



# Botschaft der Regierung an den Grossen Rat

Heft Nr. 3/2004–2005

Inhalt

Seite

4. Revision Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG-Revision) .....	257
--	-----



## Inhaltsverzeichnis

Seite

### 4. Revision Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG-Revision)

Zusammenfassung .....	257
I. Ziel der Revision .....	259
II. Rahmenbedingungen .....	260
1. Beibehaltung bewährter Elemente .....	260
2. Die KRG-Revision darf keine Revisionswellen bei den Ortsplanungen auslösen .....	260
3. Respektierung Gemeindeautonomie .....	260
III. Konzeptionelle Grundsatzfragen .....	261
1. Teil- oder Totalrevision? .....	261
2. Regelungsstoff .....	261
3. Erlassstufen .....	262
4. Instrumentaler oder entwicklungssteuernder Ansatz? .....	263
IV. Der Revisionsablauf .....	264
1. Auftrag .....	264
2. Breite fachliche Abstützung .....	264
3. Redaktionsteam erarbeitete die ersten Normenentwürfe ..	264
4. Enge Zusammenarbeit mit den Gemeinden und Regionen ..	265
5. Vernehmlassungsverfahren .....	265
V. Neuerungen .....	271
1. im Allgemeinen .....	271
2. im Bereich der Verfahren .....	271
3. im Bereich Richtplanung .....	272
4. im Bereich Ortsplanung .....	272
5. im Bereich Erschliessung .....	274
6. im Bereich Quartierplanung .....	275
7. im Bereich Landumlegung .....	275
8. im Bereich kantonale Bauvorschriften .....	275
9. im Bereich BAB .....	276
10. im Bereich Baubewilligungsverfahren/formelles Baurecht ..	276
11. im Bereich Enteignung .....	277
12. im Bereich Rechtsschutz .....	278

VI.	Finanzielle und personelle Auswirkungen .....	279
1.	Ebene Kanton .....	279
2.	Ebene Gemeinden .....	283
VII.	Auswirkungen auf die Ortsplanungen .....	284
1.	Grössere Flexibilität, neue Möglichkeiten .....	284
2.	Entlastungen, Verbesserungen .....	284
3.	Verhältnis zu rechtskräftigen Ortsplanungen .....	285
VIII.	Planungsmehrwertabschöpfung .....	286
IX.	Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen .....	287
X.	Grossrätsliche Aufhebungs- und Anpassungsverordnung .....	379
XI.	Berücksichtigung der Grundsätze «VFRR» .....	380
XII.	Erlidigung hängiger parlamentarischer Vorstösse .....	381
XIII.	Anträge .....	382

## Entwurf Raumplanungsgesetz (KRG)

## Entwurf grossrätsliche Aufhebungs- und Anpassungsverordnung

### Anhänge

ANHANG 1a	Entwurf Raumplanungsverordnung (KRVO)
ANHANG 1b	Disegno dell'ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC)
ANHANG 1c	Sboz dall'ordinaziun davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (OPTC)
ANHANG 2	Inhaltsverzeichnis Gesetz
ANHANG 3	Inhaltsverzeichnis Regierungsverordnung
ANHANG 4	Konkordanztabellen
ANHANG 5	Stichwortverzeichnis Gesetz und Regierungsverordnung
ANHANG 6	Abkürzungsverzeichnis Botschaft

### Geltendes Recht

1. KRG 1973
2. KRVO 1986

# Inhaltsverzeichnis

Seite

## 4. Revision Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG-Revision)

Zusammenfassung .....	257
I. Ziel der Revision .....	259
II. Rahmenbedingungen .....	260
1. Beibehaltung bewährter Elemente .....	260
2. Die KRG-Revision darf keine Revisionswellen bei den Ortsplanungen auslösen .....	260
3. Respektierung Gemeindeautonomie .....	260
III. Konzeptionelle Grundsatzfragen .....	261
1. Teil- oder Totalrevision? .....	261
2. Regelungsstoff .....	261
3. Erlassstufen .....	262
4. Instrumentaler oder entwicklungssteuernder Ansatz? .....	263
IV. Der Revisionsablauf .....	264
1. Auftrag .....	264
2. Breite fachliche Abstützung .....	264
3. Redaktionsteam erarbeitete die ersten Normenentwürfe ..	264
4. Enge Zusammenarbeit mit den Gemeinden und Regionen ..	265
5. Vernehmlassungsverfahren .....	265
V. Neuerungen .....	271
1. im Allgemeinen .....	271
2. im Bereich der Verfahren .....	271
3. im Bereich Richtplanung .....	272
4. im Bereich Ortsplanung .....	272
5. im Bereich Erschliessung .....	274
6. im Bereich Quartierplanung .....	275
7. im Bereich Landumlegung .....	275
8. im Bereich kantonale Bauvorschriften .....	275
9. im Bereich BAB .....	276
10. im Bereich Baubewilligungsverfahren/formelles Baurecht ..	276
11. im Bereich Enteignung .....	277
12. im Bereich Rechtsschutz .....	278

VI.	Finanzielle und personelle Auswirkungen .....	279
1.	Ebene Kanton .....	279
2.	Ebene Gemeinden .....	283
VII.	Auswirkungen auf die Ortsplanungen .....	284
1.	Grössere Flexibilität, neue Möglichkeiten .....	284
2.	Entlastungen, Verbesserungen .....	284
3.	Verhältnis zu rechtskräftigen Ortsplanungen .....	285
VIII.	Planungsmehrwertabschöpfung .....	286
IX.	Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen .....	287
X.	Grossrätliche Aufhebungs- und Anpassungsverordnung .....	379
XI.	Berücksichtigung der Grundsätze «VFRR» .....	380
XII.	Erledigung hängiger parlamentarischer Vorstösse .....	381
XIII.	Anträge .....	382

**Entwurf Raumplanungsgesetz (KRG)  
Entwurf grossrätliche Aufhebungs- und Anpassungsverordnung**

**Anhänge**

ANHANG 1a	Entwurf Raumplanungsverordnung (KRVO)
ANHANG 1b	Disegno dell'ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC)
ANHANG 1c	Sboz dall'ordinaziun davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (OPTC)
ANHANG 2	Inhaltsverzeichnis Gesetz
ANHANG 3	Inhaltsverzeichnis Regierungsverordnung
ANHANG 4	Konkordanztabellen
ANHANG 5	Stichwortverzeichnis Gesetz und Regierungsverordnung
ANHANG 6	Abkürzungsverzeichnis Botschaft

**Geltendes Recht**

1. KRG 1973
2. KRVO 1986

## Botschaft der Regierung an den Grossen Rat

4.

### **Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG-Revision)**

Chur, 11. Mai 2004

Sehr geehrter Herr Stadespräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Botschaft zur Totalrevision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 810.100).

#### ***Zusammenfassung***

*Mit der vorliegenden Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) werden verschiedene Ziele verfolgt. Hauptziel und zugleich Schwerpunkt der Vorlage bilden Massnahmen zur Vereinfachung und Beschleunigung der raumplanerischen Verfahren, welche in den vergangenen Jahren von verschiedener Seite als zu lange, schwerfällig und teuer kritisiert wurden. Die vorliegende Revision stellt einen Beitrag dar, um in diesem Bereich – zusammen mit organisatorischen Prozessoptimierungen – spürbare und für den Wirtschaftsstandort willkommene Verbesserungen herbeiführen zu können. Im Vordergrund stehen Massnahmen wie Sicherstellung einer zweckmässigen Verfahrenskoordination, Einführung von Erledigungsfristen, Schaffung von Transparenz bezüglich Auflagedauer, Publikationsmittel etc., Harmonisierung des Baubewilligungsverfahrens.*

#### ***Weitere Schwerpunkte der Vorlage sind:***

- Anpassung des über 30-Jahre alten KRG an die heutigen Gegebenheiten und Anforderungen (Auffrischungen, Aktualisierungen, Anpassungen an die Rechtsprechung und neues übergeordnetes Recht);*

- Vergrösserung der Flexibilität der Gemeinden im Umgang mit den Planungsinstrumenten;
- Erweiterung des Handlungsspielraumes der Gemeinden in der Nutzungsplanung;
- Vereinfachungen des Bau- und Planungsrechts durch Harmonisierung von Verfahren und Baurechtsbegriffen;
- Reformen zur Förderung der Siedlungsqualität.

*Mit diesen Zielen und Schwerpunkten, welche bereits der im Jahre 1995 vom Grossen Rat überwiesenen Motion Tremp zu Grunde lagen, blieb die Revisionsvorlage im breit angelegten Vernehmlassungsverfahren weitgehend unbestritten.*

**Wichtige Rahmenbedingungen** des Revisionsprojektes sind einerseits die Beibehaltung bewährter Elemente (namentlich die Bewahrung der traditionellen Bündner Gemeindeautonomie im Bau- und Planungswesen) und anderseits die Vermeidung von Revisionswellen bei den Ortsplanungen.

*Ein weiteres wichtiges Anliegen* bestand seit dem Projektstart im Herbst 2000 darin, die Gemeinden und Regionen als eigentliche Verantwortliche für die Raumplanung sowie auch interessierte Amtsstellen und weitere Kreise möglichst stark in den Revisionsprozess einzubeziehen. Der vorliegende Botschaftsentwurf weist in diesem Sinne einen relativ hohen Konsolidierungsgrad auf. Die Einwände und Anträge aus dem Vernehmlassungsverfahren konnten weitgehend berücksichtigt werden.

Abschliessend noch folgende Bemerkung: Dem neuen KRG liegt – wie schon dem geltenden Erlass von 1973 – ein instrumentalierter Ansatz zu Grunde. Das gesetzgeberische Anliegen besteht mit anderen Worten weniger darin, raumordnungspolitische Ziele zu formulieren oder inhaltliche Vorgaben für die Ortsplanungen oder das Bauen ausserhalb der Bauzone zu statuieren. Dafür eignen sich – soweit dies nicht ohnehin im Bundesrecht (RPG) geregelt ist – flexiblere Instrumente wie Richt- und Nutzungspläne, Konzepte, Leitbilder etc. weit besser. Im Vordergrund steht beim KRG vielmehr die Bestrebung, die für die Umsetzung der (anderweitig) definierten und festgesetzten raumordnungspolitischen Ziele und Grundsätze nötigen Instrumente, Institute, Zuständigkeiten und Verfahren zur Verfügung zu stellen und diese so auszustalten, dass einerseits rasche und kostengünstige Abläufe möglich sind und anderseits eine umfassende Interessenabwägung sichergestellt ist.

## I. Ziel der Revision

Das strategische Ziel der vorliegenden Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Auffrischung und Aktualisierung des geltenden, 30 Jahre alten KRG
- Berücksichtigung neuer Anliegen und Bedürfnisse

Diese Schwerpunkte lagen auch der vom Grossen Rat im Jahre 1995 überwiesenen Motion Tremp betreffend KRG-Revision zugrunde (GRP 1995/96, S. 125).

### Auffrischung und Aktualisierung des geltenden KRG

Das geltende KRG stellte im Zeitpunkt seines Erlasses vor allem wegen der in Graubünden neu eingeführten kommunalen Planungspflicht eine bedeutende gesetzgeberische Leistung dar. Seither vermochte das Gesetz die Entwicklung der Raumplanung in Graubünden wesentlich zu beeinflussen. Angesichts seines Alters (30 Jahre!) erweist sich jedoch heute eine Auffrischung, Aktualisierung und Anpassung des Gesetzes an neue Gegebenheiten als unumgänglich. Es geht dabei im Wesentlichen um folgende Anliegen:

- a) Erneuerung des Gesetzes in Bezug auf Form, Sprache, Begriffe, Systematik und Struktur;
- b) Befreiung des Gesetzes von unnötigen, unklaren und überholten Vorschriften (Entrümpelung);
- c) Anpassungen an übergeordnetes Recht (z.B. RPG-Revision 2000; Umweltschutz-, Gewässerschutz- und Waldgesetzgebung; neues eidg. Behindertengleichstellungsgesetz usw.);
- d) Vornahme von Änderungen, die sich aufgrund der Rechtsprechung oder aufgrund der praktischen Erfahrung in der laufenden Rechtsanwendung aufdrängen.

### Berücksichtigung neuer Anliegen und Bedürfnisse

Die Revision erschöpft sich indessen nicht in einer blossen Auffrischung und Aktualisierung des geltenden Gesetzes. Vielmehr sollen soweit wie möglich auch neue Akzente gesetzt und gezielte Verbesserungen angebracht werden. Im Vordergrund stehen folgende Schwerpunkte:

- a) Vereinfachung, Beschleunigung, Harmonisierung und bessere Koordination der Verfahren;
- b) Vergrösserung des Handlungsspielraumes der Gemeinden in der Nutzungsplanung unter gleichzeitiger Senkung der Planungskosten;
- c) Vereinheitlichung von Vorschriften, Definitionen und Messweisen in Bereichen, die für die Gemeindeautonomie von untergeordneter Bedeutung sind. Dies mit dem Ziel, das Bau- und Planungsrecht insgesamt zu verein-

- fachen, ein kostengünstigeres und rationelleres Bauen zu ermöglichen sowie mehr Wettbewerb auf dem Bauberatungsmarkt zu gewährleisten;
- d) Verbesserung der Verfahrenskoordination als Massnahme zur Steigerung der Kundenfreundlichkeit und zur Sicherstellung einer lückenlosen und widerspruchsfreien Anwendung aller raumrelevanten Normen;
  - e) Reformen zur Förderung der Siedlungsqualität und einer guten Architektur.

