde, STW (1 Begehung)
- Nutzungsordnung Farsch: Gemeinde, HTW, STW (3 Begehungen)
- Nutzungsordnung Isla: Gemeinde, STW (1 Begehung)
- Zone für Fahrende: Gemeinde, Fachstellen, STW (2 Begehungen)
- Ersatz- /Ausgleichsmassnahmen (2 Begehungen)

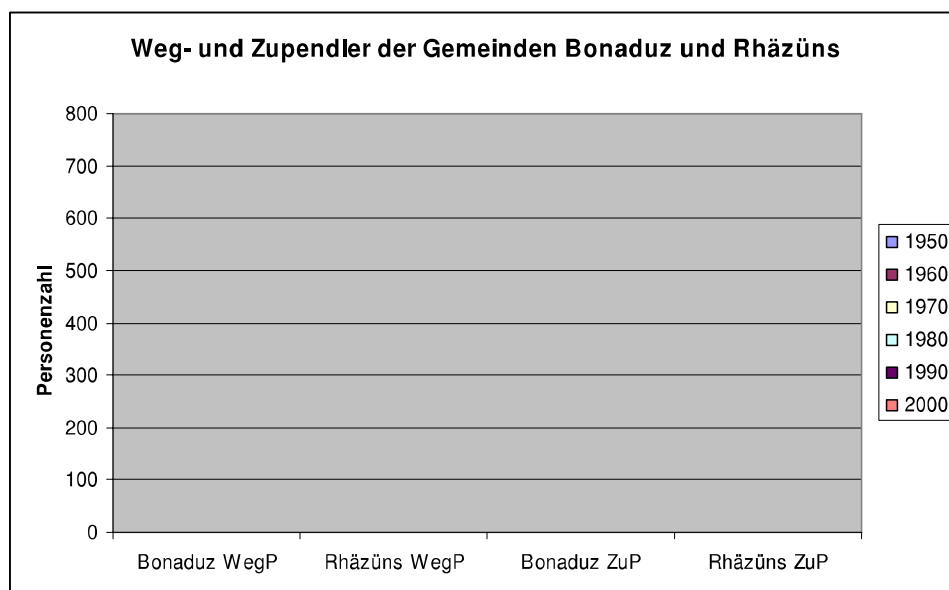
4. Nutzung

4.1 Siedlungserweiterung

Die Gemeinde Bonaduz verfügt rückblickend über die letzten Jahre über einen grossen Zuwachs an überbauter Fläche und eine ebenfalls grosse Zunahme der Bevölkerung. Bonaduz konnte sich klar als Wohngemeinde im Agglomerationsperimeter positionieren.



Die Pendlerentwicklung weist für Bonaduz einen exponentiell wachsenden Trend auf. Wegpendler haben stetig zugenommen. Die Zupendler haben sich stabilisiert. Das Verhältnis betrug im Jahre 2000 rund 700 Wegpendler gegenüber 440 Zupendlern. Mit der Inbetriebnahme des Erweiterungsbaus der [REDACTED] werden sich diese Werte verändern.



Als Basis für die Überlegungen zur Siedlungsentwicklung dienten die Ergebnisse des Leitbildprozesses, die Erhebungen zum trendmässigen Bedarf an Wohnbauzonen, das erarbeitete Siedlungsentwicklungskonzept, das Erweiterungsprojekt der [REDACTED] mit zusätzlich rund 200 Arbeitsplätzen und die Überlegungen zur Verfügbarmachung von Bauland.

Im Grundsatz möchte die Gemeinde Bonaduz dynamisch weiterwachsen nach innen, aber auch in der Randlage, soweit dieses Wachstum zu einem geschlossenen Siedlungsbild beiträgt. Die heutige Nutzungsdurchmischung sollte grundsätzlich erhalten bleiben.

Die Siedlungsentwicklung soll in den gemäss letzter Totalrevision der Ortsplanung ausgeschiedenen Reservebaugebieten erfolgen. Aus siedlungsbaulicher Sicht haben sich die Voraussetzungen seit der letzten Revision diesbezüglich nicht grundsätzlich geändert. Mit der Ausscheidung der zukünftigen Bauzonen innerhalb der früheren Reservebaugebiete unterstützt die Gemeinde die Planbeständigkeit. Diese Ausscheidung deckt sich inhaltlich mit den Vorgaben des Siedlungsentwicklungskonzeptes und dokumentiert klar, dass in der laufenden Revision der Ortsplanung eine Siedlungsentwicklung im Bereich der Wohnbauzonen in den Gebieten Ginellas, Ruver und Caschners und im Bereich der Arbeitsplatzzonen im Gebiet Farsch angestrebt wird.

Im Hinblick auf die übernächste Planungsperiode möchte die Gemeinde die Siedlungsentwicklung nicht mehr in der gleichen Art vorzeichnen. Diese Entscheidungen sollen den dannzumal tätigen, politischen Entscheidungsträgern unter Berücksichtigung der dann geltenden Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen überlassen werden. Die Gemeinde ist folglich zurückhaltend mit der Ausscheidung von Zonen für künftige bauliche Nutzung (ZKBN) für die Wohnbauzonenerweiterung (Art. 40 KRG). Solche ZKBN wurden ausschliesslich in den Gebieten Ginellas zwecks Erweiterung der [REDACTED] und Sicherstellung der Er-

schliessung von Ginellas und im Gebiet Caschners, zwecks Sicherstellung einer weiteren Bautiefe im grundsätzlich für eine Überbauung geeigneten Gebiet, ausgeschieden.

4.2 Wohnbauzonen

4.2.1 Wohnbauzonengrösse

Zu den Wohnbauzonen gehören die Kernzonen, die Wohnzonen, die Wohnmischzonen und Gewerbemischzonen, soweit diese einen hohen Wohnanteil von über 50% ermöglichen.

In der Gemeinde Bonaduz ist gestützt auf die Bautätigkeit der letzten 15 – 20 Jahren bei gleichbleibendem Verbrauch ein trendmässiger Baulandbedarf von rund 10,0 ha Wohnbauzonen ausgewiesen. Diese Aussage stützt sich auf detaillierte Untersuchungen der Gemeinde im Kurzbericht Baulandverbrauch Bonaduz (mit Planbeilage) vom August 2008 ab. Diese Untersuchung bildete auch Grundlage für die erneute Beurteilung der Wohnbauzonenausscheidung durch das ■■■, Vorprüfungsbericht vom 8. Oktober 2008.

Dieser trendmässige Bedarf wird durch die Standortqualitäten, welche Bonaduz ausweist zusätzlich unterstützt. Bonaduz ist ein attraktiver Wohnort im Agglomerationsbereich von Chur, weist ein überdurchschnittliches Wachstum im Quervergleich zu den weiteren Agglomerationsgemeinden auf, ist sehr gut erschlossen und erreichbar, verfügt über eine gute Grundausstattung und ist aufgrund der Lage auf einem Plateau keinen Naturgefahren ausgesetzt.

In der vorliegenden Nutzungsplanung wurden gestützt auf Studien zur Siedlungsentwicklung Wohnbauzonenreserven im gesamten Umfang von 11,7 ha vorgeschlagen, wobei die Gemeinde die Gebiete Ginellas (Wohnzone 3 und Wohnzone 2), Ruver (Wohnzone 2) und Caschners (Wohnzone 2) etappenweise für eine Überbauung vorsieht. Der 1. Überbauungs-etappe sind rund 6,7 ha zugeordnet, was zusammen mit den Nutzungsreserven im bereits überbauten Gebiet in etwa dem ausgewiesenen Bedarf von 8 ha entspricht. Die Verfügbarkeit sämtlicher für eine Einzonung vorgesehenen Parzellen wurde basierend auf schriftlichen Erklärungen der Grundeigentümer nachgewiesen. Die Kaufrechtsverträge werden im Rahmen des detaillierten Arealplanverfahrens abgeschlossen. Betrachtet man nur die Einzonungen ohne die Flächen der 2. und 3. Etappe der Überbaubarkeit gemäss Zonenplan präsentiert sich folgendes Bild gemäss UEB Tabelle:

Zonen	Total m2	nicht über-			
		überbaut m2	%	baut m2	%
Kernzone	102'725	99'723	97	3'002	3
Wohnzone 2	176'969	156'564	88	20'405	12
W2 Etappierung der Überbaubarkeit I ¹⁾	23'889	1'290	5	22'599	95
Wohnzone 3	101'457	91'750	90	9'707	10
W3 Etappierung der Überbaubarkeit I ²⁾	3'936	0	0	3'936	100
Wohnmischzone 3	33'006	25'721	78	7'286	22
Wohnzonen	441'982	375'048	85	66'934	15

In den bereits überbauten Bauzonen wurden Nutzungsreserven von rund 1 ha eruiert, wobei wie erwähnt nur ein kleiner Teil davon verfügbar ist. Die Gemeinde hat auch kein Planungsinstrument, um diese Flächen gegen den Willen der Grundeigentümer einer Nutzung und Überbauung zuzuführen. Diese Möglichkeit besteht gestützt auf Art. 19 KRG nur für neu einzuzonende oder umzuzonende Flächen.

