



Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser

Etwas mehr als ein Jahr ist es her, seit das revidierte eidgenössische Raumplanungsrecht mit seinen neuen Bestimmungen über das Bauen ausserhalb der Bauzonen in Kraft getreten ist. Noch ist es zu früh, eine endgültige Bilanz zu ziehen. Immerhin lässt sich schon heute feststellen, dass die neue Ordnung bedeutend komplizierter ist als die bisherige Regelung. Zurückzuführen ist diese hohe Komplexität wohl auf den schier unmöglichen Ansatz, die bisherige Ordnung öffnen zu wollen, ohne dabei den fundamentalen Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet aus den Angeln zu heben. Selbst nach einem Jahr Vollzugspraxis ist es sogar für ausgesprochene Fachleute noch sehr schwierig, alle Zusammenhänge zu entwirren, geschweige denn die neue Ordnung nach aussen verständlich zu kommunizieren. Kommunikationsschwierigkeiten ergeben sich auch deshalb, weil die neue Ordnung in gewissen Bereichen - gewollt oder ungewollt - die

geschürten Erwartungen nicht zu erfüllen vermag. Insgesamt stellen die neuen Regelungen die rechtsanwendenden Behörden in ihrer täglichen Frontarbeit vor grosse Herausforderungen. Das Amt für Raumplanung ist gewillt, diese Herausforderungen anzunehmen und einen Vollzug zu gewährleisten, der auf unsere speziellen Verhältnisse ausgerichtet ist, ohne die Intensionen des Gesetzgebers aus den Augen zu verlieren. Zunächst wurden aufgrund der Erfahrungen mit neuen Baugesuchen sowie unter Mitberücksichtigung vorhandener Empfehlungen des Bundes verwaltungsinterne Vollzugshilfen erarbeitet. Die Beiträge in diesem Heft geben einen Überblick über den jetzigen Stand. Als zweiter Schritt ist sodann vorgesehen, diese internen Vollzugshilfen zu einem für die Gemeinden und die Öffentlichkeit zugänglichen Leitfaden weiter zu entwickeln.

Carlo Decurtins
Jurist für Raumplanung

Inhalt

Schwerpunktthema:	2
Bauen ausserhalb der Bauzone - Das neue Raumplanungsgesetz in der Praxis	
Aus Regionen und Gemeinden	10
Raumordnung aktuell	10
Recht und Literatur	11
Agenda	11
Hinweise und Mitteilungen	12

Editoriale

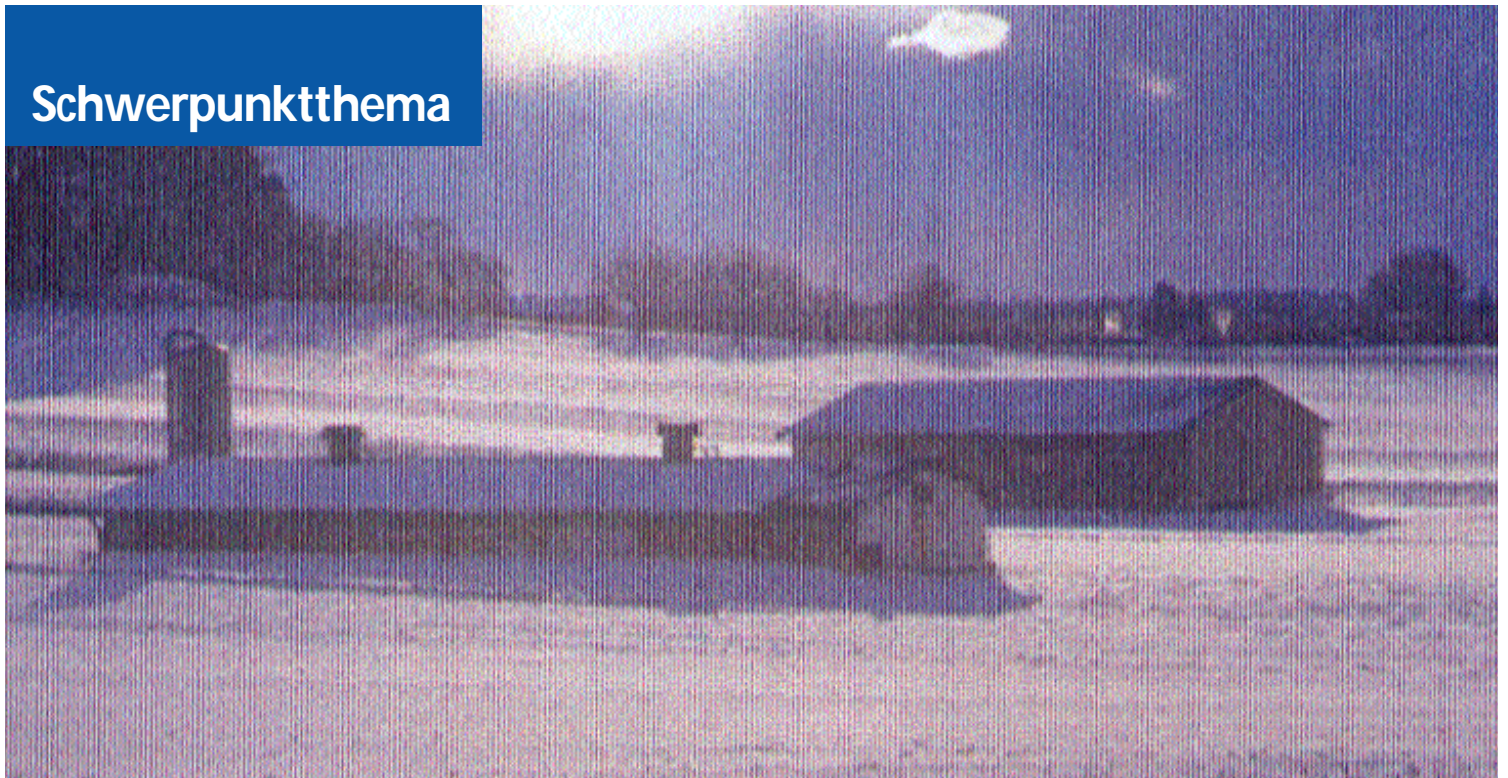
Cara lettrice, caro lettore

È trascorso poco più di anno dall'entrata in vigore della legislazione federale riveduta sulla pianificazione territoriale con le sue nuove disposizione in materia di edificabilità al di fuori delle zone edificabili. Seppure sia ancora troppo presto per fare un bilancio definitivo, già oggi si può constatare che la nuova regolamentazione è molto più complicata della precedente. Per le autorità che si trovano ad applicare la legislazione tale elevata complessità rappresenta una grandissima sfida. L'Ufficio di pianificazione l'ha affrontata: come prima cosa è stato redatto un vademecum per l'esecuzione ad uso interno dell'Amministrazione, che tiene conto delle nostre condizioni particolari. Si è previsto quindi di sviluppare ulteriormente questo strumento e di farne una guida ad uso dei comuni e dell'opinione pubblica.

Editorial

Chara lectura, char lectur

Dapi insatge dapli ch'in onn è ida en vigor la legislaziun federala revedida davart la planisaziun dal territori cun sias novas determinaziuns davart construir ordaifer la zona da construcziun. Anc èsi memia baud da far definitivamain bilantscha. Tuttina èsi da constatar già oz che l'urden nov è bler pli cumplitgà che la reglamentaziun da fin uss. Per las autoritads ch'applitgeschan il dretg signifitgescha questa gronda complexitad ina gronda sfida. L'uffizi da planisaziun ha acceptà questa provocaziun. L'emprim èn vegnids elavurads en l'intern da l'administraziun agids d'execuziun che tegnan quint da nossas relaziuns particularas. Ultra da quai èsi previs da sviluppar quests agids d'execuziun ad in manual accessibel er per las vischnancas e la publicitad.



Bauen ausserhalb der Bauzone - Das neue Raumplanungsgesetz in der Praxis

Lukas Bühlmann, lic.iur., Schweiz. Vereinigung für Landesplanung VLP

Am 7. Februar 1999 wurde das revidierte Raumplanungsgesetz in der Volksabstimmung mit 55.9% der Stimmen gutgeheissen. Abgelehnt wurde es in den Kantonen Glarus, Appenzell Inner- und Ausserrhoden, Schaffhausen und Baselland, folglich in ländlichen, mit dem Bauen ausserhalb der Bauzonen unmittelbar betroffenen Kantonen. Mit 50.7% stimmte der Kanton Graubünden der Vorlage knapp zu; auch hier gab es also erhebliche Bedenken gegen die mit dem Gesetz verbundenen Lockerungen beim Bauen ausserhalb der Bauzone.