## **II. Rahmenbedingungen**

Die Revisionsvorlage berücksichtigt die folgenden von der Regierung vorgegebenen Rahmenbedingungen:

### **1. Beibehaltung bewährter Elemente**

Die Revision darf nicht zu einer «Neuerfindung» der Raumplanung unter Gefährdung wertvoller Errungenschaften führen. Am vertrauten Grunddispositiv mit der behördensverbindlichen Richtplanung, der allgemeinverbindlichen Nutzungsplanung sowie dem abschliessenden Baubewilligungsverfahren als Kontrollinstrument soll ebenso wenig gerüttelt werden wie an der traditionell hohen Bündner Gemeindeautonomie bei der inhaltlichen Ausgestaltung der Nutzungsordnung im Rahmen der Ortsplanung.

### **2. Die KRG-Revision darf keine Revisionswellen bei den Ortsplanungen auslösen**

Bei der Ausarbeitung der Revisionsentwürfe und insbesondere bei der Ausgestaltung der Schlussbestimmungen ist bewusst darauf geachtet worden, dass die vorliegende KRG-Revision für sich alleine zu keinen unmittelbaren Ortsplanungsrevisionen führt (siehe Abschnitt VII hienach sowie die Bemerkungen zu Art. 114 E-KRG).

### **3. Respektierung Gemeindeautonomie**

Ein weiteres zentrales Anliegen bildet die Wahrung der Gemeindeautonomie, soweit diese nicht ohnehin durch Bundesrecht (RPG, USG, GSchG, WaG, NHG) bereits heute eingeschränkt ist. So wird beispielsweise bei der

Vereinheitlichung von Vorschriften und Begriffen bewusst darauf geachtet, dass davon nur Bereiche betroffen werden, die unter dem Aspekt der kommunalen Gestaltungs- und Entscheidungsfreiheit ohne Belang sind. Vorbehalten sind selbstverständlich Tatbestände, bei denen sich aus anderen Gründen eine gesamtkantonal einheitliche Regelung aufdrängt, so z.B. wegen der Wichtigkeit der Norm oder zur Sicherstellung eines funktionierenden, rechtsgleichen Vollzugs.

### **III. Konzeptionelle Grundsatzfragen**

#### **1. Teil- oder Totalrevision?**

Angesichts der zahlreichen Revisionsziele ist es unausweichlich, die geltenden kantonalen Raumplanungserlasse (KRG und KRVO) einer Totalrevision zu unterziehen, d.h. durch neue Erlasse zu ersetzen. Die Umsetzung der Revisionsanliegen lediglich in Form von Teilrevisionen hätte zur Folge, dass weit mehr als die Hälfte der Artikel der rechtskräftigen Erlasse von Änderungen (Umformulierungen, Ergänzungen, Streichungen etc.) betroffen würde. Es entstünde ein unübersichtlicher, uneinheitlicher und nur noch schwer lesbarer «Flickteppich», umso mehr, als bereits die letzte Revision des KRG nur als Teilrevision mit einer entsprechend hohen Anzahl an eingeschobenen und aufgehobenen Artikeln durchgeführt worden war. Für eine Totalrevision spricht nicht zuletzt auch die angestrebte zweckmässigere Aufteilung des Rechtsstoffes auf Gesetz und Regierungsverordnung (vgl. nachstehend Ziffer 3). Im Übrigen lag auch der vom Grossen Rat im Jahre 1995 überwiesenen Motion Tremp betreffend KRG-Revision die Vorstellung einer Totalrevision zugrunde.

#### **2. Regelungsstoff**

Eine weitere wichtige konzeptionelle Frage betrifft den Umfang des Regelungsstoffes. Soll sich die kantonale Raumplanungsgesetzgebung wie bisher schwergewichtig «lediglich» mit der Raumplanung im herkömmlichen Sinn und dem traditionellen Baurecht befassen, oder soll sie – wie z.B. im Kanton Aargau – auch andere raumrelevante Bereiche, wie Umweltschutz, Gewässerschutz, Natur- und Landschaftsschutz oder Denkmalpflege, einbeziehen?

Die Raumplanung und die erwähnten Bereiche sind bekanntlich sowohl unter dem Aspekt des Regelungsgegenstandes als auch in Bezug auf die

Ziele und Mittel eng miteinander vernetzt und verflochten. Einerseits gehören der Umweltschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung usw.), der Gewässerschutz, der Natur- und Landschaftsschutz sowie die Denkmalpflege zu den Zielen der Raumplanung (Raumplanung als präventiver Umweltschutz). Auf der anderen Seite bildet die Raumplanung mit ihren Instrumenten (Richtplan, Nutzungsplan und Baubewilligungsverfahren) ein bedeutendes und unerlässliches Mittel zum Vollzug des erwähnten Spezialrechts. Diesen engen Verflechtungen ist bereits auf Stufe Rechtsetzung Rechnung zu tragen. Die Regierung ist jedoch der Ansicht, dass es hiefür nicht zwingend einer Gesamtkodifikation des Raumplanungs- und Umweltschutzrechts bedarf. Vielmehr kann die erforderliche Koordination und Abstimmung auch sicher gestellt werden, wenn die einzelnen Bereiche wie bisher in Form von je eigenständigen Erlassen geregelt werden. Die Chance einer Gesamtkodifikation wurde ohnehin bereits vertan, da in den Bereichen Umweltschutz und Gewässerschutz erst kürzlich je separate neue kantonale Erlasse geschaffen wurden. Es verblieben im gegenwärtigen Zeitpunkt somit ohnehin nur noch die Bereiche Natur- und Landschaftsschutz sowie Denkmalpflege für einen Einbezug in das KRG. Beziüglich dieser Bereiche kann den vielfältigen Be rührungs punkten jedoch durchaus auch im Rahmen eigenständiger Gesetz gebungen Rechnung getragen werden.

### **3. Erlassstufen**

Im Rahmen jeder gesetzgeberischen Tätigkeit ist auf eine zweckmässige Aufteilung der zu regelnden Materie in Gesetz, Grossratsverordnung und Regierungsverordnung zu achten. Hauptkriterium für diese Aufteilung bildet die Wichtigkeit der Normen. Diese hängt u.a. von der Intensität des Eingriffs, von der Zahl der von der Regelung Betroffenen, von der politischen Bedeutung, von den finanziellen Auswirkungen sowie von Überlegungen der Akzeptanz ab. Daneben sollen für die Zuordnung auch das Flexibilitätsbedürfnis, d.h. das Bedürfnis, eine Norm rasch an sich verändernde Verhältnisse anpassen zu können, sowie der Sachverständ der regelnden Behörde eine Rolle spielen.

Für die Regelung der Materie Raumplanung stehen drei Varianten zur Debatte:

- Variante 1: Gesetz, Grossratsverordnung (heutige Lösung)
- Variante 2: Gesetz, Grossratsverordnung, Regierungsverordnung
- Variante 3: Gesetz, Regierungsverordnung

Die neue Kantonsverfassung baut grundsätzlich auf die beiden Stufen Gesetz und Regierungsverordnung. Die Grossratsverordnung kommt ange-

sichts der Einführung des fakultativen Gesetzesreferendums nur noch dort zum Zuge, wo dies vom Gesetz ausdrücklich vorgesehen ist. Vorliegend besteht mit Rücksicht auf die erhöhten Kompetenzen des Grossen Rates auf der Gesetzesstufe keine Veranlassung mehr, im Gesetz auch noch die Grossratsverordnung als Regelungsstufe vorzusehen. Für die vorliegende Revision wurde daher die Variante 3 (Gesetz, Regierungsverordnung) gewählt.

Die Regierungsverordnung ist im Interesse der Transparenz bereits erarbeitet worden und liegt der Botschaft als Anhang 1 bei.

#### **4. Instrumentaler oder entwicklungssteuernder Ansatz?**

Es stellt sich weiter die Frage nach dem zu verfolgenden gesetzgeberischen Anliegen: Soll der Gesetzgeber – im Sinne des geltenden Raumplanungsgesetzes – «lediglich» Kompetenzen, Instrumente, Organisation und Verfahren normieren (sog. instrumentale Regelung), oder sollen im kantonalen Raumplanungsgesetz darüber hinaus auch eigenständige raumordnungspolitische Ziele und Grundsätze sowie programmatisch-strategische Vorgaben zur angestrebten räumlichen Entwicklung in den diversen Politikbereichen (wie Regionalpolitik, Umweltschutz, Natur-, Landschafts- und Heimatschutz, Verkehr, Energie usw.) formuliert werden (sog. entwicklungsleitende resp. -steuernde Regelung)? Die wichtigsten Ziele und Grundsätze im Bereich der Raumplanung, des Umweltschutzes, des Natur- und Heimatschutzes usw. sind in der Bundesverfassung (Art. 74 ff. BV) und im Bundesgesetz über die Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) bereits verbindlich festgelegt. Die eingangs erörterte Frage stellt sich somit lediglich für eine allfällige präzisierende und konkretisierende Ausrichtung dieser Zielsetzungen auf die spezifischen Begebenheiten und Verhältnisse im Kanton Graubünden.

Angesichts des ausgeprägten Bedürfnisses nach grösstmöglicher Flexibilität bei der Formulierung raumordnungspolitischer Strategien und Zielvorstellungen erachtet es die Regierung als angezeigt, das kantonale Raumplanungsrecht von solchen kantonsspezifischen Präzisierungen und Konkretisierungen zu entlasten. Die Umschreibung programmatisch-strategischer Vorgaben zur angestrebten räumlichen Entwicklung in den einzelnen Politikbereichen soll, soweit sie nicht ohnehin schon vorbestimmt ist, vielmehr denjenigen Staatsorganen überlassen werden, die über entsprechend flexible Gefässe und Einrichtungen verfügen (Regierungsprogramm; Richtpläne, Konzepte, Sachpläne und Leitbilder aller Stufen etc.). In diesem Sinne soll dem Gesetz tendenziell weiterhin blos instrumentaler Charakter im Sinne eines Ausführungserlasses zukommen, um der politischen Dynamik angesichts der oft rasch ändernden gesellschaftlichen, wirt-

schaftlichen und technischen Begebenheiten den nötigen Spielraum zu belassen.

## **IV. Der Revisionsablauf**

### **1. Auftrag**

Mit Beschluss Nr. 1336 vom 22. August 2000 beauftragte die Regierung das DIV, die Arbeiten zur Revision des KRG im Sinne des vom DIV erarbeiteten Konzeptes vom 10. August 2000 an die Hand zu nehmen. Mit der Projektleitung wurde der Jurist für Raumplanung im DIV betraut.

### **2. Breite fachliche Abstützung**

Im Herbst 2000 wurden 10 Arbeitsgruppen zu je 5–8 verwaltungsinternen und verwaltungsexternen Fachleuten gebildet. Diese hatten Problemsichten und Leitsätze für Problemlösungen in folgenden 10 Sachbereichen zu erarbeiten:

- |                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| – Strategie, Aufbau           | – Bodennutzung                  |
| – Richtplanung                | – Gestaltung                    |
| – Planungsmehrwertabschöpfung | – Erschliessung                 |
| – Baubewilligungsverfahren    | – Förderung der Raumplanung     |
| – Verfahrenskoordination      | – Informatik in der Raumplanung |

Die Arbeitsgruppen schlossen ihre Tätigkeit im Sommer 2001 mit einem umfangreichen Leitsatzkatalog ab.

### **3. Redaktionsteam erarbeitete die ersten Normentwürfe**

Auf der Grundlage des Leitsatzkatalogs sowie unter Mitberücksichtigung der von der Regierung mit Beschluss Nr. 1842 vom 4. Dezember 2001 gefällten Grundsatzentscheide zu einigen besonders wichtigen oder umstrittenen Leitsätzen erarbeitete die Projektleitung unter Mitwirkung des Bau- und Planungsrechtsexperten Dr. Rainer Metzger im Winter 2002 die ersten Normentwürfe.

## **4. Enge Zusammenarbeit mit den Gemeinden und Regionen**

Ein wichtiges Anliegen bestand darin, die Gemeinden und Regionen als eigentliche Verantwortliche für die Raumplanung sowie die unmittelbar interessierten Amtsstellen und Organisationen möglichst früh in den Revisionsprozess einzubeziehen. Zu diesem Zweck wurden im Sommer 2002 mit Vertretern von rund 30 nach bestimmten Kriterien ausgewählten Gemeinden, mit Exponenten aller Regionen sowie mit Vertretern von kommunalen Bauämtern, interessierten Organisationen und betroffenen Amtsstellen mehrere Hearings durchgeführt. Die in der Folge erarbeiteten Vernehmlassungsentwürfe waren daher das Ergebnis einer frühzeitigen, wirksamen und aktiven Zusammenarbeit der Projektleitung mit den Gemeinden und Regionen sowie weiteren interessierten Kreisen.