4.2.2 Kernzonen

Aus den in der letzten Totalrevision ausgeschiedenen Dorfkernzonen 1 und 2 wurde neu eine Kernzone geschaffen. Die Nutzungsdurchmischung in den ursprünglichen Dorfkernzonen ist auf Grund der identischen Nutzungsbestimmungen und der tatsächlich realisierten Nutzungsart faktisch identisch. Eine Unterscheidung in zwei Dorfkernzonen macht heute keinen Sinn mehr. Das Nutzungsmass in der Kernzone wird gegenüber der geltenden Regelbauvorschrift leicht flexibilisiert.

4.2.3 Wohnzonen W3, W2

Die neu ausgeschiedenen Wohnbauzonen im Gebiet Ginellas umfassen insgesamt rund 4,4 ha und sind in eine Wohnzone 3 und eine Wohnzone 2 aufgeteilt, welche mit einer Arealplanpflicht und einer Quartierplanpflicht belegt wurden. Innerhalb der 1. Überbauungsetappe liegen jedoch nur rund 1,9 ha. Ein Quartierplan ist notwendig, um das gesamte Land nach konzeptionellen Überlegungen zu erschliessen, zu unterteilen und zu überbauen. Die Arealplanpflicht sichert die Etappierung der Überbaubarkeit gemäss Art. 10 BauG. Über die Zone künftige bauliche Nutzung westlich des Areals der Hamilton wurde eine Vereinbarung abgeschlossen, welche eine dauerhafte Sicherstellung einer Erschliessung gewährleistet. Diese Überlegungen sind in die Konzeption für die Folgeplanungen Ginellas einzubeziehen.

Die Wohnzone 2 im Gebiet Ruver stellt eine äusserst attraktive Wohnlage in Zentrumsnähe mit freier Südlage dar. Dieses Gebiet mit einer Fläche

von insgesamt rund 2,6 ha wird bewusst der Wohnzone 2 für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorbehalten. Davon liegen allerdings nur rund 0,9 ha in der 1. Überbauungsetappe. Die Gemeinde erhofft sich mit diesem Angebot die Ansiedlung von steuerkräftigen neuen Einwohnern. Auch das Gebiet Ruver ist aufgrund derselben Überlegungen wie das Gebiet Ginellas sowohl der Quartierplanpflicht als auch der Arealplanpflicht zugewiesen.

Die Wohnzone 2 im Gebiet Caschners umfasst rund 0,7 ha und ist der 2. Überbauungsetappe zugewiesen. Das Gebiet ist im Eigentum der Bürgergemeinde und es ist davon auszugehen, dass die Flächen grundsätzlich verfügbar sind. Angrenzend wurde eine weitere Bautiefe der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen und der ganze Bereich einer Folgeplanpflicht (Arealplanpflicht und Quartierplanpflicht) unterstellt, um die Erschliessung nach konzeptionellen Vorstellungen zu sichern.

4.2.4 Mischzonen

Anstelle der bisherigen gemischten Zone, werden neu die Wohnmischzone und die Gewerbemischzone ausgeschieden. Die Wohnmischzone ist eher auf Wohnen und die Gewerbemischzone eher auf Gewerbe mit einem beschränkten Wohnanteil ausgerichtet. Hinsichtlich der Emissionen werden in der Wohnmischzone die gleichen Belastungen zugelassen wie in einer Gewerbemischzone.

4.2.5 Wohnbauzonenverfügbarkeit / Baulandmobilisierung / Mehrwertabschöpfung

Die Gemeinde Bonaduz hat entsprechend dem gesetzlichen Auftrag in Art. 19 KRG die Verfügbarkeit des einzuzonenden Baulands mittels verbindlichen, schriftlichen Bestätigungen der Grundeigentümer sichergestellt. Damit will die Gemeinde ihren Beitrag für eine Mobilisierung des Baulandes leisten. Die eigentlichen Kaufrechtsverträge werden gemäss der Bestimmung zur „Etapplierung der Überbaubarkeit“ mit der Arealplanung beigebracht.

Die Frage einer Mehrwertabschöpfung bei Neueinzonungen oder wesentlichen Aufzonungen zulasten der bevorzugten Grundeigentümer und zugunsten der Allgemeinheit wurde intensiv diskutiert. Die Gemeinde kam zur Schlussfolgerung, dass keine eigentliche Mehrwertabschöpfung statuiert werden soll, sondern dass die Gemeinde in Einzelfällen allenfalls zu Verflüssigung des Baulandangebots auf vertraglicher Ebene sich die Grundlage für Eingriffe sichert, allein um die haushälterische und nachhaltige Nutzung dieser Flächen zu gewährleisten (Kaufrechtsverträge). Diese Vorgehensweise soll in der Arbeitsplatzzone Farsch erstmals angewendet werden. Ähnliche Eingriffe sind hingegen in den Neueinzonungen Ginellas, Ruver und Caschners nicht vorgesehen. Dort sollen die Verfügbarkeit und die haushälterische sowie nachhaltige Nutzung des Baulandes durch die Folgeplanverfahren und die Realisierung der Erschliessungsanlagen

vorangetrieben werden. Die Grundlage für diese Eingriffe wird in Art. 3 BauG geschaffen, wo ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde oder andere Massnahmen gesetzlich abgestützt werden.

4.3 Gewerbe-/Industriezonen

Zu den Gewerbe-/Industriezonen gehören die Mischzone Vicrusch, die Gewerbemischzone, die Gewerbezone im Bereich DEMA, die Industrie- und Gewerbezone an der Kantonsstrasse Richtung Versam und Sculms, die Industrie- und Gewerbezone Farsch und die Arbeitsplatzzone Farsch.

Die Gemeinde schlägt im Rahmen der vorliegenden Revision die Schaffung von rund 9,5 ha Reserveflächen für die gewerbliche Nutzung vor, welche grundsätzlich baureif und verfügbar sind. Damit will die Gemeinde der anhaltenden Abwanderung von ansässigen Unternehmen und der Neuansiedlung von Unternehmen genügend Fläche zur Verfügung stellen. Zusammenfassend ergibt sich bezüglich der Gewerbezonengrösse folgendes Bild:

Zonen	Total m2	nicht über-			
		überbaut m2	%	baut m2	%
Mischzone Vicrusch	15'419	15'419	100	0	0
Gewerbemischzone 3	15'080	8'158	54	6'922	46
Arbeitsplatzzone	61'053	2'290	4	58'763	96
Industrie-Gewerbezone Farsch	30'028	30'028	100	0	0
Industrie- und Gewerbezone	91'414	61'323	67	30'091	33
Zone für Energieverteilanlagen	117'741	117'741	100	0	0
Gewerbe- und Industriezonen	330'735	234'959	71	95'776	29

Im Siedlungsentwicklungskonzept wird hinsichtlich der grösseren produzierenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe neu auf das Gebiet Farsch fokussiert. Die Gemeinde Bonaduz will den Standort Farsch im Rahmen allfälliger Standortevaluationen auf regionaler Ebene als wichtigen Arbeitsplatzstandort positionieren. Das entsprechende Potential für eine solche Bedeutung besteht. Der Vorstand der Regionalplanung Nordbünden stimmte der Überprüfung und Ergänzung des Regionalen Richtplans Arbeitsplatzstandorte zu. Im angelaufenen Richtplanverfahren sollten die Voraussetzungen für die Festlegungen auf Stufe Nutzungsplanung geschaffen werden. Das Verfahren wurde sisitert nachdem unterschiedliche Auffassungen betreffend die „regionale Bedeutung“ dieses Vorhabens aufgetreten sind. Entscheidend für das weitere Prozedere wird das Einvernehmen zwischen den betroffenen Gemeinden Bonaduz und Tamins sein. Die Gespräche für eine einvernehmliche Bearbeitung der Teilgebietsplanung laufen.