Hohe Erwartungen

Nach Annahme des Gesetzes waren die Erwartungen schweizweit sehr gross. Ein erheblicher Teil der Befürworter, namentlich bäuerliche Kreise, ging davon aus, dass mit den neuen Bestimmungen bezüglich Erstellung von Neubauten für die bodenunabhängige Produktion sowie Umnutzung und Erweiterung bestehender Bauten, so ziemlich alles möglich werde. Sie vergassen oder übersahen, dass in den Beratungen der eidgenössischen Räte und im Abstimmungskampf wieder-

holte Bekenntnisse zur haushälterischen Bodennutzung und zur Trennung von Baugebiet und Nichtbauggebiet erfolgten. Auch für alt Ständerat Ulrich Zimmerli, der die Revision mit seiner überwiesenen Motion auslöste, war immer klar, dass am Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbauggebiet nicht gerüttelt werden darf. Umso grösser war bei einem Teil der Befürworter die Enttäuschung als der Bundesrat seine das neue Gesetz konkretisierende Verordnung vorlegte. Die Verordnung wurde als sehr restriktiv empfunden. Dabei hat man im zuständigen Bundesamt für Raumentwicklung mit der Ausarbeitung der Verordnung in weiten Teilen sehr gute Arbeit geleistet und ist bisweilen über das hinaus gegangen, was man auf Grund der Beratungen im Parlament erwarten durfte. So hat man sich bei der inneren Aufstockung nicht an die Vorgabe von Bundesrat und Parlament gehalten und den in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entwickelten Begriff der inneren Aufstockung übernommen, sondern ihn viel grosszügiger ausgelegt. Sehr eng interpretiert hat man demgegenüber Artikel 24d Absatz 1 RPG, der sich mit der Umnutzung landwirtschaftlicher Wohnbau-

ten befasst. Diese in der Verordnung vorgenommene Auslegung findet in der Praxis wenig Akzeptanz und hat einzelne Kantone dazu bewogen, sich in ihren Ausführungsgesetzgebungen über die Bestimmung hinweg zu setzen. Beim Bund hat man das Problem erkannt und signalisiert, dass man über die Bücher gehen und prüfen wird, ob sich nicht eine grosszügigere Praxis vertreten lässt.

Liberalisierung bedeutet nicht Deregulierung

Mühe bereitet in der Praxis - was nachvollziehbar ist - die Vielzahl und Komplexität der neuen Vorschriften. In der Tat, die Anzahl der Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone hat sich von den früheren zwei Bestimmungen in Gesetz und Verordnung auf neun Artikel im Gesetz und elf in der Verordnung erhöht.

Weder dem Bundesgesetzgeber noch dem Bundesrat als Ordnungsgeber kann man diesbezüglich jedoch einen Vorwurf machen. Sie haben sich bemüht, die Möglichkeiten beim Bauen ausserhalb der Bauzone im Sinne der überwiesenen Motion zu erweitern, ohne den Verfassungsauftrag der Trennung von Baugebiet und

Nichtbaugebiet aus den Augen zu verlieren. In unserem dicht besiedelten Land ruft jede Öffnung nach Schrankensetzung; ansonsten liesse sich das verfassungsrechtliche Gebot der haushälterischen Bodennutzung und geordneten Besiedlung nicht mehr gewährleisten. Sicher hätte man das Eine oder Andere besser formulieren können. Auch gesetzestechnisch ist nicht alles geglückt. So wäre beispielsweise eine klare Bestimmung über die Intensivlandwirtschaftszone dem Verständnis weit förderlicher gewesen als der heutige, unter dem Titel "Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone" versteckte Hinweis in Artikel 16a Absatz 3 RPG, wonach für Vorhaben, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, in einem Planungsverfahren besondere Gebiete auszuscheiden sind.

Absage an den früheren Wildwuchs

Nicht nur die Anzahl, sondern auch die Komplexität der heutigen Vorschriften löst bei Behörden und Bauherren Misstrauen aus. Selbst für Fachleute ist es oft schwierig, die Übersicht über die neue Gesetzgebung zu wahren. Mit der Zeit dürfte das Verständnis für die neuen Bestimmungen jedoch wachsen. Mit der Herausgabe praxisnaher Arbeitshilfen und Wegleitungen geben sich Bund und Kantone grosse Mühe, die neuen Bestimmungen den Vollzugsbehörden näher zu bringen. Diese Hilfsmittel und die mehrheitlich sorgfältigen Ausführungsgesetzgebungen und Richtplanvorgaben der Kantone zeigen, dass man um einen bundesrechtskonformen Vollzug der neuen Bestimmungen bemüht ist und einen Wildwuchs, wie man ihn früher kannte, nicht mehr aufkommen lassen will. Ob dies gelingt, wird die Zukunft weisen. Noch haben nicht alle Kantone Ausführungsgesetzgebungen zu den neuen Vorschriften erlassen. Jene Kantone, die entsprechende Vorschriften kennen, darunter der Kanton Graubünden, haben den Handlungsspielraum, den ihnen das Bundesrecht in Artikel 24d RPG für die Einräumung landwirtschaftsfremder Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten und für die Zweckänderung schützenswerter Bauten bietet, voll ausgeschöpft. Anders ist die Situation bei den Bewilligungstatbeständen, die einer Vorgabe im kantonalen Richtplan bedürfen.

Von den Möglichkeiten Zonen für Kleinsiedlungen auszuscheiden, Streusiedlungsgebiete zu bezeichnen und Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten festzulegen, um das Umnutzungspotenzial in diesen Gebieten zu vergrössern, haben nur einzelne Kantone Gebrauch gemacht. Zum Teil kennen nicht alle Kantone derartige Siedlungsstrukturen; zum Teil haben sie bewusst auf die Einräumung weiterer Umnutzungsmöglichkeiten verzichtet. Der Kanton Graubünden hat mit den Richtplanvorgaben über die Erhaltungszone und über die Gebiete mit landschaftsprägenden Bauten die ihm vom Bundesrecht eingeräumten Möglichkeiten wahrgenommen und die Voraussetzungen für entsprechende Umnutzungen derart formuliert, dass sie anderen Kantonen durchaus als Vorbild dienen können.

Arbeit für die Gerichte

Bundesrat und Parlament haben sich bei den Beratungen des neuen Gesetzes immer wieder dahingehend geäussert, man wolle das Heft wieder in die Hand nehmen und anstelle des Bundesgerichts sagen, was beim Bauen ausserhalb der Bauzone gilt. Das war wohl etwas realitätsfremd. Die komplexen Vorschriften der heutigen Gesetzgebung und die zahlreichen unbestimmten Rechtsbegriffe werden die Rechtsprechung in den kommenden Jahren zweifellos stark beschäftigen. Erste Urteile liegen denn auch bereits vor. Dabei zeigt sich, dass eine Vielzahl der unter altem Recht entwickelten Grundsätze unveränderte Gültigkeit haben, namentlich bei der Frage der Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone. Ein ganz zentraler Grundsatz ist die angemessene, sich am konkreten Bedarf orientierende Dimensionierung neuer Bauten und Anlagen, wie sie auch in der neuen Verordnung explizit formuliert ist (Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV). Aus kurzfristigen Überlegungen heraus sollen keine neuen Bauten erstellt werden, die nach kurzer Zeit wieder leer stehen und Begehren für andere, zonenfremde Nutzungen wecken. Vielmehr ist im Einzelfall abzuklären, ob der Betrieb überlebensfähig ist und der Bedarf für das Vorhaben längerfristig gegeben ist (BGE vom 16.11.2000, Klosters). Zu prüfen ist dabei auch, ob das Vorhaben in bestehenden Räumlichkeiten untergebracht werden kann und - wenn dies nicht der Fall ist - ob

ihm am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegen stehen (BGE vom 29.5.2001, Confignon). Eine Bedarfsabklärung verlangt auch die Erstellung landwirtschaftlichen Wohnraums. Wohnraum für die abtretende Generation kann nur bewilligt werden, wenn diese "ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war" und ihre Mithilfe auf dem Hof effektiv erforderlich ist (BGE vom 16.11.2000, Klosters). Nicht als zonenkonform gelten Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft (Art.35 Abs. 5 RPV). Das Bundesgericht hat seine frühere Rechtsprechung in dieser Frage bestätigt und festgehalten, dass es sich - um als zonenkonform zu gelten - um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des bäuerlichen Bodenrechts handeln muss, der auf die Produktion landwirtschaftlicher Güter ausgerichtet und rentabel ist (BGE vom 23.4.2001, Gränichen). Einen ersten Entscheid des Bundesgerichts gibt es auch zu den Ausnahmebewilligungstatbeständen der Artikel 24 ff. RPG. So hat sich das Gericht mit dem neuen Art. 24c RPG befasst, der analog zum früheren Art. 24 Abs. 2 aRPG teilweise Änderungen und massvolle Erweiterungen zulässt. Im Urteil wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Bestimmung neu um einen von Bundesrecht wegen direkt anwendbaren Tatbestand handelt, der keinen Platz mehr für einschränkende Vorschriften des kantonalen Rechts lässt. Geprüft hat das Gericht auch, ob das Vorhaben nach Artikel 24a RPG bewilligt werden kann, welcher unter gewissen Voraussetzungen Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen zulässt. Die Bestimmung war im bundesrätlichen Gesetzesentwurf bloss auf die Zweckänderung landwirtschaftlicher Bauten ausgerichtet. Wortlaut, Zielsetzung und Systematik des geltenden Gesetzes zeigen aber klar, dass der Artikel auch für nicht landwirtschaftliche Bauten Anwendung findet. Die neue Nutzung ist zu bewilligen, wenn sie keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt zur Folge hat. Ob im vorliegenden Fall, bei dem es um die Umwandlung eines Kiosks in einen Gastwirtschaftsbetrieb geht, diese Voraussetzungen erfüllt sind, wird die Vorinstanz zu prüfen haben (BGE vom 19.7.2001, Ried-Mörel).