## **5. Das Vernehmlassungsverfahren**

### *5.1 Vorgehen und Rücklauf*

Am 1. Juli 2003 wurde unter der Federführung des DIV ein breit angelegtes Vernehmlassungsverfahren eröffnet, welches als Novum auf rein elektronischer Basis durchgeführt worden ist. Es wurden alle Gemeinden und Regionen, die interessierten Verwaltungsstellen sowie zahlreiche Verbände und Organisationen zur Vernehmlassung eingeladen. Innert der gewährten Frist von 3 Monaten gingen 77 mehrheitlich umfangreiche und wertvolle Stellungnahmen ein. Das DIV hat zuhanden des Grossen Rates einen Ordner zusammengestellt, welcher eine Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen nach Artikeln mit jeweiligem Triageentscheid (berücksichtigt; teilweise berücksichtigt; nicht berücksichtigt; in Botschaft behandelt) enthält. Aufgrund der elektronischen Erfassung der Stellungnahmen lassen sich diese ferner auch nach Triageentscheid (z.B. alle berücksichtigten Einwendungen) oder nach Vernehmlasserkategorie (z.B. was sagen alle Regionen zum Artikel x) darstellen.

### *5.2 Generelle Beurteilung der Vorlage*

Die Revisionsvorlage fiel in der Vernehmlassung grundsätzlich auf ein positives Echo. Begrüßt wurde insbesondere die Bestrebung, das vorhandene Instrumentarium zu flexibilisieren und die Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen. Mehrheitlich befürwortet wurde ferner der Ansatz zur Harmonisierung gewisser Regelungsbereiche wie Verfahren und Instrumente. Sodann wurde den Entwürfen hohe Qualität bezüglich der Struktur, der Systematik und der Sprache attestiert. Auf weniger Verständnis stiessen einerseits die

neuen Regelungen über die finanzielle Förderung der Ortsplanungen sowie die vorgesehene weitgehende Vereinheitlichung von Zonenvorschriften. Ferner wurde bei der getroffenen Regelung über das Verhältnis des neuen Gesetzes zu den bestehenden Ortsplanungen (Art. 98 Vernehmlassungsentwurf) bezweifelt, dass die KRG-Revision keine Revisionswelle auf Ebene Ortsplanung auslöse. Dieser letztgenannten Befürchtung ist im Rahmen der Überarbeitung der Vernehmlassungsvorlage besonderes Augenmerk geschenkt worden.

### *5.3 Die wichtigsten Änderungen aufgrund der Vernehmlassung*

<b>Nr.</b>	<b>Thema</b>	<b>Artikel E-KRG</b>		<b>Beschreibung</b>
		<b>Vernehmlas- sungsentwurf</b>	<b>Botschafts- entwurf</b>	
1	Erledigungsfristen	5	5	BAB-Verfahren 3 statt 2 Monate dafür Weiterleitung des Gesuches an das ARP bereits während Auflage
2	Mediation	--	6	neue Bestimmung
3	Kantonsbeiträge an Ortsplanungen	9/10	10/11/12	Änderung: Rückkehr zum Grundbeitrag; dieser ist tiefer als heute, dafür neu Möglichkeit für Zusatzbeitrag
4	Kantonaler Richtplan	13	15	vermehrte Betonung Partnerschaft mit Regionen
5	Regionalplanung	16/17	18/19	bessere Berücksichtigung der neuen Kantonsverfassung
6	Vor- und Nachteile der Planung	--	20	ausdrückliche Befugnis an Gemeinden, mit Grundeigentümern Verträge über einen angemessenen Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile abzuschliessen
7	Regelbauweise	25	27	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Präzisierung der Bedingungen für einen AZ-Verzicht</li> <li>– Flexibilisierung Begriff «Gebäudeabmessungen»</li> </ul>
8	Gefahrenzone	38	39	Präzisierungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kompetenzen GVA gewahrt</li> <li>– Wahrung Verhältnismässigkeit beim Schutz von Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen</li> </ul>

Nr.	Thema	Artikel E-KRG		Beschreibung
		Vernehmlas- sungsentwurf	Botschafts- entwurf	
9	Wildschonzone Abbauzone Deponiezone	37 41 42	-- -- --	Verzicht auf vereinheitlichte Zonenvorschriften
10	Wintersportzone	39	40	dem Wintersport dienende Bauten und Anlagen sind zonenkonform
11	Genereller Erschliessungsplan	46	47	Ergänzung mit Anlagen des öffentlichen Verkehrs
12	Erschliessung	55	60	neue Definition der Begriffe Grund-, Grob- und Feinerschliessung
13	Baureife	66	74	Verzicht auf Pflicht zur Sicherstellung der Kosten für die Fertigstellung der Erschliessung
14	Gestaltung	67	75	Verzicht auf Pflicht des Bau-gesuchstellers, die Gestaltungsqualität zu begründen
15	Bauabstände	69/70	77/78	Präzisierungen
16	Gewässerabstand	72	80	20 m Abstand ausserhalb der Bauzonen ist neu als Mindestabstand konzipiert (Vorbehalt: nähere Abstandslinie)
17	Sicherheit	73	81	Kompetenz an Regierung, für gewisse Bauten (z.B. Lifelines) ein behördliches Prüfverfahren auf Erdbebensicherheit einzuführen
18	Behinderten-gerechtes Bauen	74	82	Verzicht auf materielle Verschärfungen gegenüber Bundesrecht, dafür Prüfpflicht bei Beratungsstelle
19	Besitzstand	75	83–86	Hofstattrecht neu auch bei freiwilligem Abbruch; Zweckänderungen aber nur unter bestimmten Bedingungen
20	Nicht bewilligungs-pflichtige Bauten	80	91	Lockerungen zugunsten nicht permanenter touristischer und landwirtschaftlicher Einrichtungen

<b>Nr.</b>	<b>Thema</b>	<b>Artikel E-KRG</b>		<b>Beschreibung</b>
		<b>Vernehmlas-sungsentwurf</b>	<b>Botschafts-entwurf</b>	
21	Baubeginn	85	96	mit dem Bau darf bereits im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung begonnen werden
22	Verantwortlichkeit	--	98	neue Bestimmung: Gemeinde übernimmt mit Bewilligungserteilung keine Haftung für allfällige konstruktive Mängel
23	Verfahrenskosten	89	101	Ergänzung: Einsprecher bei offensichtlich unbegründeten oder trölerischen Einsprachen kostenpflichtig
24	Planungsbeschwerde	93	108	Frist 30 Tage (statt 20)
25	Beschwerderechte	95	109	Ergänzung: neu auch Regionen
26	Verhältnis zu den Ortsplanungen	99	114	Überarbeitung: neu Grundsatz, dass OP's vom neuen KRG unberührt bleiben, dies unter Vorbehalt einzelner, abschliessend aufgezählter Ausnahmen
27	Übergangsbestimmungen	98	115	Präzisierungen, Klarstellungen
28	Öffentliche Auflagen			– RIP und NUP: 30 Tage – QP, Landumlegung, Beitragsverfahren, Baubewilligungsverfahren und BAB-Verfahren: 20 Tage

## 5.4 Nicht berücksichtigte Anträge aus der Vernehmlassung

Nr.	Anträge	Artikel Botschafts- entwurf	Bemerkungen
1	Einführung des Instrumentes der Planungsmehrwertabschöpfung auf kantonaler Ebene	--	Siehe Abschnitt VIII der Botschaft. In Art. 20 Abs. 3 E-KRG ist immerhin neu eine gesetzliche Grundlage für vertragliche Abschöpfung geschaffen worden
2	Verkürzungen der Erledigungsfristen	5	Weitere Verkürzung unrealistisch
3	Streichung des Instrumentes des kantonalen Nutzungsplanes	16	Bezüglich der Bedeutung dieses Instrumentes siehe die Bemerkungen zum Art. 16 E-KRG
4	Vorschriften über Autoabstellplätze sollen weiterhin im kant. Recht verankert werden	26 Abs. 2 Ziff. 4	Die Gegebenheiten sind lokal derart unterschiedlich (siehe z.B. Massnahmenplan Lufthygiene), dass es zweckmässiger ist, die Regelung dieser Materie den Gemeinden zu überlassen
5	Die Harmonisierung baupolizeilicher Begriffe und Messweisen soll in der Verordnung statt nur in Richtlinien erfolgen	27 Abs. 5	Mit Rücksicht auf die gesamtschweizerisch laufenden Bestrebungen zur Schaffung eines Konkordates ist es sicher zweckmässig, wenn auf kant. Ebene vorerst nur Richtlinien erlassen werden. Übrigens: im Bereich der Bauabstände ist Harmonisierung erfolgt!
6	Verzicht auf Vereinheitlichung der Zonenvorschriften der Zone für Grünflächen, NSZ, LSZ, Wildschonzone, WSZ, Abbauzone und Deponiezone		Teilweise (d.h. bezüglich Wildschonzone, Abbauzone und Deponiezone) entsprochen
7	Lockererung des Bauverbots in roten Gefahrenzonen (Zulassung von Bauten und Anlagen, die nur in gefahrloser Zeiten genutzt werden)	39	Aus grundsätzlichen Überlegungen ist an der heutigen Gesetzgebung mit dem absoluten Bauverbot festzuhalten. Gefahrenzonen mit bloss saisonalen Bauverbots sind aus Kontrollgründen sowie aus Gründen des Objektschutzes abzulehnen

<b>Nr.</b>	<b>Anträge</b>	<b>Artikel Botschafts- entwurf</b>	<b>Bemerkungen</b>
8	Einführung des Zonen-typs «Tourismuszone» für Bauten und Anlagen in den Skigebieten		Anliegen wurde anderweitig erfüllt: – positive Umschreibung der Wintersportzone (Art. 40 E-KRG) – Ausweitung des Katalogs bewilligungsfreier Bauten und Anlagen (v.a. Art. 33 Abs. 1 Ziff. 6, 7 und 14 E-KRVO)
9	Verzicht auf die neu eingeführte Vorprüfungs-pflicht bei Ortsplanungen	49 Abs. 3	Siehe die Bemerkungen zu Art. 49 Abs. 3 E-KRG
10	Bei der Umschreibung der Baureife soll man sich auf die Erschliessung be-schränken	74	Erschliessung ist nur ein Gesichtspunkt der Baureife
11	Verschärfung der Vor-schriften über das behin-dertengerechte Bauen	82	Vorschriften sollen sich im Rahmen des neuen Bundesrechts bewegen. Dafür Vollzug sicherstellen!
12	Kompetenz für BAB-Bewilligungen soll den Ge-meinden oder wenigstens den Regionen übertragen werden	91 Abs. 1	Die Berücksichtigung dieses Anliegens verstiesse gegen Art. 25 Abs. 2 RPG (vgl. dazu BGE 128 I 254 betr. Kt. BE)
13	Verzicht auf den Ausbau der Kompetenzen des Kantons bei illegalen Bautätigkeiten ausserhalb der Bauzonen	98 Abs. 2 99 Abs. 3	Ausbau der kantonalen Kompetenzen ist nötig zur Sicherstellung eines rechtsglei-chen Vollzugs sowie zur Entlastung der Gemeinden

## **V. Neuerungen**

Die Neuerungen, die das Revisionsprojekt gegenüber dem bisherigen Recht bringt, lassen sich bereichsweise wie folgt zusammenfassen:

### **1. Allgemeine Neuerungen**

- 1.1 Neue Regelungsstufe für die Verordnung (Regierungsverordnung statt Grossratsverordnung).
- 1.2 Neue Gesetzesystematik:

I. Allgemeines	Art. 1–12	VI. Formelles Baurecht	Art. 90–101
II. Kantonsplanung	Art. 13–17	VII. Enteignung	Art. 102–106
III. Regionalplanung	Art. 18–19	VIII. Rechtsschutz	Art. 107–111
IV. Ortsplanung	Art. 20–73	IX. Schlussbestimmungen	Art. 112–116
V. Kantonale Bauvorschriften		Art. 74–89	
- 1.3 Gesetzescharakter: vermehrte Betonung von Partnerschaft, Leistungsvereinbarung, Kooperation, Koordination, Grundlagenarbeit.
- 1.4 Gesetzessprache: Einfach und allgemeinverständlich; keine Verweise auf bestimmte Artikel anderer Erlasse; sprachliche Gleichstellung der Geschlechter; weitgehender Verzicht auf vertikale und horizontale Wiederholungen; verbale Ausdrucksform zur Erleichterung der Übersetzung in die italienische und romanische Sprache.
- 1.5 Qualitativ orientierte Förderung (Art. 10–12 E-KRG): Kantonsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung werden neu unterteilt in einen Grundbeitrag und einen Zusatzbeitrag (Art. 11 E-KRG). Auf einen Grundbeitrag darf grundsätzlich jede Gemeinde zählen, sofern die Voraussetzungen erfüllt und genügend Mittel verfügbar sind. Die entsprechenden Ansätze sind tiefer als heute, dies in der Überlegung, einen Teil der verfügbaren Mittel gezielt und fallweise für besonders gute Arbeiten einsetzen zu können; Rechtsgrundlage der Beiträge neu im Gesetz (bisher nur in Verordnung).
- 1.6 Klare Rechtsgrundlage für Beiträge an private Organisationen wie BVR (Art. 10 Abs. 2 E-KRG).
- 1.7 Berücksichtigung der Entwicklung zur Digitalisierung in der Raumplanung (Art. 8 E-KRG; Art. 2 E-KRVO).