Die Arbeitsplatzzone Farsch soll für eine gewerblich / industrielle sowie eine touristische Nutzung vorbehalten werden. An diesem Standort sollen nach Baugesetz nur Nutzungen angesiedelt werden, welche arbeitsplatzintensiv und immissionsverträglich sind und einen nachhaltigen wirtschaftlichen Nutzen für die Gemeinde sicherstellen. Im Rahmen von konkreten Verhandlungen mit den Grundeigentümern und nachfolgenden vertraglichen Vereinbarungen soll dieser Qualitätsanspruch sichergestellt und fixiert werden. Die gesamte Arbeitsplatzzone und die angrenzende Industrie-Gewerbezone Farsch sowie angrenzende Flächen werden zudem einer Arealplanpflicht unterstellt. In der vorliegenden Ortsplanung werden die Rahmenbedingungen für die Nutzungsart und das Nutzungsmass der Arbeitsplatzzone Farsch und die Industrie-Gewerbezone Farsch definiert. Im nachfolgenden Arealplanverfahren soll die Nutzung konkretisiert werden. Dabei kann auch dem Gewässerraum und der zu erwartenden touristischen Nutzung im Nahbereich des Gewässerraums hinreichend Fläche zugewiesen werden. Es macht im momentanen Planungsstand keinen Sinn, hier bereits zu eng abgegrenzte Zonenvorgaben zu definieren. Im Arealplanverfahren, gestützt auf vertiefte Studienergebnisse, sollen die geeigneten Zonenbegrenzungen projektbezogen konkretisiert werden. Da der bestehende Recycling-Betrieb diesen langfristigen touristischen und gewerblich / industriellen Nutzungsvorstellungen widerspricht, soll eine Verlegung desselben ins Gebiet Isla zwischen Autobahn und Rhein ernsthaft geprüft werden. Eine alternative Variante für eine Verlegung ins Gebiet des Kieswerks Reichenau ist aus heutiger Sicht leider nicht denkbar. Auf Basis einer Untersuchung zum zu erwartenden Verkehrsaufkommen im Gebiet Farsch kann zusammenfassend abgeleitet werden, dass durch diese Zusatznutzung gegenüber dem trendmässig zu erwartenden Mehrverkehr auf der A13 und auf den entsprechenden Anschlüssen kein wesentlicher Mehrverkehr zu erwarten ist (vgl. dazu Bericht Abschätzung Verkehrsaufkommen im Gebiet Farsch vom 29.09.2008). Dementsprechend ist auch sichergestellt, dass der Betrieb dieser neuen Anlage nicht dazu führen wird, dass die Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Eine Anbindung der geplanten touristischen Anlage an das öffentliche Verkehrsnetz ist aufgrund der Nähe zur Bahnstation Reichenau – Tamins und der Bushaltestellen der [REDACTED] und der [REDACTED] ohnehin sichergestellt. Ein besserer Anschluss ist kaum denkbar. Es kann folglich der Detailplanung im Arealplanverfahren und der definitiven Projektierung überlassen werden, welche konkreten Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs zusätzlich getroffen werden. In gestalterischer Hinsicht verzichtet die Gemeinde auf verbale Aussagen im Baugesetz oder irgendwelche Aussagen in den Nutzungsplänen. Die gesamtheitliche Nutzung, Gestaltung und Erschliessung soll eben gerade im Folgeplanverfahren vertieft und geregelt werden. Dafür zieht die Gemeinde einen Studienwettbewerb in Betracht. Zusammenfassend hat die Gemeinde wesentliche Abklärungen getätigt und Grundlagen geschaffen und die zentralen Sachfragen für eine stufengerechte Interessenabwägung beigebracht, sodass die Zonenausscheidungen im Gebiet Farsch sowie die entsprechenden baugesetzlichen Vorgaben be-

schlossen und genehmigt werden können, und die Freigabe für die nächsten Planungsschritte erfolgen kann.

Die Mischzone Vicrusch wurde im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung bereits ausgeschieden und mit Beschluss der Regierung vom 20.11.2007 (Protokoll Nr. 1325) genehmigt. Die Mischzone Vicrusch dient der dringlich notwendigen Erweiterung der [REDACTED]. Für diese Spezialzone wurde das Nutzungsmass im Generellen Gestaltungsplan fixiert.

Die Gewerbebezonen im Nahbereich des Dorfes dienen dem örtlichen Gewerbe für Ansiedlungen. Im Rätusareal soll die Bauzonenfläche über eine Rodungsbewilligung arrondiert werden. Diese Rodungseingabe wird mit dem Ortsplanungsverfahren koordiniert.

4.4 Öffentliche Nutzungen

Die öffentlichen Nutzungen der Gemeinde wie Schule, öffentliche Anlagen und Parkierungen, Kirche, Friedhof und Sportanlagen sind bereits in der geltenden Ortsplanung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

Weitere Ergänzungen oder Anpassungen der ZöBA waren nicht erforderlich. Die Gemeinden Bonaduz und Rhäzüns gründeten einen Schulverband und in diesem Verband können die Bedürfnisse nach öffentlichen Schul- und Schulsportanlagen dauerhaft gelöst werden. Verbesserungen werden dadurch jedoch im Bereich der Langsamverkehrsverbindungen notwendig, weil die Schüler zukünftig je nach Altersstufe ins Nachbardorf zur Schule gehen werden. Lösungen bestehen bereits für solche Verbindungen. Eine zusätzliche Verbindung entlang der RhB Linie ist im Regionalen Richtplan Langsamverkehr der Region Nordbünden in Prüfung und im Generellen Erschliessungsplan vorgezeichnet.

Für das Areal des Dorfplatzes wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Das Wettbewerbs-Siegerprojekt ist bereits umgesetzt und die Gemeinde Bonaduz verfügt über einen neu gestalteten, attraktiven Dorfkern.

4.5 Touristische Entwicklung

Die Gemeinde Bonaduz ist keine touristisch ausgerichtete Destination. Aufgrund der hervorragenden Lage am Portal der schützenswerten Ruinaulta könnte dieser Wirtschaftszweig jedoch zukünftig an Potential gewinnen. Eine Studienabteilung der HTW untersuchte das Gebiet Farsch in Bezug auf eine touristische Inwertsetzung und gelangte zur Schlussfolgerung, dass hier durchaus eine Entwicklungsmöglichkeit besteht. Die Faktoren die zu dieser Schlussfolgerung führten sind die hervorragende Lage, die anzubietenden touristischen Werte und der nahe Autobahnanschluss. Die Gemeinde reagierte im Rahmen der laufenden Ortsplanung mit der Ausscheidung einer spezifisch ausgerichteten Arbeitsplatzzone und weiteren konkreten Vorbereitungen zur Verfügbarmachung der Flächen.

Entlang der Ruinaulta sind verschiedene Aussichtsplattformen, eine Fussgängerbrücke über den Vorderrhein und Fuss- und Wanderwege in Planung. Weitere Fuss- und Wanderwege sowie eine Brücke für Fussgänger und Radfahrer über den Hinterrhein vervollständigen das Konzept eines Angebotes für einen sanften Tourismus. Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung werden die nutzungsplanerischen Vorbereitungen getroffen.

4.6 Lager- und Materialumschlagzone

Die Gemeinde schied im Bereich Isla eine Lager- und Materialumschlagzone aus. Diese Fläche beansprucht das Areal des heutigen Umschlagplatzes der Firma [REDACTED] sowie die geplante Fläche für den zukünftigen Recyclingplatz der [REDACTED] welche bis dato im Gebiet Farsch lokalisiert ist. Diese Fläche liegt teilweise innerhalb des BLN Objektes Nr. 1903 Rhäzünser Rheinauen. Die Gemeinde erachtet die Abgrenzung des BLN- Gebietes in diesem Abschnitt als zu grob und nicht differenziert in Bezug auf die naturräumlichen Gegebenheiten. Das Gebiet ist zudem durch die Nationalstrasse A13 durchschnitten und weist demzufolge linksseitig des Hinterrheins aus Sicht der Gemeinde keine nationale Bedeutung auf. Dementsprechend erachtet die Gemeinde die Ausscheidung der Lager- und Materialumschlagzone, welche für die regionale Entsorgung von Baustellenabfällen eine Bedeutung einnehmen wird, als möglich und angemessen. Die Gemeinde versucht derzeit die Verfügbarkeit der entsprechenden Flächen mittels Erwerb dauerhaft sicherzustellen.

4.7 Parkierungszonen

Die Gemeinde Bonaduz schied im Zonenplan verschiedene Parkierungszonen im Naherholungsgebiet Bonaduzerwald aus und will damit das wilde Parkieren am Waldrand eindämmen, indem ein hinreichendes Angebot an geordneten Parkierungsflächen geschaffen wird. Zudem wurden die entsprechenden Parkierungen im Generellen Erschliessungsplan signethaft bezeichnet.