Grundzüge der Vollzugspraxis in Graubünden

Federico Durband, lic.iur

Mit seinen ca. 50'000 Bauten ausserhalb der Bauzonen ist der Kanton Graubünden von der am 1. September 2000 in Kraft getretenen Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) resp. der Raumplanungsverordnung (RPV) in besonderem Masse betroffen. Das Departement des Innern und der Volkswirtschaft bzw. das Amt für Raumplanung haben sich für einen unseren Verhältnissen angepassten Vollzug der komplexen Neuerungen eingesetzt, dessen Grundzüge nachfolgend wiedergegeben werden.

1. Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Der Bund regelt neu umfassend die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone in den Art. 16a RPG und Art. 34 bis 38 RPV. Die wesentlichste Neuerung besteht darin, dass landwirtschaftliche Wirtschaftsbauten in der Landwirtschaftszone auch dann zonenkonform sein können, wenn sie für einen bodenunabhängigen Betriebszweig (Bereich Tierhaltung oder Gartenbau) erforderlich sind (sog. "innere Aufstockung; Art. 36 RPV). Voraussetzung bildet unter anderem, dass der Betrieb auch nach der inneren Aufstockung mehrheitlich bodenabhängig produziert und auf dieses Zusatzeinkommen existenziell angewiesen ist. Für Wirtschaftsbauten im Zusammenhang mit Betrieben, die überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängig produzieren (z.B. "Hors-sol-Betriebe"), ist jedoch die

Ausscheidung einer "Intensivlandwirtschaftszone" durch die Gemeinde in einem Planungsverfahren nach den Anforderungen des kantonalen Richtplanes notwendig (Art. 16a Abs. 3 RPG i.V.m. Art. 38 RPV).

1.1 Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude

Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 RPG). In erster Linie geht es nach wie vor um bodenabhängige Wirtschaftsbauten, die der Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus dem Pflanzenbau und der Nutztierhaltung dienen, sowie um die Bewirtschaftung naturnaher Flächen wie etwa ökologische Ausgleichsflächen (Art. 34 Abs. 1 RPV).

Zudem können unter bestimmten Voraussetzungen auch Bauten und Anlagen, die für die Aufbereitung, Lagerung oder den Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte vorgesehen sind, zonenkonform sein (Art. 34 Abs. 2 RPV). Mit Ausnahme etwa von Pensionspferden oder Zuchtpferden, welche mit dem auf dem Landwirtschaftsbetrieb produzierten Futter ernährt werden, gehören Bauten und Anlagen, die dem Reitsport bzw. dem Reiten als Freizeitbeschäftigung dienen, grundsätzlich nicht in der Landwirtschaftszone. Solche Vorhaben lassen sich auch inskünftig nur in Bauzonen oder speziell dafür ausgeschiedenen Zonen (Art. 18 RPG) verwirklichen.

Der Bau von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen darf dann bewilligt werden,

wenn diese für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig und angemessen dimensioniert sind und ihnen am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (z.B. Landschaftsschutzinteressen) und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Art. 34 Abs. 4 RPV). Letzteres ist bei grösseren Bauvorhaben mit einem Betriebskonzept nachzuweisen, welches u.a. Aufschluss über die derzeitige und künftige Betriebsstruktur sowie über die Eigentums- und Finanzverhältnisse gibt. Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft, d.h. zu nicht gewinn- bzw. ertragsorientierten Betrieben, welche gemessen am Arbeitsbedarf 0.3 Standard-Arbeitskräfte (SAK) nicht übersteigen und daher auch keinen Anspruch auf Direktzahlungen haben, gelten nicht als zonenkonform (Art. 34 Abs. 5). Unter Beachtung der jeweiligen Betriebsform ergibt sich daher, dass Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone in der Regel erst dann zonenkonform sind, wenn der Landwirtschaftsbetrieb eine Mindestnutzfläche von ca. 3 ha aufweist und über 3 Grossvieheinheiten (GVE) verfügt.

1.2 Bäuerlicher Dauerwohnraum

Zonenkonform sind ausdrücklich auch Bauten für den Wohnbedarf, die für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes (mind. 2100 Arbeitsstunden / Jahr oder die halbe Arbeitskraft einer bäuerl. Familie) unentbehrlich sind (Art. 34 Abs. 3 RPV). Das Inkrafttreten dieser Revisionsbestimmung hat das Departement des Innern und der Volkswirtschaft dazu benutzt, um die Höchstmasse der Bruttogeschossflächen (BGF) für den zonenkonformen landwirtschaftlichen Wohnraum bei nachgewiesenem Bedarf wie folgt anzupassen:

Betriebsleiterwohnung	165m ² BGF
Erste abtretende Generation ("Altenteil I")	90m ² BGF
Zweite abtretende Generation (Altenteil II")	50m ² BGF
Büro	15m ² BGF
Lehrlinge (Zimmer inkl. Nasszelle)	20m ² BGF
Angestellte (Zimmer inkl. Nasszelle)	20m ² BGF

Der Anspruch auf den Altenteil I setzt voraus, dass die Übergabe des Hofes an die

nachfolgende Generation oder an einen externen Nachfolger zeitlich absehbar ist und dass der abtretende Bewirtschafter ein Leben lang auf dem Hof gearbeitet hat. Der Nachfolger muss im Zeitpunkt der Hofübergabe feststehen (Pra 01 Nr. 143 i.S. X c. Klosters-Serneus). Der Altenteil II kann höchstens dann realisiert werden, wenn der Altenteil I bereits vorhanden ist und auf dem Hof drei Generationen leben, welche dort ein Leben lang gearbeitet haben.

1.3 Bäuerlicher Temporärwohnräum

Die zur Bewirtschaftung eines Maiensässes oder einer Bergwiese notwendige landwirtschaftliche Wohnfläche kann als zonenkonform bewilligt werden. Voraussetzung dafür ist die jährliche, ortsübliche Bewirtschaftung (Heuernte und Ausfütterung) von 3 ha Land in grösserer Distanz zur nächstgelegenen Bauzone (> 8 km oder > 30 Min. Fahrweg resp. -zeit). In solchen Fällen können Maiensäss- resp. Heuerhütten grundsätzlich bis zu 50m² BGF bzw. 15 m² BGF bewilligt werden.

2. Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe

Zugunsten der Landwirtschaft können neu gestützt auf Art. 24b RPG und Art. 40 RPV in bestehenden Gebäuden von landwirtschaftlichen Gewerben (zur Zeit 2100 Arbeitsstunden / Jahr = halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie) unter bestimmten Voraussetzungen nichtlandwirtschaftliche Nebengewerbe eingerichtet werden. Dazu gehören etwa Schreinereien, Schlossereien, Werkstätten, touristische Freizeitangebote, Vermietung einer Ferienwohnung, Ferien auf dem Bauernhof etc.. Solche Einrichtungen bedürfen einer Ausnahmegewilligung im BAB-Verfahren und unterstehen als Bestandteile des landwirtschaftlichen Gewerbes dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot.

Zu den wichtigsten Voraussetzungen gehören:

- Der Nachweis, dass der Weiterbestand eines landwirtschaftlichen Gewerbes ohne Zusatzeinkommen gefährdet wäre, was mit einem Betriebskonzept nachzuweisen ist, welches den Ist-Zustand des landwirtschaftlichen Gewerbes, die künftige Ausrichtung des Be-

etriebes, das geplante Bauvorhaben und die Auswirkungen des Vorhabens auf den Betrieb darlegt (Art. 40 Abs. 1 RPV)

- Der Nebenbetrieb muss innerhalb des Hofbereiches liegen und es dürfen dafür keine Neu- oder Erweiterungsbauten erstellt werden (Art. 40 Abs. 1 und 2 lit. a RPV)
- Das Nebenbetrieb muss überwiegend durch den Bauern (oder die Bäuerin) selbst betrieben werden; Fremdpersonal darf lediglich zeitlich befristet angestellt werden (Art. 40 Abs. 4 RPV).

3. Änderungen an bestehenden zonenwidrigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Seit dem 1. September 2000 hat der Bund neu und abschliessend in Art. 24c RPG resp. Art. 41 ff. RPV den bisher aufgrund von Art. 24 Abs. 2 aRPG durch die Kantone näher bestimmten Umgang mit bestehenden Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen geregelt. Nach Art. 24c RPG dürfen bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB), welche vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) am 1. Juli 1972 (erstmalige strenge Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet) rechtmässig erstellt oder geändert worden resp. noch bestimmungsgemäss nutzbar sind, mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) vorbehalten.