### **2. Neuerungen im Bereich der Verfahren**

- 2.1 Die Verfahren werden neu abschliessend und verbindlich auf kantonaler Ebene geregelt und damit gesamtkantonal vereinheitlicht (siehe Bemerkungen zu Art. 5 E-KRG).

- 2.2 Optimierung der Koordination (gleichzeitige Gesuchseinreichung; gemeinsame Publikation und Auflage; Entscheidkoordination; gemeinsame Entscheideröffnung; einheitliche Rechtsmittelinstanzen).
- 2.3 Erledigungsfristen (siehe Bemerkungen zu Art. 5 E-KRG).
- 2.4 Harmonisierung der Dauer für öffentliche Plan- oder Gesuchsauflagen und damit der Fristen für die entsprechenden Rechtsmittel (bei Richt- und Nutzungsplanungen grundsätzlich immer 30 Tage, bei Baubewilligungsverfahren und BAB-Verfahren sowie bei Quartierplanungen, Landumlegungen und Beitragsverfahren immer 20 Tage).
- 2.5 Kooperative Planung (Art. 4 Abs. 3 E-KRG).
- 2.6 Mediation: Einführung eines neuen Konfliktlösungsinstrumentes (Art. 6 E-KRG).

### **3. Neuerungen im Bereich Richtplanung**

- 3.1 Einbezug des Grossen Rates (Art. 13 E-KRG).
- 3.2 Ausgestaltung der kantonalen und regionalen Richtplanung als Verbundaufgabe zwischen Kanton und Regionen (Art. 15 E-KRG).
- 3.3 Klärung Aufgabenbeschreibung für die Regionen (Art. 18 E-KRG).
- 3.4 Vereinheitlichung Begriffe und Definitionen.
- 3.5 Vereinfachung und Vereinheitlichung der Zuständigkeiten und des Verfahrens für regionale Richtpläne (Art. 19 E-KRG; Art. 8 E-KRVO).
- 3.6 Einigungsverhandlung bei umstrittenen regionalen Richtplänen (Art. 19 Abs. 4 E-KRG).

### **4. Neuerungen im Bereich Ortsplanung**

#### ***Materiell***

- 4.1 Gemeinden erhalten grössere Flexibilität bei der Ausgestaltung der Nutzungsordnung:
  - 4.1.1 Arealplan (Art. 48 E-KRG): ermöglicht Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise in einem einfachen Verfahren (wichtig z.B. für Siedlungsneuerungen); in Gebieten mit Arealplanpflicht muss das Mass der Nutzung noch nicht im Zuge des Erlasses des Zonenplanes detailliert festgelegt werden (wichtig für eine gute Siedlungsqualität); zweckmässiges Instrument für projektbezogene Nutzungsplanungen ausserhalb der Bauzonen).
  - 4.1.2 Mass der Nutzung muss nicht zwingend mit einer AZ bestimmt, sondern kann auch mit anderen Instrumenten definiert werden (Art. 27 E-KRG).
  - 4.1.3 mehr Flexibilität und Handlungsspielraum bei der Auswahl von Bauzonarten und beim Erlass von Bauzonenvorschriften.
  - 4.1.4 Zone für Grünflächen: Neuer (Bau-)Zonentyp, der es den Gemeinden ermöglicht, die Siedlung mittels Freiräumen zu strukturieren, ohne dass für all-

fällige bauliche Vorkehrungen im Bereich solcher Freiräume das BAB-Verfahren durchlaufen werden muss (Art. 31 E-KRG).

- 4.1.5 Alternatives Unterschutzstellungskonzept: Der zulässige Umgang mit schützenswerter Bausubstanz muss nicht mehr zwingend bereits im Zeitpunkt der Unterschutzstellung in der Ortsplanung detailliert geregelt werden, sondern kann später, wenn sich effektiv ein Umbaubedürfnis zeigt, festgelegt werden (Art. 45 E-KRG).
- 4.1.6 In der ZöBA sind – in untergeordnetem Umfang – auch private Nutzungen zugelassen (Art. 30 Abs. 1 E-KRG).
- 4.2 Harmonisierung der Zonenvorschriften für wichtige Schutzzonen und weitere Zonen (Art. 28 Abs. 3 E-KRG).
- 4.3 Schaffung einer ausdrücklichen Rechtsgrundlage für
  - 4.3.1 aktive Boden- und Baulandpolitik (Art. 20 Abs. 1 E-KRG).
  - 4.3.2 Massnahmen zur Steigerung der Verfügbarkeit von Bauland (Art. 20 Abs. 2 E-KRG).
  - 4.3.3 Verträge zwischen Gemeinden und Grundeigentümern über den angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen (Art. 20 Abs. 3 E-KRG)
  - 4.3.4 Förderung Erstwohnungsbau/Einschränkung Zweitwohnungsbau (Art. 29 Abs. 4 E-KRG).
  - 4.3.5 Erlass von Mindestwohn- oder Mindestgewerbeanteilen in Mischzonen (Art. 29 Abs. 3 E-KRG).
- 4.4 Gemeinden sind angesichts des USG nicht mehr zum Erlass von Immissionsbestimmungen verpflichtet.
- 4.5 Gefahrenzone 2: Pflicht zur verstärkten Bauweise besteht neu unabhängig davon, ob das Gebäude versichert werden soll oder nicht (Art. 39 Abs. 3 E-KRG).
- 4.6 Gefahrenzonen 1 und 2: Bei Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen, soll der Objektschutz verhältnismässig sein (Art. 39 Abs. 4 E-KRG).
- 4.7 Differenzierung beim üG: Das üG umfasst nur noch das unproduktive Land; für Reserveaugebiete ist demgegenüber der neu geschaffene Zonentyp «Zone für künftige bauliche Nutzung» (Nichtbauzone) bestimmt (Art. 42 E-KRG).
- 4.8 Verkehrsflächen innerhalb der Siedlungen gelten als Bauzone, auch wenn sie im Zonenplan mit der weissen «üG-Farbe» ausgeschieden sind (Art. 29 Abs. 2 E-KRG).

## **Ortsplanungsverfahren**

- 4.9 Zuständigkeitsordnung:

4.9.1 ZP, BauG, GGP:	Souverän	Regierung
4.9.2 GEP:	Souverän (evtl. Gemeindeparkament)	Regierung
4.9.3 Arealplan:	Gemeindevorstand (evtl. Gemeindeparkament)	Regierung
4.9.4 Quartierplan:	Gemeindevorstand (evtl. Gemeindeparkament)	_____

- 4.10 Es können neu nicht nur Quartierplanungskosten, sondern auch Planungskosten der Grundordnung ganz oder teilweise auf besonders profitierende Private abgewälzt werden, so z.B. bei projektbezogenen Nutzungsplanungen für Freizeitanlagen wie Golfplätze u.dgl. (Art. 24 Abs. 4 E-KRG).
- 4.11 Behandlung von Anträgen Privater auf Einleitung einer OP-Teilrevision (Art. 49 Abs. 2 E-KRG).
- 4.12 Vorprüfungspflicht mit Erledigungsfrist (Art. 9 E-KRVO).
- 4.13 Pflicht zur Beantwortung von Eingaben im Mitwirkungsverfahren (Art. 10 Abs. 2 E-KRVO).
- 4.14 Publikation der Mitwirkungs- und der Beschwerdeaufflage auch im Kantonsamtsblatt (Art. 10 Abs. 1 E-KRVO; Art. 50 Abs. 3 E-KRG).
- 4.15 Vorgehen, wenn eine OP-Vorlage nach der öffentlichen Auflage Änderungen erfährt, z.B. gestützt auf das Mitwirkungsverfahren oder gestützt auf Anträge in der Gemeindeversammlung (Art. 10 Abs. 3 E-KRVO).
- 4.16 Den Gemeindebeschlüssen über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung kommt neu automatisch die Wirkung einer Planungszone zu (Art. 50 Abs. 5 E-KRG).
- 4.17 Befugnis der Regierung, im Rahmen von OP-Genehmigungsbeschlüssen auch allfällige Zusatzbewilligungen (z.B. Rodungsbewilligungen) selbst zu erteilen (Art. 52 Abs. 2 E-KRG).
- 4.18 Befugnis der Regierung, OP-Vorlagen gestaffelt zu genehmigen, um unbestrittene Teile nicht unnötig zu verzögern (Art. 51 Abs. 3 E-KRG).

## **5. Neuerungen im Bereich Erschliessung**

- 5.1 Die Gemeinden können neu vorsehen, dass die Genehmigung bestimmter Festlegungen des Generellen Erschliessungsplanes (z.B. Fuss- und Wanderwege) – analog der Genehmigung einer ZöBA – enteignungähnliche Wirkung entfaltet (Art. 102 Abs. 1 Ziffer 3 E-KRG).
- 5.2 Klarstellung, dass die Durchführung der Erschliessung Aufgabe der Gemeinden ist (Art. 62 Abs. 1 E-KRG).
- 5.3 Vorschrift über das im RPG vorgesehene Erschliessungsprogramm (Art. 61 E-KRG).
- 5.4 Ausführungsrecht zu Art. 19 Abs. 3 RPG betr. Recht auf Selbsterschliessung resp. Bevorschussung im Falle einer Erschliessungssäumnis der Gemeinde (Art. 62 Abs. 3 E-KRG).
- 5.5 Neuerungen betr. Finanzierung der Erschliessung:
  - 5.5.1 Schaffung der erforderlichen Rechtsgrundlage im KRG (und damit in einem Gesetz im formellen Sinn) für die wichtigsten Grundsätze der Erschliessungsfinanzierung (Abgabepflicht, Subjekt, Berechnungsgrundsätze usw., vgl. Art. 64 – 66 E-KRG).

5.5.2 Das Verfahren zur Erhebung von Erschliessungsbeiträgen («Perimeterbeiträge») wird abschliessend und verbindlich auf kantonaler Ebene geregelt (Art. 17 – 22 E-KRVO).

## **6. Neuerungen im Bereich Quartierplanung**

- 6.1 Das Instrument des Quartierplans sowie das Quartierplanverfahren werden neu abschliessend und verbindlich auf kantonaler Ebene geregelt (Art. 53 – 56 E-KRG und Art. 11 – 16 E-KRVO).
- 6.2 Das Quartierplangebiet bleibt grundsätzlich auf Bauzonen beschränkt; es darf jedoch auf ausserhalb der Bauzone gelegene Grundstücke ausgedehnt werden, wenn die Planung dies erfordert (Art. 53 Abs. 1 E-KRVG).

## **7. Neuerungen im Bereich Landumlegung**

- 7.1 Das Instrument der Landumlegung sowie das Landumlegungsverfahren werden neu abschliessend und verbindlich auf kantonaler Ebene geregelt (Art. 67 – 73 E-KRG; Art. 23 – 30 E-KRVO).
- 7.2 Vereinfachung des bisherigen Systems: Neben der spezialrechtlich geregelten Melioration gibt es nur noch das Instrument der «Landumlegung» (bisher: «Baulandumlegung» und «Gesamtumlegung»).
- 7.3 Anpassung an Bundesrecht: Landumlegungen werden durchgeführt, «wenn Nutzungspläne dies erfordern» (Art. 20 RPG).
- 7.4 Landumlegung kann neu verfahrensmässig nicht nur mit einer Quartierplanung, sondern mit jeder Art von Nutzungsplanung (z.B. Zonenplan, GGP, Arealplan) gekoppelt werden (Art. 67 Abs. 2 E-KRG).
- 7.5 Gewährleistung, dass der Einbezug von «Zonen für künftige bauliche Nutzung» resp. zweite Nutzungsetappen in eine Bauzonenlandumlegung nicht am BGB scheitert (Art. 42 Abs. 3 E-KRG).

## **8. Neuerungen im Bereich kantonale Bauvorschriften**

- 8.1 Erhöhung der Anforderungen betr. Baugestaltung (Art. 75 Abs. 1 E-KRG).
- 8.2 Aufhebung Dualismus EGzZGB / öffentliches Baurecht im Bereich der Abstandsvorschriften (Art. 77 – 79 sowie 113 Abs. 2 Ziff. 1 E-KRG).
- 8.3 Vorschrift über den Gewässerabstand (Art. 80 Abs. 1 und 2 E-KRG).
- 8.4 Schaffung einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage, damit Gemeinden gegen gefährdende (Art. 81 Abs. 4 E-KRG) oder verunstaltende (Art. 75 Abs. 3 E-KRG) Bauten und Anlagen einschreiten können.
- 8.5 Regierung erhält Kompetenz, für gewisse Bauten (z.B. Lifelines) ein behördliches Prüfverfahren auf Erdbebensicherheit einzuführen (Art. 81 Abs. 3 E-KRG).