Die genannten Parkplätze sind bereits realisiert worden. Entsprechende Baubewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sind noch ausstehend. Ebenfalls ausstehend ist die abschliessende Beurteilung der Beeinträchtigung allfälliger naturkundlicher Werte. Diese Beurteilung sowie mögliche Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen sind in Arbeit und werden mit den verantwortlichen kantonalen Fachstellen [REDACTED] und [REDACTED] abgestimmt und in einem BAB-Verfahren zur Bewilligung eingereicht.

4.8 Zone künftige bauliche Nutzung

Die Gemeinde will in der laufenden Revision der Ortsplanung die weitergehende, über die nächste Planungsperiode hinausreichende Siedlungs-

entwicklung nicht definitiv und umfassend vorzeichnen. Die Gemeinde ist demzufolge sehr zurückhaltend in Bezug auf die Ausscheidung von Zonen für künftige bauliche Nutzungen. Solche Ausscheidungen erfolgen in den Gebieten Ginellas (prospektiv für die Bedürfnisse der [REDACTED] und die Wohnbauzonen) sowie Caschners (Wohnbauzonen). Die Flächen, welche im Umfeld der bestehenden Firma [REDACTED] für die zukünftige bauliche Nutzung gesichert werden, sind wichtig für die Zukunftssicherung der Erweiterungsmöglichkeiten dieser bedeutenden Firma.

Der Standort für eine geplante Mehrzweckanlage der beiden Gemeinden Bonaduz und Rhäzüns liegt auf Gemeindegebiet Rhäzüns (Gebiet Capluta). Die Gemeinde Rhäzüns hat in der parallel laufenden Revision der Ortsplanung die entsprechenden Vorbereitungen getroffen.

4.9 Zonenzuweisung Campagna

Das Gebiet Campagna ist mit einer Anzahl Wohnbauten und Oekonomiebauten überbaut. Das Gebiet ist grob erschlossen. Die zur Siedlung führende Erschliessungsstrasse ist im Eigentum des Kantons.

Die Gemeinde hat hinsichtlich des Gebiets Campagna verschiedene Nutzungsüberlegungen angestellt und deren Vor- und Nachteile abgewogen. Schlussendlich gelangte die Gemeinde zur Überzeugung, dass die zukünftige Nutzungsordnung die heutige Nutzung ermöglichen soll, aber keine wesentlichen Nutzungsintensivierungen unterstützen soll. Mit der Ausscheidung einer Landwirtschaftszone gelten wie bisher weiterhin die Bestimmungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen als anwendbar.

4.10 Zonenzuweisung Scardanal

Die im Gebiet Scardanal im Rahmen der letzten Totalrevision ausgeschiedene und von der Regierung nicht genehmigte Ferienhauszone soll in der laufenden Revision nicht erneut thematisiert werden. Mittels der Ausscheidung der Landwirtschaftszone werden die Bestimmungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen anwendbar.

4.11 Bahnhofzone

Die Bahnhofzone unterscheidet zwischen bahnbetrieblich bedingten Bauten und Anlagen, welche nach den Vorgaben des Eisenbahnrechts beurteilt und bewilligt werden, sowie den nicht bahnbetrieblich bedingten Bauten und Anlagen, welche nach kommunalem Bau- und dem übergeordneten Planungsrecht zu beurteilen und zu bewilligen sind. Die Abmessungen der Bahnhofzone sind knapp und beschränken sich ausschliesslich auf den Bahnhofsbereich. Aufgrund der Eingabe der Rhätischen Bahn während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurde der

Baugesetzesartikel mit weiteren zulässigen, nicht bahnbetrieblichen Nutzungsarten ergänzt sowie ein Nutzungsmass definiert.

4.12 Wald

Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung wurden die Waldabgrenzungen im ganzen Gemeindegebiet gestützt auf die vorhandenen Grundlagen überprüft und angepasst. Zudem wurde von Seiten der Forstorgane der Wald im Nahbereich der zukünftigen Bauzonen verpflockt und vom Geometer eingemessen. Diese Waldabgrenzungen sollen als statische Waldgrenzen im Zonenplan festgesetzt werden.

Für die betriebliche Modernisierung der Forst-/Werkbetriebe wurde zusammen mit der Gemeinde Rhäzüns ein Organisationsstatut entwickelt, eine Standortevaluation sowie ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt und eine vorgezogene Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Rhäzüns (Ratiras) verabschiedet und bereits genehmigt.

Die Waldfläche im Bereich Rätusareal wird über eine Rodung zugunsten der Arrondierung der Industriezone partiell gerodet (Rodungsbewilligungsverfahren koordiniert mit Nutzungsplangenehmigungsverfahren).

4.13 Landwirtschaftszonen

Die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen, einbezogen die Fruchtfolgeflächen, soweit diese nicht für eine Bauzonenausscheidung vorgesehen sind, werden der Landwirtschaftszone zugeordnet.

4.14 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen und die Erfassungsbereiche Naturgefahren wurden entsprechend den aktuellen Vorgaben der zuständigen Gefahrenkommission in den Zonenplänen übernommen.

4.15 Natur / Landschaft

Die Gemeinde schied gestützt auf die bestehenden Inventargrundlagen von Bund und Kanton verschiedene Schutzzonen aus. Bewusst verzichtet wurde bis anhin auf die nutzungsplanerische Umsetzung der inventarmässig erhobenen Trockenstandorte. Im Moment läuft in den Gemeinden Bonaduz und Rhäzüns das Vernetzungsprojekt und die Gemeinde möchte zuerst die Ergebnisse dieses Projektvorhabens abwarten, bevor sie zu dieser Sachfrage Entscheidungen fällt oder gar Festlegungen in der Nutzungsplanung trifft. Zudem sind die Inventargrundlagen des Bundes auch noch nicht festgesetzt worden.

4.15.1 Naturschutzzonen

Im Zonenplan wurden verschiedene Flachmoore, Amphibienlaichgebiete und weitere Naturschutzflächen der Naturschutzzone zugewiesen. Hierbei handelt es sich um die im kantonalen Richtplan ausgeschiedenen Flachmoore FM-822 (Weihermühle; von nationaler Bedeutung), FM-821 (Scardanal), FM-11001 (Paliu Fravi), FM-11002 (Fontauna Sogn Martin), FM-11003 (Fontauna Nera) und FM-11004 (Veier), bei denen es sich um Flachmoore von regionaler Bedeutung handelt.

Weiter wurden in der Rhäzünser Rheinaue das Amphibienlaichgebiet Am-397 sowie die Naturobjekte NO-3064 Bachhecke und W-54 Kleinweiher Nulez der Naturschutzzone zugewiesen.

Auf eine Zuweisung der Flächen W-55 und W-1000 in die Naturschutzzone wurde verzichtet. Bei der Fläche W-55 handelt es sich um einen der Waldfläche zugewiesenen lichten Föhrentrockenwald. Die Fläche W-50 befindet sich teilweise in der Landwirtschaftszone. Das restliche Gebiet ist Waldfläche. Zudem ist in diesem Gebiet ein Aussichtspunkt vorhanden, der auf eine rege Wandernutzung hinweist.

Das Naturobjekt NO-54 frei aufgewachsene mächtige Weidefichte wurde nicht der Naturschutzzone zugewiesen, da sie sich heute in bewaldetem Gebiet befindet.

4.15.2 Landschaftsschutzzonen

Im Zonenplan wurden die Beizugsgebiete der BLN Objekte sowie die Landschaftsschutzgebiete nach Richtplan weitestgehend der Landschaftsschutzzone zugeordnet. Einzig am Unterlauf des Hinterrheins wurde das Objekt BLN-1903 nicht flächendeckend übernommen und auch nicht grossflächig einer Landschaftsschutzzone zugewiesen. Gründe hierfür sind die grobe Abgrenzung des BLN und die bestehenden bzw. geplanten Nutzungen entlang der Nationalstrasse (Standplatz für Fahrende, Lager- und Materialumschlag, Recyclingplatz).

Die Auenabschnitte (A-27 Rhäzünser Rheinauen, A-1228 Ruinaulta sowie A-1229 Chli Isla, Ruinaulta) wurden ebenfalls der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Diese Auenabschnitte wurden aus Gründen der vorhandenen Naherholungsfunktion nicht der Naturschutzzone zugewiesen.

4.16 Archäologie

In Bonaduz bestehen verschiedene Befunde für archäologisch bedeutende Objekte, welche im Zonenplan der entsprechenden Schutzzone bzw. als Kulturobjekte bezeichnet wurden.

4.16.1 Kulturobjekte

Auf dem Gemeindegebiet Bonaduz wurden verschiedene Kulturobjekte festgestellt und im Zonenplan 1: 10'000 als solche bezeichnet. Hierbei handelt es sich um die Burgruine Sculms und einige Standorte, an denen Kalkbrennöfen festgestellt wurden.