Änderungen an BAB sind zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt, wobei Verbesserungen gestalterischer Art zulässig sind. Bei der Prüfung der Identitätswahrung sind insbesondere Vergrösserungen der Nutzfläche, Volumenveränderungen, innerhalb des Gebäudevolumens vorgenommene Nutzungsänderungen und Umbauten, Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes sowie Erweiterungen der Erschliessung zu berücksichtigen. Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist in der Regel der 1. Juli 1972. Demzufolge sind etwa bei

der Beurteilung der zulässigen Erweiterung sämtliche seither erfolgten Erweiterungen zusammenzurechnen. Ausnahmsweise ist in den Gebieten, welche einer Bauzone zugehörten und nach dem 1. Juli 1972 einer Nichtbauzone zugewiesen wurden, auf den Zeitpunkt der Zuweisung zur Nichtbauzone abzustellen.

3.1 Erneuerungen

Wie dies auch nach dem bis zur RPG/RPV-Revision geltenden Recht zulässig war (Art. 24 Abs. 2 aRPG), können im Rahmen von Art. 24c RPG bestimmungsgemäss nutzbare BAB instandgehalten, instandgestellt oder modernisiert werden, sofern deren Umfang, Erscheinung und Bestimmung dabei nicht wesentlich verändert werden.

3.2 Massvolle Erweiterungen

Bis zum Inkrafttreten der neurevidierten Raumplanungsgesetzgebung am 1. September 2000 durften BAB gemäss kantonalem Raumplanungsrecht im Rahmen bestimmter Höchstmasse (Art. 11 KRVO) grundsätzlich um ein Viertel, dauernd bewohnte, gewerbliche und gastgewerbliche BAB bis zur Hälfte erweitert werden (Art. 9d Abs. 2 KRG und Art. 11 Abs. 1 KRVO). Diese Bestimmungen wurden durch den neuen Art. 42 Abs. 3 RPV abgelöst, welcher bei Wahrung der Identität der Baute oder Anlage inkl. ihrer Umgebung eine Vergrösserung der in der Regel am 1. Juli 1972 bestandenen, zonenwidrig genutzten Fläche bis zu 30%-Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet - zulässt (lit. a). Die zonenwidrig genutzte Fläche darf dabei innerhalb und ausserhalb des Gebäudevolumens um höchstens 100m² erweitert werden (lit. b). Bei der zonenwidrig genutzten Fläche handelt es sich in erster Linie um die anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) als Summe aller Geschossflächen einschliesslich der Mauer und Wandquerschnitte, die dauerhaft für das Wohnen und Arbeiten genutzt werden (vgl. Art. 65 Abs. 2 u. 3 MBauG). Ferner umfasst die zonenwidrig genutzte Fläche auch die Bruttonebenflächen (BNF), welche nicht dem Wohnen und Arbeiten dienen und somit nicht an die BGF angerechnet werden, wie etwa Keller-, Estrich-, Trocken-, Abstell-, Fahrzeugeinstell- und Schutz-

räume sowie überdeckte offene Sitzplätze resp. Abstellflächen für Autos oder Velos. Erweiterungen der BNF werden - im Gegensatz zur bisherigen Praxis - bei der Berechnung der zulässigen 30%igen Erweiterung im Rahmen von Art. 42 Abs. 3 RPV grundsätzlich mitberücksichtigt.

3.2.1 BGF-Erweiterungen

Nachfolgend sollen am einfachen Beispiel eines vor Inkrafttreten des GSchG am 1. Juli 1972 bestehenden, zonenwidrigen Maisensässes (Abb. 1 u. 2) nach Art. 42 Abs. 3 RPV max. zulässige BGF-Erweiterung ausserhalb des Gebäudevolumens (nach "ausen"; Abb. 3); innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens (nach "innen"; Abb. 4) und die gleichzeitige BGF-Erweiterung nach aussen und nach innen aufgezeigt werden (Abb.5).

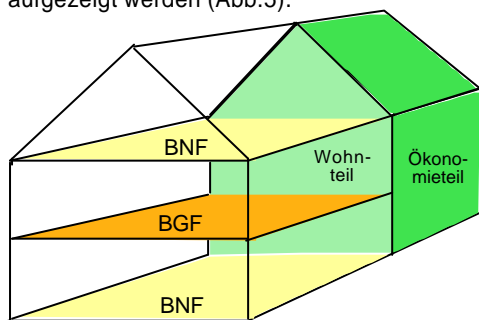


Abb. 1

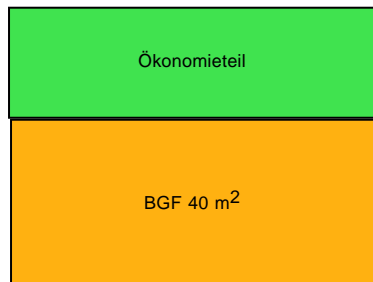


Abb. 2

a) BGF-Erweiterung nach aussen

Die bestehende BGF - die am 1. Juli 1972 vorhanden war - darf höchstens um 30% erweitert werden (Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV), wobei die Erweiterung in jedem Fall nicht grösser als 100 m² sein darf (Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV). BGF-Erweiterungen, welche das Gebäudevolumen verändern (z.B. Anbau, Erhöhung des Daches, Erstellen einer Lukarne, Abgrabungen etc.) werden zu 100% angerechnet. Wird im Zuge einer Erweiterung bestehende BGF entfernt, darf diese im gleichen Umfang wieder erstellt werden und zählt nicht zum 30%-igen Erweiterungspotential (Abb. 3).

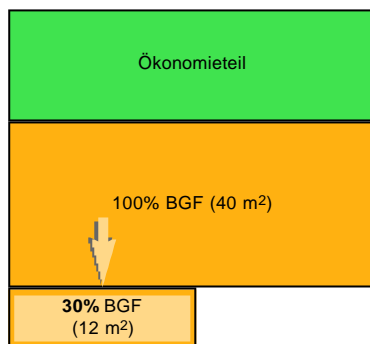


Abb. 3

b) BGF- Erweiterung nach innen

BGF-Erweiterungen, welche innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens (z.B. Erweiterung in den angebauten Stall, Keller oder Estrich etc.) erfolgen, werden nur zur Hälfte angerechnet. Die hälftige BGF-Erweiterung im Innern darf nicht grösser als 30% der bestehenden BGF sein, resp. 100 m² nicht übersteigen (vgl. Abb.4)

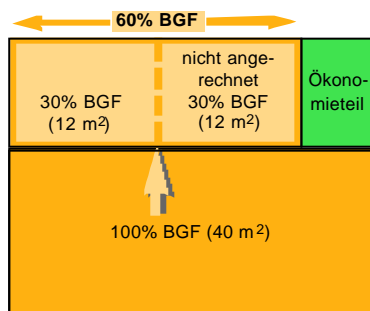


Abb. 4

c) BGF-Erweiterung nach aussen und innen

Die gleichzeitige BGF-Erweiterung nach aussen und innen (z.B. in den Stallteil oder Keller), welche zur Hälfte angerechnet wird, dürfen zusammen nicht grösser als 30% der am 1. Juli 1972 bestandenen BGF sein resp. insgesamt nicht mehr als 100 m² betragen (vgl. Abb. 5).

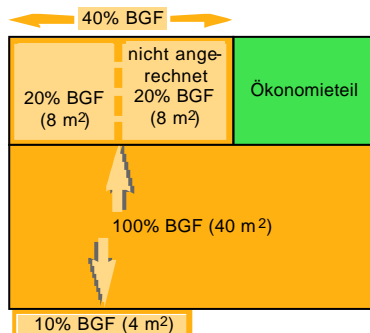


Abb. 5

3.2.2 Erschliessung

Erschliessungsanlagen (z.B. Strassen, Wege, Wasser-, Abwasserleitungen, Solaranlagen), welche einen körperlichen Zusammenhang mit der bestehenden zonenwidrigen Baute oder Anlage aufweisen, dürfen nach Art. 24c RPG erneuert und im Rahmen der massvollen Erweiterung bedarfsgerecht ausgebaut, resp. sofern objektiv geboten auch geringfügig verlegt werden. Aus Umweltschutzgründen können neue Infrastrukturanlagen (z.B. Abwasserleitungen) bewilligt werden. Mit Ausnahme von zulässigen kurzen Weg- oder Strassenverbindungen vom Gebäude zur nahegelegenen Strasse sind neue Strassen- oder Fahrwegbauten unzulässig.

3.3 Teilweise Änderungen

Die in Art. 24c Abs. 2 RPG vorgesehene teilweise Änderung umfasst geringfügige Zweckänderungen an BAB im Sinne des bisherigen Art. 9d Abs. 3 KRG resp. der entsprechenden bundesgerichtlichen Praxis zu Art. 24 Abs. 2a RPG. Eine Zweckänderung ist unter dem Titel von Art. 24c RPG dann grundsätzlich zulässig, wenn damit nicht wesentlich neue Nutzungsmöglichkeiten mit erheblich neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden. Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzungen gelten Nutzungsver-schiebungen zwischen den bereits bestehenden Hauptnutzungskategorien ("Wohnen", "Landwirtschaft", "Gewerbe") in der Regel als teilweise Änderungen, wie dies z.B. beim Umbau einer Schreinerei zu einer Zimmerei, resp. bei der Umnutzung eines Grenzwächterhauses zu Ferienwohnzwecken zutrifft. Der Wechsel zwischen den Hauptnutzungskategorien, wie etwa die Umwandlung eines landwirtschaftlichen Betriebes zu einem Gewerbebetrieb, gilt dagegen als eine mit Art. 24c RPG nicht vereinbare vollständige Zweckänderung.