- 8.6 Anpassung der Vorschrift über das behindertengerechte Bauen an das neue Bundesrecht (Art. 82 E-KRG).
- 8.7 Schaffung minimaler Standardnormen über die Besitzstandsgarantie (Art. 83 – 86 E-KRG).
- 8.8 Vorschrift zur Förderung wärmetechnischer Nachisolationen (Art. 87 Abs. 3 E-KRG).
- 8.9 Auftrag an Regierung zum Erlass von Richtlinien zur Harmonisierung formeller Begriffe und Messweisen auf dem Gebiet des Baurechts (Art. 27 Abs. 5 E-KRG).
- 8.10 Vorschriften über die Parkplatzerstellungspflicht befinden sich neu nicht mehr im KRG, sondern sind von den Gemeinden zu erlassen (Art. 26 Abs. 2 Ziff. 4 E-KRG).

## **9. Neuerungen im Bereich BAB**

- 9.1 Befristung der Durchlaufzeit beim Kanton (Art. 41 Abs. 2 E-KRVO).
- 9.2 Optimierung Abläufe / Koordination mit anderen Amtsstellen (Art. 47 – 50 E-KRVO).
- 9.3 Verbesserung des Vollzugs durch Ausbau der Kompetenzen des Kantons für Massnahmen bei illegalen Bautätigkeiten ausserhalb der Bauzonen (Art. 99 Abs. 2 und 100 Abs. 3 E-KRG).
- 9.4 Schaffung des neuen Zonentyps «Zone für Grünflächen» zwecks Vermeidung von BAB-Verfahren für Bauvorhaben im Siedlungsraum (Art. 31 E-KRG).
- 9.5 Klarstellung, dass Erschliessungsflächen (z.B. Fläche einer Gemeindestrasse) innerhalb oder am Rand der Bauzonen ihrerseits als Bauzonen gelten, selbst wenn sie im Zonenplan mit der weissen «üG-Farbe» dargestellt sind (Art. 29 Abs. 2 E-KRG).
- 9.6 Anpassung an RPG-Revision 2000: Streichung des überflüssig gewordenen kantonalen Ausführungsrechts zu Art. 24 Abs. 2 aRPG.
- 9.7 Einführung Art. 24d RPG betr. Wohnen bleibt Wohnen/Umnutzung schützenswerter Einzelbauten (Art. 88 E-KRG).
- 9.8 Vorschrift über die Umnutzung landschaftsprägender Bauten (Art. 89 E-KRG).
- 9.9 Abschaffung Beratungskommission Erhaltungszonen.
- 9.10 Erhöhung Höchstmasse für landwirtschaftlichen Wohnraum (Art. 31 E-KRVO).
- 9.11 Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für Gebühren im BAB-Verfahren (Art. 101 Abs. 4 E-KRG).

## **10. Neuerungen im Bereich Baubewilligungsverfahren / formelles Baurecht**

- 10.1 Das Baubewilligungsverfahren wird neu abschliessend und verbindlich auf kantonaler Ebene geregelt, dies mit folgenden Eckpfeilern:
  - 10.1.1 Erledigungsfristen
  - 10.1.2 Berücksichtigung der Koordinationsanforderungen
  - 10.1.3 öffentliche Auflage Baugesuch einheitlich 20 Tage

- 10.1.4 Publikation am Schwarzen Brett allein genügt nicht mehr
- 10.1.5 Unterzeichnung Baugesuch durch Grundeigentümer
- 10.2 Katalog baubewilligungsfreier Bauten und Anlagen mit Befugnis der Gemeinden, solche Bauvorhaben gleichwohl als baubewilligungspflichtig oder wenigstens als anzeigenpflichtig zu erklären (Art. 91 Abs. 2 E-KRG; Art. 33 E-KRVO).
- 10.3 Einführung eines vereinfachten Baubewilligungsverfahrens (Art. 42 E-KRVO).
- 10.4 Förderung effizienter Baubewilligungsverfahren durch Animierung zur überkommunalen Zusammenarbeit resp. zur Schaffung regionaler Bauämter (Art. 9 Abs. 2 und 90 Abs. 4 E-KRG).
- 10.5 Präzisierung resp. Lockerung der Bestimmung über den Baubeginn (Art. 96 Abs. 1 E-KRG):
  - bisher: Baubeginn ab Rechtskraft der Baubewilligung, d.h. 20 Tage nach deren Erteilung.
  - neu: Baubeginn sofort bei Erteilung der Baubewilligung (vorbehältlich anderstlautender Anordnung durch Verwaltungsgericht).
- 10.6 Präzisierung der Vorschrift über Nebenbestimmungen (Art. 95 E-KRG).
- 10.7 Vorschriften über Baukontrollen (Art. 51 und 52 E-KRVO).
- 10.8 Erhöhung Bussenrahmen (Fr. 200.– bis Fr. 40 000.–; bisher bis Fr. 30 000.–).
- 10.9 Schaffung des Instruments der förmlichen Duldungsverfügung für Fälle, in denen auf den Abbruch einer illegalen Baute aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder von Treu und Glauben ausnahmsweise verzichtet werden muss (Art. 99 Abs. 4 E-KRG).

## **11. Neuerungen im Bereich Enteignung**

- 11.1 Enteignungsrecht wird neu auch für Fälle statuiert, in denen anstelle einer ZöBA lediglich eine Fläche oder ein Flächenanteil für öffentliche Nutzungen (z.B. unterirdisches öffentliches Parkhaus/oberirdisch normale private Nutzung) festgelegt wird (Art. 102 Abs. 1 Ziff. 2 E-KRG).
- 11.2 Enteignungsrecht wird ferner neu auch für Strassen und Wege im GEP (z.B. Fuss- und Wanderwege) statuiert (Art. 102 Abs. 1 Ziff. 3 E-KRG).
- 11.3 Materielle Enteignung:
  - 11.3.1 Bezeichnung des entschädigungspflichtigen Gemeinwesens (Art. 104 Abs. 2 E-KRG).
  - 11.3.2 Eine von der Gemeinde erhaltene Entschädigung ist an diese verhältnismässig zurückzuzahlen, falls die Eigentumsbeschränkung wieder aufgehoben wird, falls also z.B. ein ausgezontes Grundstück später wieder eingezonnt wird (Art. 106 Abs. 2 E-KRG).

## **12. Neuerungen im Bereich Rechtsschutz**

- 12.1 Ebene Einsprache:
  - 12.1.1 Einsprachefrist einheitlich 20 Tage (auch für gleichzeitig aufzulegende Gesuche für Zusatzbewilligungen).
  - 12.1.2 Publikation der Baugesuchsaufage am Schwarzen Brett allein genügt nicht mehr.
  - 12.1.3 Moderne und einheitliche Umschreibung der Einsprachelegitimation (Art. 97 Abs. 2 i.V.m. Art. 108 Abs. 2 E-KRG).
  - 12.1.4 Spezielle Regelung für Umweltorganisationen (Art. 95 Abs. 3 E-KRG).
- 12.2 Ebene Planungsbeschwerde:
  - 12.2.1 Beschwerdeaufage 30 Tage
  - 12.2.2 Publikation der Mitwirkungs- und Beschwerdeaufage auch im Kantonsamtsblatt (Art. 50 Abs. 3 E-KRG und Art. 10 Abs. 1 E-KRVO)
  - 12.2.3 Moderne Umschreibung der Beschwerdelegitimation (Art. 108 Abs. 2 E-KRG).
  - 12.2.4 Spezielle Regelung für Umweltorganisationen (Art. 111 Abs. 2 E-KRG).
- 12.3 Ebene Verwaltungsgerichtsrekurs:
  - 12.3.1 Harmonisierung: Zusatzbewilligungen, die zusammen mit der Baubewilligung resp. der Nutzungsplangenehmigung eröffnet werden, unterliegen ebenso wie die Baubewilligung resp. die Nutzungsplangenehmigung dem Rekurs an das Verwaltungsgericht (Art. 107 Abs. 2 E-KRG).
  - 12.3.2 Autonomierekurs Gemeinden und Regionen an das Verwaltungsgericht statt direkt Autonomiebeschwerde an das Bundesgericht (Art. 109 Abs. 2 E-KRG).

# **VI. Finanzielle und personelle Auswirkungen**

## **1. Ebene Kanton**

### *1.1 Allgemeines*

In Art. 99 E-KRG ist eine Kompetenzverlagerung von den Gemeinden zum Kanton bezüglich Massnahmen zur Ahndung illegaler Bautätigkeiten ausserhalb der Bauzonen vorgesehen. Dieser im Interesse eines wirksameren und insbesondere rechtsgleichen Vollzugs des Raumplanungsrechts eingeführte Ausbau der kantonalen Kompetenzen verursacht nach heutiger Einschätzung einen personellen Mehraufwand beim Kanton von einer halben bis ganzen Stelle. Es besteht die Absicht, diesen Mehraufwand durch zusätzliche Optimierungen oder Kompensationsmassnahmen aufzufangen.

Ansonsten führt das vorliegende Revisionsprojekt als solches zu keinen nennenswerten Erhöhungen oder Senkungen des bisherigen finanziellen und personellen Aufwandes bzw. zu keinen ins Gewicht fallenden Veränderungen der bisherigen Entwicklung im Personal- und Finanzbereich des ARP und des DIV. Diese Einschätzung beruht auf einer eingehenden Analyse sämtlicher im revidierten KRG enthaltenen Aufgaben und Tätigkeiten. Zu einzelnen relevanten Bereichen drängen sich folgende Bemerkungen auf:

#### *a) Digitalisierung (Art. 8 E-KRG)*

Obschon mit der vorliegenden Revision eine allgemeine, auch die Gemeinden miteinbeziehende Digitalisierungspflicht eingeführt wird, soll sich die Frage, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang der Kanton sich an den Kosten der Digitalisierung von kommunalen Daten beteiligt, allein nach dem Regierungsbeschluss Nr. 21 vom 20. Januar 1997 beurteilen, mit welchem das vom ARP vorgelegte «Vollzugskonzept Digitalisierung in der Raumplanung» zur Kenntnis genommen wurde und worin gleichzeitig bestimmt wurde, dass die erforderlichen Mittel im Finanzplan auszuweisen und im jeweiligen Budget zu beantragen seien. Die Finanzierung der erstmaligen Digitalisierung soll sich vor allem deshalb weiterhin nach dem erwähnten Regierungsbeschluss richten, weil auf diese Weise die höchstmögliche Flexibilität für die künftige Ausgestaltung der finanziellen Beteiligung des Kantons an der Digitalisierung gewährleistet ist. Jedenfalls hat die neue Digitalisierungsregelung als solche keinerlei finanzielle Auswirkungen, so lange sie mit keinen Beitragsbestimmungen gekoppelt wird, was nach dem Gesagten angesichts des erwähnten Regierungsbeschlusses weder angezeigt noch nötig ist.

*b) Unterstützende Massnahmen des ARP und des DIV (Art. 9 E-KRG)*

Der Zweck dieses neuen Artikels besteht nicht etwa darin, neue Aufgaben zu begründen. Mit ihm soll vielmehr einzig und allein die erforderliche gesetzliche Grundlage für spezifische kantonseigene Projekte im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung geschaffen werden. Da entsprechende Aktivitäten selbstverständlich vom Vorliegen verfügbarer Mittel abhängig sind, sind die Massnahmen finanzpolitisch steuerbar.

*c) Beiträge an Gemeinden, Regionen und andere Projektträger (Art. 10–12 E-KRG)*

Die in Art. 10–12 E-KRG enthaltenen Bestimmungen über Kantonsbeiträge an Gemeinden, Regionen und andere Projektträgerschaften führen für sich selbst ebenfalls zu keinen besonderen Mehr- oder Minderaufwendungen im Vergleich zu heute. Die Beiträge sind nämlich ausdrücklich an das Vorliegen verfügbarer Mittel gekoppelt, d.h. ihr Umfang ist über das Budget steuerbar.

Finanziell relevant wäre lediglich etwa ein Grundsatzentscheid gewesen, wonach von der Gewährung von Finanzhilfen für ortsplannerische Leistungen der Gemeinden künftig überhaupt abzusehen sei. Die Regierung erachtet es aus raumordnungspolitischen Gründen jedoch als angezeigt, die Gemeinden auch in Zukunft in den Genuss von Beiträgen an ortsplannerische Arbeiten kommen zu lassen. Im Vergleich zu heute sind immerhin tiefere Grundansätze (bei den Gemeinden 10–30 % statt wie bisher 20–30 %) vorgesehen, dies mit dem Ziel, einen Teil der verfügbaren Mittel künftig zur Förderung von besonders guten und beispielhaften Arbeiten einsetzen zu können (sog. Zusatzbeitrag).

*d) Einführung Vorprüfungspflicht für Ortsplanungen*

Der durch die Einführung einer Vorprüfungspflicht verursachte Mehraufwand dürfte angesichts der dadurch bewirkten Verringerung des Aufwandes im abschliessenden Genehmigungsverfahren kompensiert werden.

*e) Erledigungsfristen*

Derzeit läuft beim ARP ein Projekt zur Optimierung von Abläufen und Prozessen. Es ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung dieses Projektes die bei diversen Mitarbeitenden bestehenden Pendenzberge abgebaut und in der Folge somit auch die neu eingeführten Erledigungsfristen eingehalten werden können.