4.17 Weitere Nutzungen

Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung wurden die bestehenden Schrebergärten einer Schrebergartenzone zugewiesen.

Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung will die Gemeinde Bonaduz die Voraussetzungen für eine Kompostierungsanlage für die Gemeinden Bonaduz und Rhäzüns schaffen und hat dafür eine Kompostierungszone ausgeschieden. Allenfalls wird die Kompostierung auch am Standort des neu geplanten Forst-/Werkhofs auf Gemeindegebiet Rhäzüns gelöst. Die zu erwartende Menge an kompostierbarem Material erreicht die in der technischen Verordnung (Art. 43) deklarierten Grenzmenngen, wonach spezielle Standortanforderungen und betriebliche Vorschriften einzuhalten sind, nicht. Bei einer allfälligen Erweiterung des Betriebs werden die notwendigen Bewilligungsverfahren eingeleitet.

Die Gemeinde Bonaduz verfügt über keine eigentlichen Leichtathletikanlagen, obwohl hierfür ein gewisser Bedarf ausgewiesen ist. Die Angebots- und Nachfragesituation verlangt im Moment keine entsprechenden Vorkehrungen in der Ortsplanung.

Die Gemeinde Bonaduz klärte im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision das Bedürfnis nach einer speziellen Pferdesportzone für die Ansiedlung von Pferdesportnutzungen (Pensionsstallungen, Sportanlagen, etc.) ab und gelangte zur Schlussfolgerung, dass hierfür weder ein grosses privates noch ein öffentliches Interesse besteht. Die Gemeinde verzichtete in der Folge auf spezifische Festlegungen im Rahmen der Planungsinstrumente. Sie wies das Gebiet entlang der Sculmserstrasse der ZöBA zu und erstellte ein Überbauungskonzept für mögliche Kleinbauten im Sinne einer Gestaltungsrichtlinie für die Baubehörde.

Für die Freizeitanlage im Gebiet Lag schied die Gemeinde eine Zone für Sport- und Erholung aus.

Die Gemeinde schuf einen Durchgangsplatz für Fahrende und schied in der laufenden Ortsplanung dafür eine Zone für Fahrende aus. Dieser Durchgangsplatz wurde mit den notwendigen Infrastrukturen ausgestattet und ist seit Sommer 2007 erfolgreich in Betrieb. Im Rahmen des laufenden BAB Verfahrens werden Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen für die durch die realisierte Anlage erfolgten Eingriffe geprüft und zur Bewilligung eingereicht.

Die Freihaltung des bekannten Wildtierwechsels von regionaler Bedeutung zwischen Bonaduz und Rhäzüns wird mittels der Ausscheidung einer Freihaltezone in der Ortsplanung von Rhäzüns sichergestellt.

5. Erschliessung

Die Erschliessungsplanung wird in den Generellen Erschliessungsplänen Verkehr und Ver-/Entsorgung flächendeckend für die ganze Gemeinde abgebildet. In den Generellen Erschliessungsplänen sind die Groberschliessung und die wichtigsten Bauten und Anlagen der Erschliessung bezeichnet.

5.1 Verkehr

5.1.1 Sammel- und Erschliessungsstrassen

Die Sammel- und Erschliessungsstrassen wurden entsprechend der jeweiligen Erschliessungsfunktion bezeichnet und ausgeschieden.

Mit der Firma [REDACTED] wurde eine Vereinbarung abgeschlossen, welche sicherstellt, dass eine Erschliessung des Gebiets Ginellas von Süden aus dem Bereich des Firmenstandortes möglich ist. Dieser konzeptionelle Ansatz wird im Rahmen der anlaufenden Folgeplanungen in konkrete Erschliessungsanlagen umgesetzt.

5.1.2 Tempo 30 Zonen

Das im Frühjahr 2007 erstellte Gutachten Tempo 30 wurde im Generellen Erschliessungsplan Verkehr abgebildet. Die Kantonsstrasse wurde von den zuständigen kantonalen Behörden entgegen dem Antrag der Gemeinde (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 02.04.2007) nicht in den Perimeter der Tempo 30 Zone einbezogen.

5.1.3 Land- und Forstwirtschaftswege

Das Netz der Land- und Forstwirtschaftswege wurde entsprechend dem heutigen Wegnetz in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

5.2 Radwege

Bezüglich der Radwegverbindungen wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision zwei Aspekte behandelt und umgesetzt. Einerseits wurden die Verbindungen an die überregionalen und nationalen Radwegrouten sichergestellt und andererseits wurden die Langsamverbindungen zur angrenzenden Gemeinde Rhäzüns für die Schul- und Arbeitswegverbindungen evaluiert. Die entsprechenden Radwege sind im Generellen Erschliessungsplan Verkehr abgebildet. Sie stimmen nicht eindeutig mit den entwurfsmässigen Linienführungen gemäss MACU-Projekt überein.

Im laufenden Verfahren zur Erarbeitung des regionalen Richtplanes Langsamverkehr wurden zusätzliche Linienführungen für Radwege evaluiert. Die Gemeinde hat die notwendigen Vorbereitungen für eine kongruente Abbildung dieser Wegführungen im Generellen Erschliessungsplan berücksichtigt (vgl. auch Ziffer 2.3 Projekt MACU).

5.3 Fuss- und Wanderwege

Basis des im Generellen Erschliessungsplan abgebildeten Fuss- und Wanderwegnetzes bilden der Inventarplan der Bündner Wanderwege sowie das Signalisationskonzept der Gemeinde Bonaduz. Zusätzlich wurden die Wegverbindungen des lokalen Netzes aufgenommen.

5.4 Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Bonaduz ist über die Bahnlinie der Rhätischen Bahn sowie die Buslinie der Stadtbuss AG und die Postauto Verbindungen am öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die Verbindungen in die Zentrumsstadt Chur sind grundsätzlich gut. Bei steigendem Pendlerverkehr sollten die Verbindungen ausgebaut bzw. verdichtet werden. Damit könnte die Gemeinde Bonaduz zusätzlich an Attraktivität als Wohngemeinde aber auch als Arbeitsplatzstandort gewinnen. Für diesen Zweck sind auch geeignete Verdichtungen der Anschlüsse im Gebiet Farsch, spätestens bei der Realisierung der geplanten gewerblichen und / oder touristischen Nutzungen, zu realisieren.

Die Gemeinde erörtere anlässlich einer Begehung mit den Verantwortlichen der Rhätischen Bahn verschiedene Sachfragen von gemeinsamem Interesse. Dazu gehören Lösungsansätze für das stark störende Kurvenquitschen an der südlichen Ausfahrt des Bahnhofs Bonaduz, der Wunsch nach einem zusätzlichen Perron auf der Südseite des Bahnhofs, als Ausstieg für die Arbeitnehmer der [REDACTED] und die Problematik der unbewachten Bahnübergänge. Die Rhätische Bahn beabsichtigt alle Sachthemen anzugehen und insbesondere die unbewachten Bahnübergänge teilweise aufzuheben. Die Gemeinde kann der Aufhebung zustimmen soweit Gebiete nicht von der strassen- oder wegmässigen Erschliessung abgeschnitten werden.

5.5 Parkierung

Die private Parkierung erfolgt gemäss Baugesetz auf der Parzelle des jeweiligen Eigentümers (Pflichtparkierung). Zudem sind im Dorfkern verschiedene öffentliche Parkieranlagen ausgeschieden und gestützt auf ein Parkierungskonzept optimiert worden. Eine Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze ist in Diskussion.

Ausserhalb des Siedlungsgebiets schied die Gemeinde an verschiedenen Standorten Parkierungszonen und Parkierungsflächen aus, welche eine

geordnete, konzentrierte Parkierung sicherstellen und das wilde Parkieren letztendlich unterbinden sollen. An diesen Standorten sollen die zahlreichen Ausflügler und Naherholungssuchenden ihre Fahrzeuge geordnet abstellen.

5.6 Versorgung / Entsorgung

5.6.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Bonaduz verfügt über eine für die heutigen Bedürfnisse gut ausgebaute Brauchwasserversorgung mit hinreichend Zufluss und guter Qualität. Für die Zukunft rechnet die Gemeinde Bonaduz mit einem starken Bevölkerungswachstum und möchte konsequenterweise bereits heute die Vorbereitungen für eine genügende Brauchwasserversorgung sicherstellen. Für diesen Sachbereich wurden verschiedene Grundlagenabklärungen hinsichtlich dem zukünftigen Bedarf und hinsichtlich Qualität getroffen. Im Generellen Erschliessungsplan Ver-/Entsorgung sind die bestehenden und die neu geplanten Anlagen der Wasserversorgung bezeichnet. In den Neubaugebieten wird die definitive Versorgung im Rahmen der Folgeplanverfahren konkretisiert.