3.4 Wiederaufbau

Der Wiederaufbau nach Abbruch war vor Inkrafttreten der RPG/RPV-Revision bei BAB im Temporärsiedlungsgebiet nur bei besonderen Verhältnissen (schlechte Bausubstanz, unverhältnismässiger Erneuerungsbedarf etc.) zulässig (Art. 9 KRVO). Neu regelt der Bund abschliessend den

Wiederaufbau in Art. 42 Abs. 4 RPV. Danach dürfen BAB nur dann wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt ihrer Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar waren und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Beim Vorliegen objektiver Gründe (z. B. Originalstandort in der Gefahrenzone 1 oder Naturschutzzone) darf der Standort der Ersatzbaute oder -anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen. Da die Identität einer Ersatzbaute auch in räumlicher Hinsicht zu wahren ist, bestimmt sich die zulässige Distanz zwischen dem alten und neuen Standort aufgrund der konkreten Gegebenheiten. Nachdem das Bundesgericht unter dem Titel von Art. 42 Abs. 4 RPV die Verschiebung einer Ersatzbaute um 40 m als zulässig erachtet, ein Abweichen von 260 m vom ursprünglichen Standort jedoch abgelehnt hat (BGE 127 I 209 mit Hinweisen), dürfte beim Vorliegen besonderer Verhältnisse eine Verschiebung bis zu 100 m mit Art. 42 Abs. 4 RPV in der Regel gerade noch als vereinbar betrachtet werden.

3.5 Kombination von Wiederaufbau mit Zweckänderung und Erweiterung

Sofern die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung im Wesentlichen gewahrt bleibt und auch die übrigen Voraussetzungen nach Art. 24c RPG resp. Art. 42 RPV erfüllt sind, ist grundsätzlich der Abbruch und Wiederaufbau mit einer massvollen Erweiterung und einer teilweisen Änderung kombinierbar.

4. "Wohnen bleibt Wohnen"

Gemäss neuem Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG resp. gestützt auf die darauf erlassene regierungsrätliche Verordnung über die Umnutzung landwirtschaftlicher Wohnbauten und schützenswerter Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen vom 21. November 2000 (UVO) können unter bestimmten Voraussetzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden ("Wohnen bleibt Wohnen"). Eine Umnutzung kann nach Art. 24d Abs. 3 RPG u.a. dann bewilligt werden, wenn die Baute für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt wird, die Umnutzung keine Ersatz-

baute zur Folge hat (lit. a), die äussere Erscheinung und Grundstruktur der Baute im Wesentlichen unverändert bleiben (lit. b) und die Erschliessung nur geringfügig erweitert wird resp. die anfallenden Infrastrukturkosten auf den Eigentümer überwälzt werden (lit. c).

In den Anwendungsbereich von Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG fallen einerseits landwirtschaftliche Wohnbauten, welche beim Inkrafttreten der RPG-Revision noch zonenkonform waren. Dazu zählen v.a. landwirtschaftliche Dauerwohnbauten, welche Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gewerbes bildeten (> 2100 Arbeitsstunden pro Jahr; > 10.5 ha und 11 GVE), sowie landwirtschaftliche Temporärwohnbauten (> 2 - 3 ha Nutzfläche; > 8 - 10 km oder 30 Min. Fahrweg resp. -zeit von der nächsten Bauzone entfernt. Andererseits wird diese Bestimmung hauptsächlich auch auf Bauten und Anlagen angewendet, die

nach Inkrafttreten des RPG am 1. Januar 1980 als standortgebunden oder zonenkonform bewilligt wurden. Schliesslich können unter dem Titel "Wohnen bleibt Wohnen" bestehende, zonenkonforme oder standortgebundene Sennerei- und Kochhütten resp. Stallkammern umgenutzt werden, welche nach Inkrafttreten der RPG-Revision funktionslos geworden sind.

Nach aktueller Praxis im Kanton Graubünden dürfen bei Dauerwohnbauten innerhalb des Volumens der Wohnbaute geringfügige Erweiterungen vorgenommen werden (z.B. Einbau von notwendigen Nasszellen etc.). Zudem dürfen bei zusammengebauten Wohn- und Ökonomiebauten der Übergangsbereich zwischen Wohn- und Ökonomietrakt sowie das Dachgeschoss umgenutzt werden und innerhalb der bestehenden BGF in der Regel eine zusätzliche Wohneinheit einge-

Wichtigste Unterschiede bei baulichen Massnahmen an zonenwidrigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone	
Altes (kantonaes) Recht (Art. 9b - e KRG i.V.m. Art. 8 - 12 KRVO)	Geltendes (Bundes-) Recht (Art. 24c RPG i.V.m. Art. 41 f. RPV)
Erneuerung	Erneuerung Keine Änderung
Geringfügige Zweckänderung	Teilweise Änderung Keine Änderung
Massvolle Erweiterung <ul style="list-style-type: none"> • Unterscheidung zwischen Dauer- u. Temporärwohnbauten (DWB und TWB) • Höchstmass im erweiterten Zustand: <ul style="list-style-type: none"> - Mindestenerweiterung um 12 m² BGF im Innern - 50% Erweiterung der BGF bei DWB sowie bei gewerblichen oder gastgewerblichen BAB (max. 150 m²) - 25% Erweiterung der BGF bei TWB im Rahmen der Höchstmasse (max. 75 m² resp. 50 m²) • Höchstens eine zusätzliche Wohneinheit im Rahmen der Höchstmasse 	Massvolle Erweiterung <ul style="list-style-type: none"> • Keine Unterscheidung zwischen DWB und TWB • Höchstmasse der Erweiterung: <ul style="list-style-type: none"> - Kein Anspruch auf Mindestenerweiterung - 30% Erweiterung der BGF und BNF (Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet) - Erweiterungen der BGF und BNF innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens dürfen insgesamt nicht mehr als 100 m² betragen • Zusätzliche Wohneinheiten grundsätzlich zulässig, sofern Erweiterung der BGF 100 m² nicht übersteigt
Wiederaufbau nach Abbruch <ul style="list-style-type: none"> - Nur bei besonderen Verhältnissen - Geringe Standortverschiebung nur bei DWB, gewerblichen und gastgewerblichen B.u.A 	Wiederaufbau nach Abbruch <ul style="list-style-type: none"> - Ohne besondere Verhältnisse - Bei objektiven Gründen ist eine geringfügige Standortverschiebung bis zu 100 m allgemein grundsätzlich zulässig



6

baut werden. Räume für Wohnnebennutzungen (z.B. Fahrzeugabstellräume, Kehrtrümpfe etc.) sind bei Bedarf in erster Linie im bestehenden Volumen der Wohn- oder Ökonomiebauten (so etwa Garage in die bestehende Remise, Holzschopf in bestehenden Stall) unterzubringen.

Bei Temporärwohnbauten im Maiensässgebiet oder in Ferienhausgegenden dürfen innerhalb des Volumens der gesamten Baute (d.h. des Wohn- und Ökonomietraktes, falls zusammengebaut) ebenfalls geringfügige Erweiterungen vorgenommen werden, wie z.B. für den Einbau von notwendigen Nasszellen. Anbauten für Toiletten und Holzschöpfe sind dann zulässig, sofern keine Einbaumöglichkeit besteht. Bei Sennereien, Stallkammern und Kochhütten ist lediglich eine Erweiterung innerhalb der Wohnnutzungsfläche und in den bestehenden Keller möglich.

5. Umnutzung schützenswerter Bauten und Anlagen

Gestützt auf Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG resp. auf die UVO ist es unter Beachtung der bereits erwähnten Voraussetzungen von Art. 24d Abs. 3 RPG zulässig, die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen zuzulassen. Die Umnutzung der betreffenden Bauten setzt allerdings voraus, dass diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind und ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann (Art. 24d Abs. 2 lit. a und b RPG). Die Unterschutzstellung kann gestützt auf die kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz durch Einzelverfügung der Regierung oder auf dem Wege der Unterschutzstellung der betreffenden Baute oder Anlage durch die Gemeinden im Rahmen der von der Regierung zu genehmigenden Ortsplanung erfolgen. In den Erläuterungen zur UVO hat die Regierung festgehalten, dass eine vollständige Zweckänderung i. S. von Art. 24d Abs. 2 RPG sich auf solche Bauten zu beschränken hat, die aufgrund ihres Ei-

genwertes schützenswert sind. Die Schutzbestimmung von Art. 24d Abs. 2 RPG ist somit schwergewichtig auf die Erhaltung von einzigartigen Einzelobjekten zugeschnitten, die u.a. wegen ihres Bautypus, ihres Seltenheitswertes, ihrer Geschichte oder tradierten Nutzung aus anerkannter denkmalpflegerischer Sicht besonders wertvoll sind, wie dies auf das hier abgebildete Maiensäss aus dem 18. Jh. (Abb. 6) zutreffen könnte, welches bereits vor Inkrafttreten der RPG/RPV-Revision zu einem Museum umgebaut wurde. Herkömmliche Stallbauten, welche in tausendfacher Ausführung vorkommen und daher die vorgenannten Kriterien nicht erfüllen, können folglich nicht unter dem Titel von Art. 24d Abs. 2 u. 3 RPG umgenutzt resp. umgebaut werden.

6. Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen

Nach dem neuen Art. 24a RPG können im sog. "BAB-Verfahren" bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zu beliebigen Zwecken umgenutzt werden, sofern die Zweckänderung nicht mit baubewilligungspflichtigen Massnahmen verbunden ist und dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen. Die Ausnahmegewilligung ist unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass bei veränderten Verhältnissen von Amtes wegen neu verfügt wird (Art. 24a Abs. 2 RPG). Dies deutet auf einen lediglich provisorischen Charakter der Bewilligung hin. Im Rahmen von Art. 24a RPG können z.B. nicht mehr zum ursprünglichen Zweck benutzte und unter Spezialrecht bewilligte Militärbauten oder Bahnhofwohngebäude zu zivilen Zwecken, wie etwa zu einem Werkhoflager oder zu einer Ferienwohnung, umgenutzt werden.

7. Landschaftsprägend geschützte Bauten

Wertvolle Gebäude, deren Zerfall für die sie umgebende Kulturlandschaft einen Verlust bedeuten würde, können nach Richtplangrundsätzen im Rahmen der Nutzungsplanung gestützt auf Art. 39 Abs. 2 RPV als landschaftsprägend geschützte Bauten anerkannt und unter bestimmten Voraussetzungen (Art. 39 Abs. 3 RPV) im BAB-Verfahren vollständig umgenutzt werden. Zu den betreffenden Grundsatzkriterien im Auflageentwurf des kantonalen Richtplanes (RIP GR 2000) gehört u.a.,

dass lediglich solche Bauten im Temporärsiedlungsbereich nach Art. 39 Abs. 2 RPV umgenutzt werden können, welche bereits traditionellerweise über eine Wohn- und Übernachtungsmöglichkeit verfügen.

8. Keine Umnutzung reiner landwirtschaftlicher Ökonomiebauten zu Wohnzwecken

Am Grundsatz, dass reine landw. Ökonomiebauten nicht zu Wohnzwecken umgebaut resp. umgenutzt werden können, hat das neue Recht - entgegen weit verbreiteter Ansichten und Erwartungen - nichts geändert. Vorbehalten bleiben solche Umnutzungen in Erhaltungszonen. Da die bisherigen bundesrechtlichen Vorschriften zu den Erhaltungszonen unverändert ins neue Recht übernommen wurden, hat sich an der geltenden Praxis zur Ausscheidung von Erhaltungszonen nichts geändert. Erhaltungszonen werden auch gestützt auf den RIP GR 2000 nur für Baugruppen mit in der Regel wenigstens fünf Bauten und mindestens einem Gebäude mit vorbestandener Wohnnutzung bezeichnet. Sofern es sich um eine Baugruppe mit Bauten von hervorragender Qualität handelt, welche ein geschlossenes Erscheinungsbild vermitteln, können ausnahmsweise auch Gruppen mit vier Bauten oder ohne vorbestandene Wohnnutzung einer Erhaltungszone zugewiesen werden.

9. Weiteres Vorgehen

Zur raschen und rechtsgleichen Umsetzung der RPG-Revision wurden verwaltungsinterne Vollzugshilfen erarbeitet. Gestützt darauf soll v.a. den für den Vollzug verantwortlichen Gemeinden und Regionen voraussichtlich im Frühjahr 2002 ein aktueller, praxisnaher Leitfaden für die BAB-Praxis zur Verfügung gestellt werden, welcher zugleich auch das vom Departement des Innern und der Volkswirtschaft herausgegebene "Handbuch Bauten ausserhalb der Bauzonen" aus dem Jahre 1988 ablöst. Um die neue BAB-Praxis auch den potentiellen Bauherrschaften benutzerorientiert näherzubringen, ist zudem ein entsprechender Internetauftritt vorgesehen. Da die revidierte Raumplanungsgesetzgebung zahlreiche unbestimmte Rechtsbegriffe enthält, dürfte der Vollzug massgeblich durch die Gerichtspraxis beeinflusst werden, weshalb wir Sie darüber mit dem Info ARP gerne weiterhin auf dem Laufenden halten.

Vollzug der wichtigsten Neuerungen der RPGRPV - Revision bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

	<p>Art. 16a RPG / 34 ff. RPV Zonenkonforme BAB in der Landwirtschaftszone</p>	<p>Art. 24a RPG Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen</p>	<p>Art. 24b RPG / 40 RPV Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe</p>	<p>Art. 24c RPG / 41 ff. RPV Bestehende zonenwichtige Bauten und Anlagen a. Bz. (Erneuerung, teilweise Änderung, massvolle Erweiterung, und Wiederaufbau)</p>	<p>Art. 24d Abs. 1 & 3 RPV "Wohnen gleich Wohnen"</p>	<p>Art. 24d Abs. 2 & 3 R Schützenswerte Bz</p>
<p>1. a) Ziele b) Neuerungen</p>	<p>a) Stärkung zeitgemässer, multifunkt. Landwirtschaft b) Zonenkonformität bodenunabhängiger Produktion</p>	<p>a) Zulassung von nichtstandortgebundener Nutzung in BAB (vollständige Nutzungsänderung) b) Bewilligungspflicht</p>	<p>a) Zusätzliche Einkommensquelle zur Sicherung des landw. Gewerbes b) Vollständige Umnutzung in bestehenden Gebäuden</p>	<p>a) Einheitliche Regelung durch den Bund b) Bei Erweiterung keine Differenzierung zwischen Dauer- und Temporärwohnbauten (einheitl. Höchstmasse) - Abbruch / Wiederaufbau mit geringfügiger Standortverschiebung bei objektiven Gründen zulässig</p>	<p>a) Umnutzung funktionslos gewordener landw. Wohnbauten zu übrigen Wohnzwecken b) "Wohnen gleich Wohnen"</p>	<p>a) Erhaltung einzigartiger kulturhist. wertvoller (Raritäten) b) Vollständige Zweckänderung</p>
<p>2. Anwendungsbereich</p>	<p>a) Ökonomiebauten: Landw. Betriebe mit i.d.R. mehr als 0.3 SAK (> 3 ha, > 3 GVE) b) Wohnbauten: Ausschl. landw. Gewerbe (mind. 2100 Arbeitsstunden / Jahr; i.d.R. > 10.5 ha und 11 GVE)</p>	<p>In sämtlichen rechtmässig bewilligten BAB zulässig</p>	<p>Ausschliesslich landwirtschaftliches Gewerbe (> 2100 Arbeitsstunden / Jahr; i.d.R. > 10.5 ha und > 11 GVE)</p>	<p>- Gilt grundsätzlich für vor dem 1. 7. 1972 (inkrafttreten Gewerbeschutzgesetz > Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet) erstellte BAB und solche, die später durch Zuweisung zur Nichtbauzone zonenwichtig wurden - Spezialrechtlich bewilligte und zu diesem Zweck nicht mehr benötigte BAB wie z.B. Militär-, Grenzwacht- und Eisenbahngebäude.</p>	<p>- Landwirtschaftliche Wohnbauten, die bei Inkrafttreten der RPGRPV-Revision noch zonenkonform oder standortgebunden waren. - Landwirtschaftliche Wohnbauten, die seit dem 1. 7. 1972 als zonenkonform oder standortgebunden bewilligt wurden.</p>	<p>Schützenswerte Bz BAB Zuständig für Umstellung: - Regierung (Verfügung) - Gemeinde (Ortsplan)</p>
<p>3. Zulässige bauliche Massnahmen</p>	<p>a) Ökonomiebauten: Betriebsnotwendige BAB für die Bewirtschaftung, Aufbereitung, Lagerung und Verkauf regionaler landw. Produkte b) Wohnbauten: Betriebsleiterwohnung 165m² *Attenteil I 90m² Büro 15m² *Attenteil II 50m² *Lehninge 20m² *Angestellte 20m² *Bes. Bedarfsnachweis nötig</p>	<p>- Nur baubewilligungsfreie Massnahmen (kleine bauliche Unterhaltungsmaßnahmen, welche für die bisher bewilligte Nutzung notwendig gewesen wären, Wohnbauten vorgängig, z.B. als zonenkonform, bewilligt werden)</p>	<p>- Vollständige Zweckänderung - BGF/BNF um max. 30 % nach aussen (nach innen nur zur Hälfte angerechnet), insgesamt max. 100m². - Sämtliche seit 1. 7. 1972 erfolgten Erweiterungen sind zusammenzurechnen und dürfen die max. zulässige Erweiterung nicht übersteigen</p>	<p>Abbruch / Wiederaufbau: - Geringfügige Standortverschiebung bei objektiven Gründen (z.B. ursprünglicher Standort in Gefahrenzone 1) bis max. 100 m</p>	<p>- Geringfügige Erweiterungen im Innern (z.B. in den Keller resp. Einbau von Nasszellen) - Bei angebauter Wohnbaute an den Stall: Nutzung des Übergangsbereiches Wohnteil / Ökonomieanteil - Geringfügige, zeitgemässe Änderungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens, sofern dies im Innern nicht möglich ist, wie z.B. Toiletten- und Holzschopfenbau - Wiederaufbau höchstens nach Zerstörung zulässig</p>	<p>- Vollständige Zweckänderung etwa zu Wohnzwecken oder anderen Nutzungen - Geringfügige Erweiterungen nach aussen - Schutzwürdigkeit bleibt. - Wiederaufbau nur Zerstörung zulässig</p>
<p>4. Beispiele</p>	<p>Ställe für Tierhaltung, Räume für Aufbereitung, Lagerung, Verkauf</p>	<p>Scheune zu Matlagerraum, Militärrdepot zu Werkhof</p>	<p>"Ferien auf dem Bauernhof", Pferdehaltung, Käserei</p>	<p>Wiederaufbau / massvolle Erweiterung / teilweise Änderung sind bei Identitätswahrung grundsätzlich kombinierbar</p>	<p>Landw. Dauer- oder Temporärwohnbaute zu Ferienhaus</p>	<p>Maisensässe zu Ferntärlungen zu Ihu</p>
<p>5. Bewilligungsvoraussetzungen</p>	<p>- Betriebsnotwendigkeit - Längsterfristiger Bestand des landw. Betriebes resp. des landw. Gewerbes (Betriebskonzept) - Keine überwiegenden Interessen (z.B. Natur- u. Landschaftsschutz, Gewässer- und Umweltschutz, keine Gefährdung durch Naturgewalten)</p>	<p>- Keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt - Gebäude muss jederzeit ohne weiteres in ursprüngl. Zustand rückführbar sein ("prov. Bewilligung")</p>	<p>- Existenz des landw. Gewerbes hängt von zusätzlichem Einkommen ab - Betriebskonzept - Hofcharakter muss gewahrt bleiben - Innerhalb des Hofbereiches, d.h. grundsätzlich nur bei Betriebszentrum - Lediglich zeitlich befristete Angestellte</p>	<p>Rechtsmässig bewilligt - Bestimmungsgemäss nutzbar (tragende Konstruktionen, Fussböden und Dach müssen mehrheitlich intakt sein) - Identität der BAB (Form, Stellung, Gestaltung und Nutzung) inkl. ihrer Umgebung muss im Wesentlichen gewahrt bleiben - Vereinbarkeit mit Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Gewässerschutz, Umweltschutz, keine Gefährdung durch Naturgewalten)</p>	<p>- Für bisherigen Zweck nicht mehr benötigt - Aussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur bleiben im Wesentlichen unverändert - Höchstens geringfügige Erweiterung der Erschliessung auf Kosten des Eigentümers - Keine Gefährdung der landw. Bewirtschaftung des umliegenden Grundstückes</p>	<p>a) Für Umerschützung - Denkmalpflegerische Grundsätze (Bauarchitektur, Qualität) b) Für Baubewilligung - Dauernde Erhaltung nicht anders sich werden - Ansonsten gleichsetzungen wie bei Wohnen</p>
<p>6. Besonderes</p>	<p>BAB für Hobbylandwirtschaft (< 0.3 SAK, d.h. < als 3 ha resp. < als 3 GVE) und solche für den Reitsport sind nicht zonenkonform</p>	<p>Die Ausnahmebewilligung ist unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass bei veränderten Verhältnissen von Amtes wegen neu verfügt wird</p>	<p>NN unterstehen dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot (Anmerkung im Grundbuch)</p>	<p>- Nach Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV können zonenwichtig gewordene gewerbliche BAB unter best. Voraussetz. vollständig geändert und die am 1. 1. 1980 bestehende BGF+BNF um 30% (nach innen nur zur Hälfte angerechnet) bis zu 100 m² erweitert werden.</p>	<p>Der Kl. GR hat von Art. 24 d RPV mit einer regierungssträflichen Ordnung Gebrauch gemacht</p>	<p>Verfahren: 1. Umerschützung 2. Baubewilligung</p>