## *1.2 Verhältnis zum Sanierungsprogramm*

### *a) Massnahme 02 (Aufgabenabbau im ARP)*

Die im Rahmen der Botschaft Struktur- und Leistungsüberprüfung zur Sanierung des Kantonshaushalts (Botschaft Heft Nr. 2/2003–2004, im folgenden Sanierungsprogramm genannt) vorgesehene und vom Grossen Rat beschlossene Massnahme 02 sieht unter der Kurzbezeichnung «Aufgabenabbau im ARP» Einsparungen von Fr. 400 000.– für 2004 resp. Fr. 800 000.– ab 2005 vor, wobei eine Personalreduktion um bis zu drei Stellen anzustreben sei, welche an den Einsparungsbetrag angerechnet würde.

Wie sich bereits im Rahmen des Projekts Aufgabenüberprüfung gezeigt hat, können im Bereich der Staatsaufgabe Raumplanung wegen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung nicht primär Aufgabenverzichte im Vordergrund stehen. In Betracht kommen vielmehr Optimierungen und Standardreduktionen (Dienstleistungsabbau etc.). Vor diesem Hintergrund sind die Möglichkeiten, mit der vorliegenden KRG-Revision zur Umsetzung der zur Diskussion stehenden Massnahme 02 beizutragen, begrenzt. Wie bereits erwähnt (vgl. vorstehend III Ziff. 4), liegt dem neuen KRG (wie schon dem bisherigen) ein instrumentaler Ansatz zugrunde, d.h. es beschränkt sich darauf, die zur Erfüllung der bundesrechtlich vorgeschriebenen Aufgaben (Erlass Richtplan; Genehmigung Nutzungsplanung; Prüfung Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen; generelle sach- und ämterübergreifende Koordination) erforderlichen Instrumente, Institute, Verfahren etc. bereit zu stellen. Wie und in welchem Umfang von diesen Instrumenten, Instituten etc. Gebrauch gemacht wird, lässt sich naturgemäß nicht gesetzlich regeln. Es kann beispielsweise nicht im Gesetz oder in der Verordnung bestimmt werden, wie viele Leute sich mit einem Genehmigungsgeschäft befassen dürfen, wie viele Seiten ein Genehmigungsentscheid maximal umfassen dürfe, oder dass die Mitarbeitenden «Mut zur Lücke» zeigen sollen. Dies sind vielmehr Angelegenheiten, die im Rahmen der inhaltlichen und finanziellen Planung (Regierungsprogramm und Finanzplanung resp. Jahresprogramm und Budget) definiert und durch interne Weisungen, Prozessoptimierungen, Organisationsüberprüfungen und dergleichen gelöst werden müssen. Das vorliegende Revisionsprojekt ist mit anderen Worten nicht das geeignete Instrument, um die Massnahme 02 umzusetzen. Es stellt denn auch keine Sparvorlage dar. Auf der anderen Seite darf aber festgehalten werden, dass die vorliegende Vorlage die Umsetzung der Massnahme 02 auch nicht etwa behindert.

Gemäss der von der Regierung im Februar 2004 verabschiedeten Finanzplanung 2005 – 2008 stehen dem ARP in den kommenden Jahren übrigens die folgenden Mittel zur Verfügung (Aufwandüberschuss Laufende Rechnung):

Rechnung 2003:	Fr. 4 456 205.–
Budget 2004:	Fr. 4 593 000.–
Finanzplan 2005:	Fr. 4 228 000.–
Finanzplan 2006:	Fr. 4 429 000.–
Finanzplan 2007:	Fr. 4 510 000.–
Finanzplan 2008:	Fr. 4 642 000.–

Im Budget 2004 wurde die Vorgabe des Sanierungsprogramms (Massnahme 02) durch einen Verzicht auf eine ursprünglich vorgesehene Aufstockung von Fr. 400 000.– erreicht. In den Finanzplanzahlen 2005–2008 ist die volle Umsetzung der globalen Sparvorgabe von je Fr. 800 000.– berücksichtigt.

#### *b) Massnahme 308 (Verfahrenskoordination BAB)*

Das Sanierungsprogramm sah für den Bereich Raumplanung ursprünglich die Massnahme 204 (Effizienzsteigerung im BAB-Verfahren) zur mittelfristigen Realisierung vor. Diese wurde in die vom Grossen Rat vorgeschlagene zusätzliche Massnahme 308 (Verfahrenskoordination BAB) aufgenommen, welche keine verbindliche Entlastungsvorgabe beinhaltet.

Was das der ursprünglichen Massnahme 204 zugrunde liegende Anliegen der Effizienzsteigerung betrifft, ist darauf hinzuweisen, dass derzeit beim ARP ein Prozessoptimierungsprojekt läuft, welches sich über den Aufgabenbereich BAB-Verfahren auch mit anderen Aufgabenstellungen befasst.

Der Massnahme 308 mit der Bezeichnung Verfahrenskoordination BAB liegt die Absicht zugrunde, die Verfahren für Bauvorhaben, welche Beurteilungen und Bewilligungen mehrerer Behörden bedürfen, so zu organisieren und zu koordinieren, dass die «Reibungsverluste» und damit der Zeitaufwand pro Einheit möglichst minimiert werden. Diesem Anliegen wird mit der vorliegenden Revision optimal Rechnung getragen. Die Erlasse enthalten u.a. neue, zweckmässige Koordinationsregelungen, welche im Übrigen so ausgestaltet sind, dass auch eigentliche Entscheidkonzentrationen (d.h. die Konzentration der Zuständigkeit für alle erforderlichen Bewilligungen bei der Leitbehörde) jederzeit möglich sind, sofern die für die Zusatzbewilligungen zuständigen Departemente resp. Ämter bereit sind, ihre jeweiligen Spezialerlasse entsprechend anzupassen (vgl. beispielhaft Art. 13 der kantonalen Fischereiverordnung KFV vom 6. November 2001: «Steht ein Gesuch um eine fischereirechtliche Bewilligung im Zusammenhang mit einem baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ist das DIV auch für den Entscheid über die fischereirechtliche Bewilligung zuständig»).

### c) Würdigung

Gesamthaft betrachtet zeigt sich, dass das vorliegende Revisionsprojekt (auch wenn es vom Ansatz her keine Sparvorlage darstellt) dem Sparprogramm der Regierung und des Grossen Rates Rechnung trägt, soweit dieses Programm «gesetzgebungsrelevante» Massnahmen vorsieht. Es bestehen ferner nicht zuletzt wegen der in die Beitragsregelungen von Art. 10 – 12 E-KRG eingebauten finanzpolitischen Steuerungsmöglichkeiten keine Anzeichen, dass die Vorlage die Umsetzung des Sanierungsprogramms behindern könnte.

## 2. Ebene Gemeinden

Auf die Gemeinden dürfte sich die vorliegende Revision in verschiedener Hinsicht entlastend auswirken. Vorweg ist zu bemerken, dass die Gemeinden auch in Zukunft – wenn auch in etwas reduzierterem Umfang und ausdrücklich nur noch im Rahmen der verfügbaren kantonalen Mittel – Beiträge an ortsplanerische Arbeiten erhalten können. Gegen eine ausschliesslich qualitätsorientierte Beitragsgewährung gemäss Vernehmlassungsentwurf haben sich die Gemeinden im Vernehmlassungsverfahren nämlich zur Wehr gesetzt.

Als für die Gemeinden finanziell vorteilhaft wirken sich tendenziell u.a. folgende Neuerungen aus:

- raschere und einfachere Verfahren steigern die Standortattraktivität und fördern Investitionen;
- die vorgesehenen Vereinheitlichungen, insbesondere die Harmonisierung des Verfahrensrechts, führen zu einer «Verschlankung» und damit auch Verbilligung der kommunalen Baugesetzgebung;
- die Vereinheitlichung des Verfahrensrechts begünstigt die Heranbildung einer einheitlichen Praxis im Kanton und führt damit zu einer Reduktion des Auskunfts- und Beratungsaufwandes der Gemeinden;
- die Kosten projektbezogener Nutzungsplanungen können neu wie bei Quartierplanungen auf besonders profitierende Private überwälzt werden;
- die neuen Kompetenzen des Kantons bei illegalen Bautätigkeiten ausserhalb der Bauzonen führen zu einer entsprechenden Entlastung der Gemeinden.

## **VII. Auswirkungen auf die Ortsplanungen**

### **1. Grössere Flexibilität, neue Möglichkeiten**

Mit der vorliegenden Revisionsvorlage erhalten die Gemeinden grössere Flexibilität und neue Möglichkeiten bei der Ausgestaltung ihrer Ortsplanungen im Rahmen künftiger Überprüfungen und Anpassungen. Zu denken ist beispielsweise an folgende Elemente:

- ausdrückliche gesetzliche Grundlage für Massnahmen gegen die Baulandhortung, für Verträge mit Grundeigentümern über den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen, für die Förderung des Erstwohnungsbaus respektive Einschränkung des Zweitwohnungsbaus sowie für den Erlass von Mindestwohn- oder Mindestgewerbeanteilen in Mischzonen;
- Arealplan: ermöglicht Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise in einem einfachen Verfahren;
- Arealplan: ermöglicht, dass das Mass der Nutzung noch nicht zwingend im Rahmen der Zonenplanung detailliert festgelegt werden muss;
- Arealplanung: zweckmässiges und umfassendes Planungsinstrument für projektbezogene Nutzungsplanungen ausserhalb der Siedlungen (z.B. Golfplatzplanung);
- Ausnutzungsziffer nicht mehr obligatorisch;
- mehr Flexibilität bei der Auswahl von Bauzonentypen;
- Landumlegung kann neu mit jeder Art von Nutzungsplanung gekoppelt werden;
- untergeordnete private Nutzungen in der ZöBA;
- neuer Zonentyp (Zone für Grünflächen), der es den Gemeinden ermöglicht, vom BAB-Verfahren im Siedlungsraum abzusehen;
- gesetzliche Grundlage, damit Gemeinden gegenüber Bauten mit Gefährdungspotential eingreifen können (z.B. Evakuierungen, Schliessungen etc.).

### **2. Entlastungen, Verbesserungen**

Die KRG-Revision bringt für die Gemeinden im Hinblick auf Ortsplanungsrevisionen im Weiteren diverse Entlastungen und Verbesserungen. Erwähnenswert sind in diesem Zusammenhang u.a. folgende Neuerungen:

- harmonisiertes Ortsplanungsverfahren mit klaren Auflage-, Publikations- und Rechtsmittelvorschriften;
- harmonisierte Vorschriften (v.a. Verfahrensvorschriften) führen zu einer Entlastung der Baugesetze;
- die Gemeinden können vorsehen, dass die Genehmigung von Festlegungen des GEP enteignungähnliche Wirkung entfaltet; sie werden

- dadurch von zeitaufwendigen separaten Enteignungsverfahren entbunden;
- Verfahren zur Erhebung von Erschliessungsbeiträgen ist neu einheitlich geregelt;
- Möglichkeit, Kosten der Ortsplanung (analog den Quartierplankosten) auf private Nutzniesser zu überwälzen;
- Entlastung bei der Ahndung illegaler Bautätigkeiten ausserhalb der Bauzonen.

### **3. Verhältnis zu den rechtskräftigen Ortsplanungen**

Für die Gemeinden dürfte vor allem die Frage von Interesse sein, ob die vorliegende KRG-Revision bezüglich der heute bestehenden Ortsplanungen einen grossen Anpassungsbedarf auslöst und wann diese Anpassungen gegebenenfalls vorzunehmen sind.

Die erste Frage ist zu verneinen. Der neue KRG-Erlass zeichnet sich hauptsächlich dadurch aus, den Gemeinden im Hinblick auf **künftige** Ortsplanungsrevisionen grössere Flexibilität und neue Möglichkeiten einzuräumen. Es bleibt jedoch letztlich den Gemeinden überlassen, ob sie von all den zahlreichen Verbesserungen und neuen Möglichkeiten Gebrauch machen wollen oder nicht. Ein zwingender Anpassungsbedarf besteht somit nur in Bezug auf kommunale Pläne und Vorschriften, die dem neuen Recht widersprechen. Bei den Plänen (wie Zonenplan, GEP, GGP) sind solche Widersprüche nicht auszumachen; die Pläne bleiben von der KRG-Revision unberührt. Bei den baugesetzlichen Vorschriften gibt es ebenfalls nicht viele Widersprüche zum neuen KRG, nachdem das neue KRG in Art. 114 Abs. 2 sog. «unmittelbar anwendbare Bestimmungen» aufzählt, welche allfälligen abweichenden Vorschriften der kommunalen Baugesetze in den betreffenden Regelungsbereichen umgehend vorgehen. Bezuglich der Regelungsbereiche, die gemäss Art. 114 Abs. 2 E-KRG vom neuen KRG-Erlass beherrscht sind, verlieren allfällige widersprechende kommunale Vorschriften mit anderen Worten im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des KRG ihre Gültigkeit. Es verbleiben daneben nicht mehr viele Widersprüche zum neuen KRG. Diese sind gemäss Art. 114 Abs. 1 E-KRG bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung, spätestens innert 8 Jahren, zu bereinigen.