Die Gemeinde Bonaduz verfügt für die Siedlung über eine ausgebaute Löschwasserversorgung mit hinreichenden Wasserdruckverhältnissen. Durch die Schaffung eines Natursees könnte die Löschwasserversorgung für das grosse, brandgefährdete Waldgebiet erheblich verbessert werden. Ein kleiner Waldbrand, im Ausmass einer Hektare, zeigte im Frühjahr 2007 die Grenzen der Löschwasserkapazitäten der Gemeinde auf. Die Wasserzuleitung wurde aufgrund der inventarisierten Trockenwiesenstandorte optimiert.

5.7 Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Bonaduz ist dem Abwasserverband ZRAI angeschlossen. Die Hausabwässer werden in der Kläranlage der ■■■■■■■■ entsorgt. Die Entsorgung ist dauerhaft und nach dem heutigen Standard der Technik sichergestellt. In den Neubaugebieten wird die definitive Entsorgung im gegebenen Zeitpunkt im Rahmen der Folgeplanverfahren konkretisiert. Zudem plant die Gemeinde Bonaduz zusammen mit der Gemeinde Rhäzüns eine Aktualisierung der Erschliessungsreglemente.

5.8 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird in der Gemeinde Bonaduz über das Elektrizitätswerk Tamins (EWT) sichergestellt. Für die Versorgung der Bauzonen sind hinreichende Installationen wie Hauptleitungen, Trafostationen, Verteilkasten etc. vorhanden. In den Neubaugebieten wird die definitive Versorgung im gegebenen Zeitpunkt im Rahmen der Folgeplanverfahren konkretisiert.

Die Gemeinde will zudem den Einsatz von alternativen Energiekonzepten im Rahmen der gesetzlichen Rahmenbedingungen unterstützen.

5.9 Mobilfunkanlagen

Die Versorgung des Gebiets der Gemeinde Bonaduz mit Mobilfunkverbindungen erfolgt derzeit ausgehend von nahegelegenen Standorten auf Hochspannungsanlagen. Weitere Anlagen stehen nicht zur Diskussion. Die Gemeinde verzichtet deshalb im Moment auch auf die Feststellung von möglichen Standorten oder Bereichen für die Platzierung von Mobilfunkanlagen (Positivplanung). Im Hinblick auf einen bestmöglichen Schutz der Bevölkerung und der Wohngebiete von Einflüssen ausgehend von den Antennenanlagen verfolgt die Gemeinde die Entwicklung jedoch genau.

5.10 Materialbewirtschaftung

Die bestehende Recyclinganlage im Gebiet Farsch soll nach Meinung der Gemeinde Bonaduz mittelfristig ins Gebiet Islas verlegt werden, nachdem eine Verlegung ins Areal des Kieswerks Reichenau nicht in Aussicht gestellt werden kann. Damit könnte der Standort Farsch für wertschöpfungsstarke und weniger umweltbelastende und landschaftsstörende Tätigkeiten genutzt werden.

6. Umwelt / Luft / Lärm

Im Sachbereich Luftreinhaltung wurden im Rahmen der Ortsplanung keine speziellen Vorgaben festgelegt.

Die gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) Art. 43 zwingend vorgeschriebene Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufen erfolgt im Zonenschema und in der Legende des Zonenplans. Für eine Parzelle im Gebiet Ruver wurde infolge eines Antrages eines Grundeigentümers eine Lärmbeurteilung erstellt. Die fragliche Parzelle wurde danach der Wohnmischzone zugewiesen.

Es wurden keine Bauzonen in Bereichen mit erhöhter Belastung durch nicht ionisierende Strahlung ausgeschrieben.

7. Gestaltung

Bonaduz brannte im Jahre 1908 fast vollständig nieder. Aus diesem Grund fehlt die noch ältere Bausubstanz, welche gemäss Siegfriedkarte aus einem dicht bebauten Dorfkern bestand.

Das Ortsbild von Bonaduz zeichnet sich heute durch die Nord-Süd verlaufende Hauptachse und die entlang dieser Hauptachse aufgereihten Gebäude aus. Markantestes Gebäude ist das Gemeindehaus. Ebenfalls

erwähnenswert ist der Dorfplatz, welcher nun über die Realisierung eines Wettbewerbsergebnisses aufgewertet wurde.

7.1 Gestaltungsplanung Ortskern

Ausgangspunkt für die revidierte Gestaltungsplanung bildete eine Ortsbegehung mit der kantonalen Denkmalpflege sowie die neuen Bestimmungen des KRG (Art. 42 ff KRG und Art. 73 KRVO).

Die gestalterischen Vorgaben aus der Ortsbegehung und den Inventargrundlagen wurden in der vorliegenden Nutzungsplanung durch einen „Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen“ umgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches sind Bauvorhaben vor der Ausarbeitung des Bauprojektes der Baubehörde anzumelden. Die Baubehörde legt dann zusammen mit der Bauherrschaft nach Bedarf unter Beizug der Gestaltungsberatung die gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines strassen- und platzraumbildenden, ortsbaulich qualitätsvollen Projektes fest.

Zudem wurden wertvolle geschützte und ortstypisch prägende Gebäude und Anlagen, Baulinien für die bauliche Gestaltung, Freihaltebereiche und wertvolle Kultur- und Naturobjekte bezeichnet und baugesetzlich abgestützt.

Zudem wurde für den Bereich des Dorfplatzes ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt und mit Jurybeschluss vom April 2007 abgeschlossen, welches im Ergebnis zu einem neu gestalteten Dorfplatz geführt hat.

7.2 Siedlungsbegrenzungen

Die Gemeinde entschied sich im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung die natürliche Senke im Gebiet Vignel zwecks eines dauerhaften Schutzes und Freihaltung vor Überbauung einem Freihaltebereich zuzuordnen. Diese Senke bildet den charakteristischen, nördlichen Siedlungsabschluss von Bonaduz. Die Geländekante sollte von keinen neuen Bauten und Anlagen durchbrochen werden. Aufgrund von Einwändungen von mehreren Grundeigentümern entlang der Hangkante wurden verschiedene Parzellen im Böschungsbereich mit einem „Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen“ nach Art 38 BauG belegt. Dies um den Aspekt der „guten Gestaltung“ für zukünftige bauliche Eingriffe in diesem Bereich zu sichern.

Die Gemeinde ist auch der Auffassung, dass die Senke Salens zumindest für die nächste Planungsperiode baulich nicht beansprucht werden soll. Zur Verhinderung von landwirtschaftlichen, baulichen Eingriffen wurde auch hier ein Freihaltebereich vorgeschlagen.

Der Entscheid für eine Siedlungsbegrenzung im Gebiet Ratiras obliegt einzig der Gemeinde Rhäzüns. Dieser Entscheid fiel bereits anlässlich der

Teilrevision Ratiras und wurde zwischenzeitlich von der Regierung sanktioniert. Demnach werden die beiden Siedlungen Bonaduz und Rhäzüns zumindest in der nächsten Planungsperiode nicht zusammenwachsen.

7.3 Kulturobjekte

In den Generellen Gestaltungsplänen wurden bedeutende Einzelobjekte und archäologische Befunde als Kulturobjekte bezeichnet.

8. Weitere Planungen / Folgeplanungen

8.1 Generelle Ausrichtung / Zeitplan

Das kantonale Vorprüfungsverfahren wurde in den Monaten März bis Juni 2008 abgewickelt, parallel zur Vorprüfung der Ortsplanungsvorlage der Gemeinde Rhäzüns. Gleichzeitig wurden die Umfragen bei den betroffenen Grundeigentümern hinsichtlich der Verfügbarkeit der Bauzonen durchgeführt.

Im Anschluss wurden in einer konzentrierten Sitzungsfolge mit der Planungskommission in den Monaten Juli bis September 2008 die Bereinigungen gestützt auf den Vorprüfungsbericht beraten und beschlossen. Im Rahmen dieser Besprechungen wurden auch verschiedene Ergänzungen der Grundlagenuntersuchungen in den Bereichen Verkehrsaufkommen, Vision Entwicklung Farsch, Lärmproblematik Ruver, Wohnbauzonengrösse und Wohnbauzonenausscheidung diskutiert und verabschiedet.

Die Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO erfolgte im Monat November 2008. In der Folge wurden die Einwändungen während des Auflageverfahrens in der Planungskommission und im Gemeindevorstand behandelt.

An der Gemeindeversammlung vom 16. März 2009 verabschiedeten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Revision der Ortsplanung. Die direkt daran anschliessende Publikation und 30-tägige Beschwerdeauflage (mit Auflage Rodungsgesuch) erfolgt vom 19. März bis 20. April 2009.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass das notwendige Genehmigungsverfahren in den Monaten April bis Juli 2009 abgewickelt werden kann.