Landw. DRC - Betriebsnotwendigkeit, BAB - Baubewilligung, DME - Betriebsnotwendigkeit, DAB - Baubewilligung, GVE - Gemeindefiskalcode, NN - Nichtbaubewilligung, KAV - Gemeindekassenkonto

Erste Erfahrungen im Vollzug des geänderten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 aus Sicht der Gemeinde Vaz/Obervaz

Walter Strässler, Gemeindeingenieur Vaz/Obervaz

Die revidierten raumplanerischen Vorgaben des Bundes eröffnen den Landwirten neue Möglichkeiten in den Landwirtschaftszonen Bauten und Anlagen zu nutzen oder zu erstellen. Diese Möglichkeiten dürften im Gebirgskanton Graubünden weit weniger grosse Auswirkungen haben, als in den ländlichen Gebieten des Mittellandes und der voralpinen Zonen. Die topografischen Gegebenheiten und die Siedlungsstrukturverhältnisse werden es oft wohl kaum zulassen, dass z.B. nicht landwirtschaftliches Nebengewerbe ausserhalb der Bauzonen sinnvoll betrieben werden kann.

Neben der Lockerung im Bereiche der bäuerlichen Nutzung unseres Bodens sind die Art. 24c "bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen" und Art. 24d "kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen" von zentraler Bedeutung. Durch den strukturellen Wandel in der landwirtschaftlichen Bodennutzung werden in Zukunft eine Grosszahl der landwirtschaftlichen Wohnbauten wie Maiensässe etc. nicht mehr für die Bewirtschaftung des Bodens benötigt. Da sie in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt sind, können solche Gebäude mit Bewilligung der zuständigen Behörden für Ferienaufenthalte genutzt werden. Neben der Umnutzung ist auch eine teilweise Änderung sowie eine massvolle Erweiterung zulässig. Vor allem Gemeinden mit einer Vielzahl solcher Bauten werden in Zukunft wachsam sein müssen. Infrastrukturelle Forderungen wie etwa Parkplätze, Abwasserentsorgungsmöglichkeiten etc. können nicht nur finanzielle Auswirkungen zeigen, sondern auch das Landschaftsbild beeinträchtigen. Wenn diese Probleme aber rechtzeitig erkannt und entsprechende Massnahmen in die

Wege geleitet werden, erleichtern die neuen gesetzlichen Grundlagen oftmals die Entscheide der örtlichen Baubehörden. Altrechtlich erstellte Bauten ausserhalb den Bauzonen in der Nähe von Siedlungsräumen konnten bis anhin kaum erweitert werden, galt doch nach alter Praxis ein Höchstmass von 75 m² BGF. Ferienhäuser und Ferienvillen konnten nicht verändert werden, auch wenn keine Auswirkungen auf die räumlichen Verhältnisse zu befürchten waren. Die neue Regelung bringt für Eigentümer solcher Liegenschaften erhebliche Vorteile. Es zeigt sich in der Praxis, dass eine Erweiterung von einem Drittel, max. 100 m², recht grosszügig bemessen ist. Es kann sogar dazu führen, dass Liegenschaftseigentümer ausserhalb der Bauzone besser gestellt sind, als die Eigentümer von Liegenschaften innerhalb der Bauzone. So konnte kürzlich ein Eigentümer seine ca. 300 m² grosse Ferienvilla auf einem Grundstück von ca. 1'500 m² um ca. 100 m² erweitern, während für ein Eigentümer von einem Wohnhaus mit ca. 300 m² BGF in der Bauzone mit der gleichen Grundstückfläche, aber einer AZ-Bestimmung von 0.2, keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bestehen.

Trotz dieser nicht über alles befriedigenden Feststellung bin ich überzeugt, dass die revidierten Grundlagen des Bundes die Arbeit der kommunalen Bewilligungsbehörden erleichtern.



Öffentliche Planaufgabe und Vernehmlassung zum Richtplanentwurf durchgeführt

Bis Ende August dauerte die Vernehmlassung zum Richtplanentwurf. Viele Private, Organisationen und Verbände sowie die Gemeinden und Regionen haben die Gelegenheit wahrgenommen, sich zum Richtplanentwurf zu äussern.

Informationsveranstaltungen und Sprechstunden wurden benützt

Während der Auflage wurden in Zusammenarbeit mit den Regionen rund 60 Veranstaltungen durchgeführt. Die Veranstaltungen wurden mit zunehmender Dauer der Planaufgabe intensiver benützt. Diese Öffentlichkeitsarbeit unterstützt die Diskussion des Richtplans.

Der Internet-Auftritt hatte Kinderkrankheiten.

Die Planaufgabe wurde durch den Internet-Auftritt unterstützt. Dabei kam eine neue Technologie zum Einsatz, die datenbankgestützt die Planinformation mit dem Richtplandtext verknüpft. Dies führte auch zu "Kinderkrankheiten", die aber in der Zwischenzeit behoben werden konnten.