Die Regelungsbereiche der kommunalen Baugesetze, die künftig vom neuen KRG-Erlass beherrscht sind, sind in Art. 114 Abs. 2 E-KRG abschliessend aufgezählt. Das ARP ist bereit, den Gemeinden auf Wunsch hin aufzuzeigen, welche konkreten Vorschriften der kommunalen Baugesetze vom neuen KRG «verdrängt» resp. nicht mehr anwendbar sind; die entsprechende Triage kann dann gerade als Grundlage für die nächste formelle Baugesetzesrevision verwendet werden.

## **VIII. Planungsmehrwertabschöpfung**

Im Jahre 2000 wurde im Grossen Rat eine Interpellation mit dem Ziel eingereicht, im Kanton Graubünden die Planungsmehrwertabschöpfung einzuführen und damit dem Gesetzgebungsauftrag von Art. 5 Abs. 1 RPG nachzukommen (Interpellation Trepp, GRP 1999/2000, S. 795). In ihrer Antwort gab die Regierung ihren Bedenken gegenüber der Einführung dieses Instrumentes Ausdruck, sicherte den Interpellanten indessen immerhin zu, das Anliegen im Rahmen der damals unmittelbar bevorstehenden KRG-Revision zu prüfen (GRP 2000/2001, S. 184).

Diese Prüfung ist erfolgt und hat ergeben, dass die Einführung einer Planungsmehrwertabschöpfung zahlreiche und grösstenteils äusserst komplexe Fragen und Probleme aufwirft, nachdem sich gezeigt hat, dass eine Umsetzung über das existierende Instrument der Grundstücksgewinnsteuer wegen deren dualistischer Ausprägung nicht zielführend wäre.

Zu erwähnen sind beispielsweise die unabsehbaren Vollzugsprobleme, wenn die Gemeinden im Zuge von Ortsplanungsrevisionen jeweils noch die Grundstückswerte schätzen und die daraus sich ergebenden Abgaben veranlagen und erheben müssten. Zu denken ist sodann an die volkswirtschaftlichen und fiskalpolitischen Konsequenzen solcher neuen Abgaben. Problematisch sind ferner die Auswirkungen auf künftige Ortsplanungen, wenn z.B. an sich im öffentlichen Interesse liegende Nutzungsbeschränkungen künftig auch unterhalb der Schwelle einer materiellen Enteignung entschädigt werden müssten, oder wenn z.B. gebotene Nutzungsverdichtungen zur Begrenzung der Siedlungsausdehnung abgabepflichtig würden. Komplexe Fragen stellen sich schliesslich auch in Bezug auf die Konsequenzen für den dem Kanton zustehenden Anteil am Ertrag der Grundstücksgewinnsteuer, zumal Planungsmehrwertabgaben den abzugsfähigen Anlagekosten zuzurechnen wären.

Angesichts all dieser komplexen Probleme möchte die Regierung die Thematik der Planungsmehrwertabschöpfung zumindest vorderhand nicht weiter verfolgen. Soweit geltend gemacht wird, die Planungsmehrwertabschöpfung wäre ein sinnvoller Beitrag zur Verflüssigung des Baulandmarktes, ist darauf hinzuweisen, dass diesem Anliegen im Rahmen der vorliegenden KRG-Revision an anderer Stelle Rechnung getragen wird (vgl. Art. 20 Abs. 2 E-KRG und die dazugehörigen Bemerkungen). Abgesehen davon liegen dem Gesetzgebungsauftrag von Art. 5 Abs. 1 RPG ohnehin ausschliesslich Gerechtigkeitsüberlegungen zugrunde.

Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass mit dem vorliegenden neuen KRG immerhin eine gesetzliche Grundlage geschaffen wird, die es den Gemeinden im Sinne des Berner Modells ermöglicht, planungsbedingte Vorteile und Nachteile durch Verträge mit den betroffenen Grundeigentümern auszugleichen (vgl. Art. 20 Abs. 3 E-KRG).

## **IX. Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen**

### **I. Allgemeines (Art. 1 – 12 E-KRG)**

#### **Art. 1 Gegenstand**

Auf eine Aufzählung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung wird verzichtet, weil diese bereits im eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) verbindlich festgelegt sind. Abgesehen davon sind die Hauptziele der Raumplanung auch in der neuen Kantonsverfassung (KV, Art. 80) umschrieben.

#### **Art. 2 Planungspflicht**

*Abs. 1:* Neben dem Kanton und den Gemeinden erfüllen auch die Regionen raumplanerische Aufgaben. Die Planungspflicht wird daher ausdrücklich auch auf die Regionalverbände ausgedehnt.

*Abs. 2:* Der Koordination resp. Abstimmung von Planungen durch die verschiedenen Planungsträger – auch über die Kantons- und Landesgrenzen hinaus – kommt eine immer grösse Bedeutung zu. Es erscheint daher angebracht, die Pflicht zur Koordination von Planungen auch im kantonalen Recht ausdrücklich festzuschreiben.

#### **Art. 3 Planungsträger (→ Art. 1 E-KRVO)**

*Abs. 1* enthält neu ein ausdrückliches Bekenntnis zur Gemeindeautonomie.

*Abs. 2:* Die Regionalverbände werden neu als Planungsträger institutionalisiert und damit in ihrer Bedeutung gestärkt. Näheres zur Regionalplanung regeln die Artikel 18 und 19.

#### **Art. 4 Information, Mitwirkung, kooperative Planung**

*Abs. 1:* Für die Erfüllung des Anspruchs auf Information und Beteiligung an Planungsverfahren genügt es in Regel, wenn die Behörden Planentwürfe zusammen mit einem Planungsbericht öffentlich auflegen und Interessierten die Möglichkeit einräumen, Vorschläge und Einwendungen einzubringen, so wie dies beispielsweise in Art. 5 Abs. 2 und 3 E-KRVO für den kantonalen Richtplan oder in Art. 10 Abs.1 und 2 E-KRVO für die kommunale Grundordnung vorgeschrieben ist. Selbstverständlich steht es den Planungsbehörden frei, gestützt auf Art. 4 Abs.1 E-KRG umfassender zu informieren (Orientierungsversammlungen usw.) und zusätzliche Mitwirkungsmöglichkeiten anzubieten (Hearings, Meinungsumfragen usw.).

*Abs. 2:* Grösere Bauvorhaben im Sinne dieser Bestimmung sind etwa solche, die in besonderem Masse koordinationsbedürftig sind, sei es, weil sie neben der Baubewilligung noch zusätzlicher Bewilligungen bedürfen, oder

sei es, weil vor der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens noch eine Nutzungsplanänderung oder gar eine Richtplananpassung erforderlich ist.

Bei solchen Bauvorhaben liegt es im Interesse aller Beteiligten, wenn der Bauherr seine Bauabsichten der Baubehörde so früh wie möglich bekanntgibt. Der Bauherr kann so beispielsweise rechtzeitig über alle erforderlichen weiteren Bewilligungen und/oder über allenfalls nötige vorgängige Planänderungen ins Bild gesetzt werden. Dies ermöglicht ihm eine realistische und allenfalls mit den Behörden abgesprochene Terminplanung, wodurch unliebsame und teure Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren vermieden werden. Die vorgeschlagene Bestimmung dient somit letztlich vor allem der Qualitätsverbesserung und Beschleunigung der Verfahren. Daneben gewährleistet sie eine korrekte und umfassende Rechtsanwendung, weil die Behörden die erforderlichen Verfahren dank der frühzeitigen Bekanntgabe des Vorhabens so programmieren können, dass eine Verfahrensabwicklung ohne Zeitdruck möglich wird.

*Abs. 3:* Der Begriff der «kooperativen Planung» gewinnt in der modernen Nutzungsplanung zunehmend an Bedeutung. Man versteht darunter eine besonders intensive Zusammenarbeit zwischen Planungsträgern einerseits und den an einer Planung interessierten Privaten andererseits, welche über die herkömmliche Mitwirkung gemäss Art. 4 RPG hinaus geht. Die Zusammenarbeit zielt auf eine gemeinsame Problemlösung zwischen Staat und Privaten ab und ist in der Regel von der Suche nach win-win-Situationen geprägt.

Die kooperative Planung mündet in der Regel in einen öffentlichrechtlichen Vertrag. Der Vorteil solcher Vereinbarungen liegt darin, dass sich der Staat und Private auf diesem Weg gegenseitig zu Leistungen verpflichten können, die sie gesetzlich nicht erbringen müssten. Das planende Gemeinwesen kann sich beispielsweise eine besondere Gestaltungsqualität, eine Projektrealisierung zu einem bestimmten Zeitpunkt oder eine Planungsmehrwertabgabe versprechen lassen und sich als Gegenleistung zu einem besonders zügigen Planungsverfahren verpflichten.

Der vorgeschlagene Abs. 3 schafft die rechtliche Grundlage für solche Vereinbarungen und macht damit Diskussionen über die Zulässigkeit von öffentlichrechtlichen Verträgen im Bereich der Raumplanung überflüssig. Der 2. Satz bezieht sich auf Vertragsinhalte, die nach Raumplanungsrecht zwingend auch noch im Rahmen eines Nutzungsplanes zu regeln sind (z.B. Bauzonenzugehörigkeit und -abgrenzung; Art und Mass der Nutzung): Solche vertraglichen Vereinbarungen stehen selbstverständlich stets unter Vorbehalt des Entscheides derjenigen Behörden, die für den Erlass resp. Genehmigung des Nutzungsplanes zuständig sind.

Die hier geregelte Vereinbarung darf im Übrigen nicht mit dem sog. Planervertrag, d.h. dem Vertrag zwischen dem Planungsträger und dem bei-zuziehenden Planungsbüro, verwechselt werden. Solche Planerverträge sind

selbstverständlich auch ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage im KRG zulässig (vgl. 63 GG).

### **Art. 5 Verfahren, Erledigungsfristen**

*Abs. 1* enthält die zentrale Bestimmung für das mit der KRG-Revision verfolgte Ziel einer Harmonisierung der Verfahren. Die Bestimmung stellt klar, dass für die im neuen KRG und in der neuen KRVO vorgesehenen Verfahren (wie z.B. das Baubewilligungsverfahren, das Verfahren zum Erlass der kommunalen Grundordnung, das Quartierplanverfahren, das Verfahren zur Erhebung von Beiträgen) ausschliesslich die Verfahrensvorschriften des KRG resp. der KRVO gelten, soweit die Gemeinden und Regionen nicht ausdrücklich ermächtigt oder verpflichtet werden, abweichende oder ergänzende eigene Verfahrensvorschriften zu erlassen (vgl. z.B. Art. 19 Abs. 5, 50 Abs. 1, 55 Abs. 1, 97 Abs. 4 und 101 Abs. 3 E-KRG; Art. 35 Abs. 2 E-KRVO) oder bestimmte Verfahren selbst umfassend zu regeln (vgl. z.B. Art. 22 Abs. 2 E-KRG betr. Verfahren für kommunale Richtpläne; Art. 61 Abs. 2 E-KRG betr. Verfahren zum Erlass des Erschliessungsprogramms; Art. 66 Abs. 2 E-KRG betr. Verfahren zur Erhebung von Gebühren).

Bei den Verfahrensvorschriften des E-KRG und E-KRVO handelt es sich somit grundsätzlich nicht um subsidiäres Recht. Für diese Verfahren gilt vielmehr – unter Vorbehalt der erwähnten Ausnahmen – ausschliesslich das kantonale Recht. Art. 5 Abs. 1 leistet daher einen wesentlichen Beitrag an die Vereinfachung, Beschleunigung und Verbilligung der Verfahren.

*Abs. 2 und 3* sind Ausführungsbestimmungen zu Art. 25 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG, der die Kantone verpflichtet, für alle Verfahren im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen Fristen und deren Wirkung festzulegen. Nach Abs. 2 gelten die Erledigungsfristen als Ordnungsfristen. Verpasst eine Behörde eine Frist, hat dies daher nicht etwa zur Folge, dass die Bewilligung als erteilt zu betrachten ist. Die Behörde ist aber immerhin gehalten, Gesuchstellende über drohende Fristversäumnisse zu informieren und dabei gleichzeitig eine neue Erledigungsfrist anzusetzen.