8.2 Folgeplanung Ginellas

Die Folgeplanung Ginellas soll unmittelbar anschliessend an den Einwohnungsbeschluss der Gemeindeversammlung gestartet und zügig durchgeführt werden.

8.3 Folgeplanung Ruver

Die Folgeplanung Ruver soll unmittelbar anschliessend an den Einzonungsbeschluss der Gemeindeversammlung gestartet und zügig durchgeführt werden.

8.4 Folgeplanung Caschners

Die Folgeplanung Caschners wird in Absprache mit der Grundeigentümerin der Bürgergemeinde Bonaduz von der politischen Gemeinde gestartet und zügig durchgeführt werden.

8.5 Folgeplanung Arbeitsplatzzone Farsch

Für die Projektentwicklung Farsch beabsichtigt die Gemeinde unmittelbar nach dem Einzonungsbeschluss der Gemeindeversammlung die Durchführung einer Projektentwicklung zusammen mit allen Interessierten und Betroffenen, insbesondere der Gemeinde Tamins. Entsprechende Kontakte wurden aufgenommen aber es wurde noch kein konkretes Vorgehen vereinbart.

Die Folgeplanung Arbeitsplatzzone soll unmittelbar anschliessend an die Projektentwicklung gestartet und zügig durchgeführt werden.

8.6 Erschliessungsgesetz, Erschliessungsplanung

Im Anschluss an die Einleitung des Genehmigungsverfahrens zur Ortsplanung beabsichtigt die Gemeinde Bonaduz wiederum in einer kombinierten Aktion mit der Gemeinde Rhäzüns, die geltenden Erschliessungsreglemente zu überarbeiten, zu harmonisieren und als Erschliessungsgesetze zu erlassen.

Zudem wird die Gemeinde den Erschliessungsstand innerhalb der bestehenden und den geplanten Bauzonen vertieft analysieren und nach Bedarf ein Erschliessungsprogramm erlassen, in welchem die örtliche und zeitliche Etappierung, sowie die Finanzierung der nötigen Neubauten oder Neuanlagen in Abstimmung mit den Ergebnissen der geplanten Folgeplanverfahren grob festgelegt werden.

8.7 Energieeffizientes Bauen

Die Gemeinden Bonaduz und Rhäzüns bearbeiten derzeit gemeinsam Vorschriften zum energieeffizienten Bauen. Die Grundlagenanalysen und Strategien werden in der Energiekommission aufgearbeitet und in Abstimmung mit dem anvisierten Energiestadtlabel ausgerichtet. Die Meinungsbildung bei den Stimmberechtigten und die baugesetzliche Verankerung soll noch im Jahre 2009 in beiden Gemeinden erfolgen.

9. Baugesetz

Das Baugesetz der Gemeinde Bonaduz wurde zusammen mit Vertretern der Gemeinde Rhäzüns in einer gemeinsamen Planungskommission, gestützt auf das Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR), erarbeitet. Erst in der Schlussphase wurden die beiden Baugesetze auf die jeweiligen ortsspezifischen Gegebenheiten massgeschneidert. Das vorliegende Baugesetz weist noch 76 Baugesetzartikel auf, gegenüber einer Anzahl von 104 Bestimmungen im alten Baugesetz.

Die Verfahrensbestimmungen sind im kantonalen Raumplanungsrecht (KRG und KRVO) abschliessend geregelt. Auf kommunaler Stufe sind keine Bestimmungen in Recht zu setzen.

Ganz am Anfang der Planungstätigkeit wurde der Grundsatzentscheid getroffen, dass die neuen Baugesetze den Anforderungen des Konkordats der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), welchem der Kanton Graubünden beigetreten ist, zu genügen haben.

Im Rahmen einer Grundsatzdiskussion zur Thematik der Mehrwertabschöpfung entschied sich die Gemeinde Bonaduz, auf dieses Instrument in den Wohnbauzonen zu verzichten. Grund dafür bildeten die Bedenken hinsichtlich einer konkreten Umsetzbarkeit, aber auch die Bedenken, dass die Ortsplanungsrevision und die nachfolgend geplanten Folgeverfahren durch Rechtsstreitigkeiten ungebührlich in die Länge gezogen würden und die Gemeinde noch über Jahre kein verfügbares Bauland auf den Markt bringen könnte. In erster Linie will also die Gemeinde zeitgerecht baureifes Bauland in hinreichender Ausdehnung und guter Lage bereitstellen und erst später nach Möglichkeit Mehrwerte abschöpfen. In Spezialfällen wie der Arbeitsplatzzone Farsch möchte die Gemeinde die nachhaltige Nutzung mitgestalten und mitbestimmen und so indirekt einen Mehrwert für die Allgemeinheit schaffen.

Zum Baugesetz sind folgende Bemerkungen zu machen:

Art. 3 Boden- und Baulandpolitik

In diesem Artikel schafft die Gemeinde die gesetzliche Voraussetzung um die Verfügbarkeit von Bauland sowie die Mitwirkung der Behörde bei der Ausgestaltung der Nutzung, Gestaltung und Erschliessung zu sichern. Diese Bestimmung stützt sich auf Art. 19 KRG ab und stellt eine Neuerung im Kanton Graubünden dar.

Art. 4 Förderung

Die Gemeinde beschäftigt sich seit kurzem auch mit dem Energiestadtlabel. Die Bearbeitung ist noch nicht so weit fortgeschritten, als dass mit Sicherheit auch Rückschlüsse auf die Baugesetzgebung getroffen werden konnten. Der Energieaspekt wird in der Energiekommission der beiden

Gemeinden Bonaduz und Rhäzüns noch bearbeitet und in einer späteren Phase im Baugesetz verankert.

Art. 6 Baukommission

Im Rahmen der Diskussionen zum Baugesetz wurde die Bildung einer gemeinsamen Baukommission für beide Gemeinden Bonaduz und Rhäzüns diskutiert. Aus rechtlichen Gründen ist dies nicht möglich, weil die Mitglieder der Baukommission als gewählte Behördenvertreter nur auf dem Territorium der Wohnortsgemeinde aktiv operieren können. Anders verhielte es sich mit einem Bauamt für beide Gemeinden. Nicht eingeschränkt sind auch der fachliche Austausch und die gegenseitige Information der Baukommissionen im Sinne einer einvernehmlichen Abstimmung der Praxis im Hinblick auf eine spätere gemeinsame Lösung.

Art. 10 Etappierung der Überbaubarkeit

Die Gemeinde Bonaduz möchte die zusammenhängenden, freien Bauzonen gesamtheitlich beplanen, schrittweise erschliessen und überbauen lassen. Zu diesem Zweck schied die Gemeinde in den Gebieten Ginellas, Ruver und Caschners Wohnbauzonen aus und unterstellt diese der Arealplanpflicht. Die Arealplanpflicht besteht im Wesentlichen darin, diese Wohnbauzonen einer geeigneten Etappierung der Überbauung zuzuführen. Die jeweils nächste Etappe kann mittels Arealplananpassung freigegeben werden, sobald der Nachweis erbracht werden kann, dass 66% der Fläche jeweils bezogen auf die gesamte Etappe überbaut sind. Neu an dieser Regelung ist die Tatsache, dass die Gemeinde damit die Möglichkeit erhält auch Gebiete, welche noch nicht eigentlich eingezont sind in die gesamtheitlichen Überlegungen einzubeziehen. Die durch die Planungsverfahren entstehenden Kosten für die noch nicht überbaubaren Flächen werden durch die Gemeinde vorfinanziert und erst im Zeitpunkt der Umetappierung den jeweiligen Grundeigentümern anteilmässig belastet.

Art. 13 Zonenschema

Im Zonenschema sind die Masswerte gemäss neuen Begriffsbestimmungen der IVHB angewendet. Einzig bei der Ausnützungsziffer nach Art. 421 SIA weicht die Baugesetzgebung von den Vorgaben der IVHB ab, dies im Einklang mit den derzeitigen Bestrebungen des Kantons, punktuelle Anpassungen der IVHB im Bereich der Nutzungsziffern zu ermöglichen und auch zu genehmigen ohne die Zielsetzungen der IVHB grundsätzlich in Frage zu stellen.

Art. 16 Gesamthöhe und Fassadenhöhe, Art. 17 Gebäudelänge, Art. 19 Grenz- und Gebäudeabstand, Art. 20 Masse gemäss IVHB

Hier werden die neuen Begriffe der IVHB angewendet und mit Massangaben (Minimal- und Maximalwerten) konkretisiert.