Breites Feld an Einwänden

Von Seiten Privater und Umweltorganisationen wurde der Richtplanentwurf mehrheitlich als zu wirtschaftslastig beurteilt. Insbesondere die Erweiterung von Intensivholungsgebieten und die Freihaltung von Potenzialen zur Wasserkraftnutzung gaben zu Bemerkungen Anlass. Gemeinden und Regionen dagegen beurteilten den Richtplanentwurf als eher zu schutzlastig. Insbesondere der Naturschutz, die schützenswerten Orte, die Erweiterung der Bauzonen sowie die überkommunale Verkehrserschliessung wurden thematisiert.

Wie weiter?

Nachdem die Vorprüfung des Bundes und die Stellungnahmen der Nachbarn eingegangen sind, werden die Einwände in Zusammenarbeit mit den Regionalplanungsorganisationen analysiert und die Bereinigung des Richtplanentwurfes in Angriff genommen.

Recht

Zonenkonformität von Ställen und Wohnraum für die abtretende Generation

A.A., welche ein landwirtschaftliches Gewerbe mit 24 ha Betriebsfläche und 25 Grossvieheinheiten (GVE) führen, beabsichtigen in der Landwirtschaftszone der Gemeinde Klosters eine landwirtschaftliche Siedlung mit Wohnhaus und Stall zu errichten. Die Gemeinde wies eine dagegen eingereichte Einsprache von B und C ab und bewilligte das Bauvorhaben. Dagegen rekurrierten die Einsprecher beim Verwaltungsgericht, welches die Bewilligung der Gemeinde aufhob. Gegen diesen Entscheid erhoben die Baugesuchsteller Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht, welches diese teilweise guthies, den Entscheid des Verwaltungsgerichtes aufhob und die Sache an das Verwaltungsgericht zu neuer Entscheidung zurückwies:

1. Zonenkonform sind nur Gebäude, die in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige landwirtschaftliche Bewirtschaftung am vorgesehenen Standort objektiv notwendig und nicht überdimensioniert sind. Das geplante, betrieblich notwendige Stallgebäude, zu einem durch einen Meisterlandwirten geführten, existenzfähigen und zukunftsgeprägten Landwirtschaftsbetrieb erweist sich als zonenkonform (E. 5).

2. Wohnraum für die abtretende Generation (Altenteil) ist nur zulässig, sofern es sich um Personen handelt, die ein Leben lang in der Landwirtschaft arbeiteten. Da es sich bei den Eltern der Beschwerdeführerin nicht um Landwirte handelt, welche ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig waren und die betriebliche Notwendigkeit ihrer Mithilfe auf dem Hof nicht ausgewiesen ist, besteht kein Anspruch auf einen Altenteil. Ein solcher lässt sich auch nicht mit Blick auf die Hofübergabe von den Beschwerdeführern an die nächste Generation rechtfertigen, weil die Betriebsübergabe (Betriebsführer hat knapp 40 Jahre) bei normalem Gang der Dinge frühestens in 20 Jahren zu erwarten ist. Zudem sind die Kinder der Beschwerdeführer erst 6, 11 und 13 Jahre alt, so dass jede Prognose über eine Betriebsübernahme als weit verfrüht erscheint. Solange ungewiss ist, ob der Altenteil benötigt wird, darf dieser nicht errichtet werden (E. 6).
(*Bundesgerichtsentscheid 1A.130/2000, vom 16. November 2000*).

Literatur

- **Bundesamt für Raumentwicklung (2000/01): Neues Rauplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern.**

Der Sammelordner enthält folgende auch auf der Internetseite www.raumentwicklung.admin.ch abrufbare

Publikationen:

- I. Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung
 - II. Ausscheidung von Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG in Verbindung mit Art. 38 RPV - Leitgerüst Interessenabwägung
 - III. Kriterien für die Festlegung der Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen nach Art. 24d Abs.2 und RPG sowie Art. 39 Abs. 2 und 3 RPV
 - IV. Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzkriterium nach Art. 36 RPV
 - V. Bewilligungen nach Art. 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen.
- **Peter Karlen, Die Ausnahmbewilligung nach Art. 24-24d RPG, in:** Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht (ZBl) 102 (2001), S. 291 ff..
 - **Marcel Bolz, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone, in:** ZBl 102 (2001), S. 281 ff..
 - **Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP); F. Meyer Stauffer/ R. Muggli, Revision des Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung: Begriffe zum Bauen ausserhalb der Bauzone, in:** Raum & Umwelt, Bern 2000, S. 41 ff..
 - **VLP: Kurzkomentar zum Entwurf für eine Änderung des Raumplanungsgesetzes vom 20. März 1998, in:** Raum & Umwelt, Bern 1999, S. 56 ff..
 - **W. Haller / P. Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band I: Grundlagen, Raumplanungsrecht, Baurecht, 3. neubearbeitete Auflage, Zürich 1999, S. 193 ff..**

- **U. Zimmerli, Bauen ausserhalb von Bauzonen, Anmerkungen zur Revision des Raumplanungsgesetzes, in:** Baurecht 4/1997, S. 107 ff..

Agenda

Januar 2002

14.-17.1.2002: Kursmodul NDK / NDS: Raumplanung
Veranstaltungsort: ETH-Hönggerberg, Zürich
Organisation: ORL-Institut ETH Zürich

18.1.2002: Kursmodul NDK / NDS: Verkehrsplanung
Veranstaltungsort: ETH-Hönggerberg, Zürich
Organisation: ORL-Institut ETH Zürich

24.1.2002: Ortsplanung und Identität: Der raumplanerische Beitrag zur Aufwertung der Standortgunst einer Gemeinde
Veranstaltungsort: Uster (Stadthofsaal)
Organisation: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP

Februar 2002

15.2./22.2./1.3./15.3.2002: Weiterbildungstage "Aktuelle Fragen der Raumplanung" (4Tage)
Veranstaltungsort: Hochschule Rapperswil HSR
Organisation: Hochschule Rapperswil HSR, 8640 Rapperswil

März 2002

11.3.2002: Kursmodul NDK / NDS: Verkehrsplanung
Veranstaltungsort: ETH-Hönggerberg, Zürich
Organisation: ORL-Institut ETH Zürich

12.3.2002: Kursmodul NDK / NDS: Räumliche Ökonomie
Veranstaltungsort: ETH-Hönggerberg, Zürich
Organisation: ORL-Institut ETH Zürich

19.-21.3.2002: GIS / SIT 2002 - GIS macht mobil
Veranstaltungsort: ETH Zürich
Organisation: Schweizerische Organisation für Geo-Information (SOGI)

InfoARP

Die nächste Ausgabe des InfoARP erscheint voraussichtlich im **März 2002**



Lessico della pianificazione territoriale

L'associazione svizzera per la pianificazione nazionale VLP-ASPAN (www.vlp-aspan.ch) ha tradotto i "Begriffe zur Raumpla-

nung". Si tratta di una pubblicazione che condensa in forma ben leggibile il sapere e la "coscienza" pianificatoria degli svizzeri. L'editrice si è prefissa di "mettere a disposizione un glossario accessibile ad ogni persona interessata, un glossario capace di fornire una risposta rapida e comprensibile ai possibili interrogativi, senza il peso di eccessivi dettagli" ed ha raggiunto il suo obiettivo. Le voci sono ben scelte. I testi hanno un taglio da manuale: prima una breve definizione, più didattica che scientifica, poi obiettivi, principi e metodi d'applicazione che giustificano i concetti. Viene convenientemente spiegato il senso di strumenti e metodi pianificatori così come la maniera ed il contesto in cui essi tornano utili. Nessuna voce occupa più di una pagina. Con ciò il lessico è molto pra-

tico: sembra davvero destinato ad essere presente alle sedute delle commissioni.

In Deutscher Sprache ist diese Schrift "Begriffe zur Raumplanung" bereits 1996 erschienen.

Personelles



Urs Mugwyler, geboren 1967 und aufgewachsen in Chur, hat am 1. Oktober 2001 beim Amt für Raumplanung die Stelle als Kreisplaner angetreten. Er absolvierte ein Architekturstudium am TWI in Winterthur und an der HTA in Chur. Es folgten mehrere Sprachaufenthalte in den USA und Mexico. Während des Studiums entstehen Arbeiten in Bezug auf den Städtebau und dessen Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft. Er diplomierte zum Thema "Sportanlagen im urbanen Umfeld".

Impressum

Redaktionsteam:

W. Peng, N. Cadonau, F. Durband,
M. Peng, G.P. Tschuor, ARP

Mitwirkende dieser Ausgabe:

L. Bühlmann, Bern; W. Strässler,
Lenzerheide; C. Decurtins, DIV;
R. Atzmüller, F. Durband ARP

Gestaltung:

G.P. Tschuor, ARP

Redaktionsadresse:

Amt für Raumplanung Graubünden
InfoARP
Grabenstrasse 1, 7001 Chur
Tel. 081 257 23 23, Fax 081 257 21 42
E-Mail: info@arp.gr.ch

Nachdruck oder Vervielfältigung mit
Quellenangaben erwünscht