Art. 21 Kernzone

Im Gegensatz zur Interpretation im Vorprüfungsbericht des ARE ist die Gemeinde der Überzeugung, dass eine Unterscheidung der Kernzone in Bonaduz gegenüber der Dorfzone von Rhäzüns zweckmässig ist, weil unterschiedliche Regelbauvorschriften definiert werden.

Art. 23 Wohnmischzone

Die Wohnmischzone ist eine Mischzone, welche zum Teil für die Flächen der früheren Wohn-/Gewerbezone ausgeschieden wird. In der Wohnmischzone sind reine Wohngebäude und gemischtnutzige Gebäude zulässig. Es gibt keinen Bonus mehr für gewerbliche Anteile wie im früher geltenden Baugesetz.

Art. 24 Gewerbemischzone

Die Gewerbemischzone ist eine Mischzone mit einem maximalen Anteil von 40 % an Wohnfläche. Diese Gewerbemischzone wird teilweise für Flächen der früheren Wohn-/Gewerbezone ausgeschieden.

Art. 27 Mischzone Vicrusch

Die Mischzone Vicrusch wurde für die Betriebsfläche der Firma [REDACTED] ausgeschieden und bereits beschlossen und genehmigt. Das Nutzungsmass wird für rein gewerbliche Bauten und Anlagen im Generellen Gestaltungsplan definiert.

Art. 28 Arbeitsplatzzone

Die Arbeitsplatzzone im Gebiet Farsch ist für touristische und industriell / gewerbliche Nutzungen reserviert. Die touristische Nutzung fokussiert auf eine Inwertsetzung der Ruinaulta. Die gewerblich / industrielle Nutzung soll nur auf arbeitsplatzintensive, wertschöpfungsorientierte Nutzungen ausgerichtet werden. Die Gemeinde sichert sich auf vertraglicher Basis das Mitspracherecht hinsichtlich Veräusserung und Nutzung und lässt diese Verträge im Grundbuch anmerken.

Art. 30 Lager- und Materialumschlagszone

Die Lager- und Materialumschlagszone wird für die nutzungsplanerische Abstützung der vorhandenen Lagernutzung im Bereich Isla geschaffen sowie für die mittelfristig geplante Verlegung der bestehenden Recyclinganlage aus dem Gebiet Farsch (vgl. auch Ziff. 5.10).

Art. 32 Bahnhofzone

Das Areal des Bahnhofs Bonaduz wird aufgrund der Vorgabe, dass ausschliesslich für nicht nutzbares Land eine Zone übriges Gemeindegebiet ausgeschieden werden darf, als spezielle Nutzungszone bezeichnet. Darin unterstehen ausschliesslich bahnbetrieblich bedingte Bauten und Anlagen wie bisher dem Eisenbahnrecht. Alle anderen Bauten und Anlagen unterstehen dem Bau- und Planungsrecht des Kantons und der Gemeinde. Die zulässige Nutzungsart und das zulässige Nutzungsmass sind im Baugesetz geregelt.

Art. 38 Bereich mit besonderen Gestaltungsanforderungen

Innerhalb „des Bereichs mit besonderen Gestaltungsanforderungen“ sind Bauvorhaben mit besonderer Sorgfalt zu planen und bedürfen der Begleitung durch die Gestaltungsberatung. Bauprojekte in dieser ortsbaulich bedeutenden Lage werden gemeinsam nach abgestimmten Rahmenbedingungen entwickelt.

Art. 39 Wertvolle Gebäude und Anlagen

Diese Bestimmung nimmt inhaltlich Bezug auf die neuen Vorschriften des KRG, indem vorgängig der Planung eines baulichen Eingriffes an einem bedeutenden Gebäude der Kontakt mit der Baubehörde gesucht wird, welche je nach Bedeutung des geplanten Eingriffes weitere Fachpersonen in die Projektentwicklung einbeziehen kann.

Art. 40 Baulinien für die bauliche Gestaltung

Hier werden die verschiedenen Typen von Baulinien (Baulinien mit gestalterischer Absicht, Baulinien mit freizuhaltendem Charakter) nach IVHB aufgeführt.

Art. 44 Versorgungs- und Entsorgungsbereich

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass es sinnvoll ist, diese Bereiche baugesetzlich abzustützen, auch wenn derzeit noch keine Ausscheidung im Generellen Erschliessungsplan erfolgt.

Art. 53 Dächer

Die Bestimmungen zu den Dächern orientieren sich an den Vorgaben des bisher geltenden Baugesetzes, wobei gewisse Vorschriften flexibilisiert wurden.

Art. 55 Terrainveränderungen

Die Gemeinde möchte mit dieser Bestimmung die Terrainveränderungen insbesondere im Grenzbereich zu den Nachbarparzellen einschränken. Damit will man verhindern, dass Gebäude und Anlagen auf „geschütteten Terrassen“ erstellt werden.

Art. 58 Behindertengerechte Bauweise

Die Gemeinde fixiert hier Vorgaben für die behindertengerechte Bauweise für Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen (Abs. 1), sowie für Gebäude mit fünf und mehr Wohnungen (Abs. 2).

Weitere Bestimmungen

Die Gemeinde verzichtet bewusst auf die Festlegung einer Trockenstandortszone im Baugesetz, weil weder eine genaue Ausscheidung auf Inventarbasis noch eine gesetzliche Abstützung im übergeordneten Recht besteht. Die Gemeinde wird sich dieser Thematik im Rahmen einer nachfolgenden Revision der Ortsplanung annehmen.

10. Verfahrensablauf

Die laufende Revision der Ortsplanung wurde mit den weiteren laufenden Geschäften der Gemeinde koordiniert, soweit dies erforderlich war. Einer speziellen Koordination bedurfte die Revision mit der allgemeinen Finanzplanung, der Schulraumplanung bzw. dem Zusammenschluss der Oberstufe, dem Projekt [REDACTED] und dem Projekt Zusammenlegung Forst/Werkhof.

Zudem wurde die laufende Ortsplanungsrevision mit der Nachbargemeinde Rhäzüns intensiv (die Gemeinden wurden vom gleichen Beraterteam unterstützt und bildeten teilweise gemeinsame Kommissionen), sowie mit den Interessen und Vorhaben der Region Nordbünden und des Kantons weitestgehend abgestimmt. Für das Teilgebiet Farsch ist die Gemeinde Bonaduz speziell mit der Gemeinde Tamins in Kontakt getreten.

Die Planungszone, welche am 26. Januar 2007 in Kraft gesetzt wurde, musste einmal angewendet werden. Einzelne Bauinteressenten verschoben ihr Bauvorhaben auf den Zeitpunkt nach Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung.

Anlässlich der Orientierungsversammlung vom 17. März 2008 informierte der Gemeindevorstand die Interessierten über den Zwischenstand der Revision.

Die kantonale Vorprüfung wurde in den Monaten März bis Juni 2008 durchgeführt. Sämtliche Hinweise wurden geprüft und darüber wurde fallweise entschieden.

Der Gemeindevorstand beschloss an der Sitzung vom 20. Oktober 2008 die Einleitung der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO.

Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe vom 31. Oktober bis 1. Dezember 2008 gingen von verschiedenen Grundeigentümern Anträge und Einwände ein, welche in der Planungskommission und nachfolgend im Gemeindevorstand behandelt und schriftlich beantwortet wurden.

Eine Übersicht der Eingaben und deren Behandlung durch die Planungskommission und den Gemeindevorstand ist im Anhang zu finden.

Der Gemeindevorstand verabschiedete an der Sitzung vom 16. Februar 2009 die Revision Ortsplanung zuhanden der Gemeindeversammlung.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 16. März 2009 die Revision Ortsplanung.

Publikation und Beschwerdeauflage (mit Auflage Rodungsgesuch) erfolgen vom 19. März bis 20. April 2009.

11. Anhang / Beilagen

11.1 Allgemein

Leitbild 2006

Siedlungsentwicklungskonzept vom 08.10.2007

Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Übersicht UEB), inkl. Nutzungsreserven

Bericht Baulandverbrauch 1995 - 2008

Bericht Abschätzung zum Verkehrsaufkommen im Gebiet Farsch vom September 2008

Übersicht Eingaben während öffentlicher Mitwirkungsauflage

11.2 Gemeindeintern

Sachthemenliste

Standortevaluation Forst-/Werkhof

Grundlagen der Verkehrsplanung (Gutachten Tempo 30, Parkierungskonzept)

Grundlagen der Gestaltungsplanung (ISOS, Gebäudeinventar vom November 2006, Richtlinie klassizistischer Haustyp)

Synthesekarte / Übersicht N-L-Inventare

Protokolle der Kommissionssitzungen

Chur, 19. März 2009