Im Einzelnen sehen der Entwurf für das neue KRG und die neue KRVO folgende **Erledigungsfristen** vor:

a) Ortsplanung

- Vorprüfungsverfahren: 6 Monate resp. 2 Monate bei Teilrevisionen ohne amtsinternes Mitberichtsverfahren (Art. 9 Abs. 3 E-KRVO)
- Öffentliche Auflage (Mitwirkungsaufgabe): 30 Tage (Art. 10 Abs. 1 E-KRVO)
- Beschwerdeaufgabe: 30 Tage (Art. 50 Abs. 3 E-KRG i.V.m. Art. 108 Abs. 1 E-KRG)

– Genehmigungsverfahren:	Beförderlich, längstens innert 6 Monaten (Art. 51 Abs. 4 E-KRG)
b) Baubewilligungsverfahren	
– Vorläufige Prüfung des Baugesuches:	20 Tage (Art. 37 Abs. 2 E-KRVO)
– Vereinfachtes Verfahren:	1 Monat (Art. 42 Abs. 4 E-KRVO)
– Öffentliche Auflage:	20 Tage (Art. 38 Abs. 1 E-KRVO)
– Stellungnahme zu Baueinsprachen:	20 Tage (Art. 38 Abs. 4 E-KRVO)
– Bauentscheid der Gemeinde:	2 Monate ab Ablauf der öffentlichen Auflage resp. 3 Monate bei Einsprachen resp. 5 Monate bei UVP (Art. 39 Abs. 3 E-KRVO)
– BAB-Entscheid des DIV:	1 1/2 Monate ab Erhalt der Baugesuchsakten resp. 3 Monate bei Vorhaben mit grösserem Koordinationsbedarf resp. 5 Monate bei Einsprachen, UVP oder besonders grossem Koordinationsbedarf (Art. 41 Abs. 2 E-KRVO), wobei die Gemeinden Gesuche neu bereits während der öffentlichen Auflage dem ARP einreichen können.
– Eröffnung BAB-Bewilligung durch Gemeinde:	so rasch wie möglich ab Erhalt der BAB-Bewilligung vom DIV (Art. 41 Abs. 3 E-KRVO).

Bei den aufgeführten Erledigungsfristen handelt es sich um Maximalfristen. Es kann und darf daher von den Behörden erwartet werden, dass sie die Fristen nicht ausschöpfen.

## **Art. 6 Mediation**

Die Mediation ist eine neue Konfliktlösungsmethode. Das Ziel besteht darin, Auseinandersetzungen in raumplanerischen Verfahren unter Mithilfe eines neutralen Dritten (Mediator) einvernehmlich statt durch obrigkeitliches Urteil zu lösen.

## **Art. 7 Grundlagen**

*Allg. Bemerkung:* Die Qualität der Raumplanung hängt stark von geeigneten Grundlagen ab. Diese ermöglichen eine aktive Raumordnungspolitik, fördern die Qualität der Planungen und dienen der Erfolgskontrolle. Daher rechtfertigt es sich, den Grundlagen einen eigenständigen Artikel zu widmen.

*Abs. 1:* Der erste Satz verpflichtet die Planungsträger, die für ihre Planungen nötigen Grundlagen zu beschaffen. Um welche Grundlagen es dabei geht, ergibt sich aus den nachfolgenden Bestimmungen über die verschiedenen Planungen (Art. 14: Kantonsplanung; Art. 21: Ortsplanung).

*Abs. 2:* Unter den Grundlagen besitzt die Raumbeobachtung (Monitoring) eine besondere Bedeutung. Der Raumbeobachtung wird daher eine eigene Bestimmung gewidmet. Abs. 2 Satz 2 bezieht sich auf die diversen Auskünfte, welche die Kantone gemäss Bundesrecht dem Bundesamt für Raumentwicklung zu erteilen haben (vgl. z.B. Art. 9, 30 Abs. 4, 45 und 46 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung, RPV).

*Abs. 3* bestimmt, dass Grundlagen öffentlich sind. Zudem wird statuiert, dass sich die Rechtswirkungen der Grundlagen aus der einschlägigen Gesetzgebung ergibt. So richtet sich beispielsweise die Rechtswirkung von Naturschutzinventaren nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung, diejenige von Waldentwicklungsplänen nach der Waldgesetzgebung, diejenige der Abfallplanung nach der Umweltschutzgesetzgebung usw.

## **Art. 8 Digitalisierung (→ Art. 2 E-KRVO)**

*Abs. 1* schafft die erforderliche Rechtsgrundlage für die schon seit einigen Jahren laufende Digitalisierung von Daten und Plänen im Bereich der Raumplanung. Bezuglich der Begriffe «Erstellung» und «Bewirtschaftung» kann auf das von der Regierung am 20. Januar 1997 (RB Nr. 91) genehmigte «Vollzugskonzept Digitalisierung in der Raumplanung» (S. 9) verwiesen werden. Danach umfasst der Begriff der «Erstellung» beispielsweise auch Kennzeichnungen, die vom ARP gestützt auf Beschlüsse der Regierung über die Genehmigung von Ortsplanungen vorzunehmen sind.

*Abs. 2* bringt zum Ausdruck, dass vorderhand nur dem (aus dem digitalen Datensatz erstellten) graphischen Auszug, welcher dem Entscheid der für den Erlass resp. Genehmigung des Planes zuständigen Behörde zugrunde liegt, Rechtswirkung zukommt.

*Abs. 3* regelt den Austausch der digitalen Daten von Grundlagen und Planungsmitteln nach Abs. 1 sowie weiterer Geodaten anderer kantonaler Fachstellen, soweit diese mit öffentlichen Geldern erstellt und für die Grundlagen und Planungsmittel nach Abs. 1 erforderlich sind. Die kostenlose Datenabgabe beinhaltet auch die kostenlose Nutzung der Daten im Rahmen der jeweiligen planerischen Tätigkeiten. Weitergehende Datenabgaben (Datenabgabe an Dritte, gewerbliche Nutzung usw.) sind Sache des jeweiligen

Datenhoheitsträgers. Die Amtliche Vermessung ist aufgrund des geltenden Rechts von dieser Regelung ausgenommen.

Einzelheiten regelt die Regierungsverordnung (E-KRVO). *Art. 2 E-KRVO* enthält Bestimmungen über die Anforderungen an die Digitalisierung (Abs. 1), über die Datenhoheit (Abs. 2) sowie über die Ablage digitaler Daten (Abs. 3).

## **Art. 9 Förderung**

*Allg. Bemerkung:* Art. 9 regelt die Förderung der räumlichen Entwicklung durch (kantons-)eigene Massnahmen wie Projekte, Fachkurse u.dgl. Die Artikel 10–12 unter der Marginalie «Kantonsbeiträge» dagegen beschlagen ausschliesslich die Förderung planerischer Tätigkeiten von Dritten durch Finanzhilfen.

*Abs. 1* schafft die erforderliche Rechtsgrundlage für unterstützende Massnahmen im Interesse einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung und zur Umsetzung des Raumplanungsrechts. Das Adjektiv «unterstützend» bringt zum Ausdruck, dass es um Massnahmen geht, die der Kanton zur Unterstützung seiner eigentlichen Stammaufgaben trifft, zu denen insbesondere der Erlass des kantonalen Richtplans, die Genehmigung von kommunalen Nutzungsplanungen und die Prüfung von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen gehören. Zu denken ist dabei etwa an Untersuchungen, Grundlagen, Vollzugshilfen (Merkblätter, Wegleitung, Richtlinien usw.) sowie Massnahmen im Bereich der Information (Publikationen), Aus- und Weiterbildung und Beratung.

*Abs. 2* dient der Förderung von überkommunalen Bauämtern oder von regionalen Fachgremien, welche die zuständigen kommunalen Planungs- und Baubewilligungsbehörden in den verschiedensten Sachbereichen (z.B. Architektur und Gestaltung, Erschliessung, Energie, Recht usw.) beraten. Durch eine Institutionalisierung von überkommunal tätigen Beratergremien können die Effizienz der Verfahren und die Qualität der Entscheide spürbar verbessert werden (grösseres Erfahrungspotential dank besserer Auslastung; effizientere Ausbildung).

## **Art. 10 Kantonsbeiträge 1. Grundsatz, Voraussetzungen**

*Allg. Bemerkung:* Die Artikel 10–12 E-KRG lösen die Bestimmungen über Beiträge an die Kosten der Raumplanung gemäss Art. 54–59 der geltenden Raumplanungsverordnung ab. Damit erhalten entsprechende Ausgaben des Kantons eine klare Rechtsgrundlage in einem Gesetz im formellen Sinn.

*Abs. 1* listet die verschiedenen Arten von beitragsberechtigten Vorhaben (Planungen, Grundlagen, Projekte) auf. Als Empfänger von Beiträgen kommen in Betracht:

- Gemeinden
- Regionalverbände
- Organisationen, Institutionen und andere Projektträger.

Zu betonen ist, dass es sich bei der vorliegenden Beitragsbestimmung um eine «Kann-Vorschrift» handelt und dass Beiträge nur «im Rahmen der verfügbaren Mittel» gewährt werden. Die Beiträge bewegen sich damit weg von der Anspruchssubvention hin zur finanzpolitisch flexiblen Ermessenssubvention.

*Abs. 2:* Während sich Abs. 1 mit konkreten (Einzel-) Vorhaben wie Planungen, Projekte usw. befasst, bildet Abs. 2 die gesetzliche Grundlage für *Betriebsbeiträge* an Organisationen. Im Vordergrund steht die Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR). Die BVR ist Partnerin für eine zukunftsorientierte Nutzung des Lebensraumes Graubünden und nimmt wichtige Funktionen als Bindeglied zwischen Kanton, Regionen und Gemeinden wahr. Die Regierung erachtet es als angezeigt, diese Organisation weiterhin mit einem jährlichen Betriebsbeitrag zu unterstützen. Die Höhe der Betriebsbeiträge richtet sich nach dem Voranschlag des Grossen Rates.

*Abs. 3* befasst sich mit den Grundvoraussetzungen von Beiträgen. Es wird u.a. festgehalten, dass Beiträge nur gewährt werden, wenn die Arbeiten im kantonalen Interesse liegen. Bei den immer wieder anzutreffenden kleineren OP-Teilrevisionen, die lediglich aus einzelnen zusammenhanglosen Zonenplanänderungen zur Befriedigung privater Anliegen bestehen, wäre diese Voraussetzung wohl nicht erfüllt.

### **Art. 11 Kantonsbeiträge 2. Bemessung (→ Art. 3–4 E-KRVO)**

*Allg. Bemerkung:* Die Absätze 1–3 sind der Bemessung der Beiträge an Gemeinden und Regionen gewidmet, wogegen sich der 4. Absatz mit den Beiträgen an andere Projektträgerschaften befasst.

*Abs. 1* hält fest, dass die Gemeinden und Regionen künftig nebst einem Grundbeitrag unter gewissen Voraussetzungen auch einen Zusatzbeitrag erhalten können.

*Abs. 2* regelt die Ansätze der *Grundbeiträge*. Die Ansätze für Planungen der Gemeinden sind gegenüber heute etwas tiefer (10–30 % statt 20–30 %), dies v.a. in der Überlegung, einen Teil der verfügbaren Mittel künftig gezielt und fallweise als Zusatzbeiträge zwecks Förderung besonders guter oder bedeutender Arbeiten einsetzen zu können. *Art. 4 E-KRVO* zeigt auf, wie der Grundbeitrag nach der Finanzkraft abgestuft wird. *Abs. 2* enthält im Übrigen noch eine allgemeine Kürzungsmöglichkeit durch die Regierung, dies im Sinne von *Art. 26 Abs. 1 FHG*.

*Abs. 3* befasst sich mit den *Zusatzbeiträgen*. Die Kriterien für die Gewährung solcher Zusatzbeiträge sind in *Art. 3 E-KRVO* statuiert.

### **Art. 12 Kantonsbeiträge 3. Zusicherung, Rechtsmittel**

Art. 12 bestimmt die zuständige Behörde für die Erteilung von Beitragszusicherungen (Regierung mit Befugnis zur Delegation an DIV und ARP via Beschluss) und regelt die Form der Zusicherung, den wesentlichen Inhalt von Leistungsvereinbarungen sowie das Vorgehen bei Streitigkeiten. Bei den «anrechenbaren Kosten» ist u.a. zu prüfen, ob eine bestimmte Arbeit nicht schon früher im Rahmen eines Projekts einer anderen Trägerschaft subventioniert worden ist, dies um Mehrfachsubventionierungen zu verhindern.

Gemäss Art. 27 Abs. 4 FHG können anstelle von Beiträgen an die belegsmässig auszuweisenden Aufwendungen auch Pauschalbeiträge (Abrechnung ohne Belege, also allein gestützt auf die in den Gesuchsunterlagen enthaltene Kostenschätzung resp. gestützt auf die zu erbringende Leistung) ausgerichtet werden.

### **Zusammenfassung der Merkmale der neuen Beitragsregelung**

Die neue Beitragsregelung von Art. 10–12 E-KRG zeichnet sich zusammenfassend durch folgende Merkmale aus:

- die Beiträge an Planungen der Gemeinden fallen grundsätzlich etwas tiefer aus als heute;
- Dafür ist neu die Möglichkeit für eine spezielle Förderung besonders guter Arbeiten (Zusatzbeiträge) geschaffen worden;
- Regionale Tätigkeiten werden stärker gefördert als lokale Aktivitäten;
- Die Regierung hat neu eine generelle Kürzungsmöglichkeit je nach Situation des Finanzhaushaltes;
- Einführung des Instruments der Leistungsvereinbarung;
- Gesetzliche Grundlage für den jährlichen Betriebsbeitrag an die BVR.

## **II. Kantonsplanung (Art. 13–17 E-KRG)**

### **1. Allgemeines (Art. 13–14 E-KRG)**

#### **Art. 13 Grosser Rat**

Die vorgesehene verstärkte Mitwirkung des Grossen Rates bei der Raumplanung stellt eine nicht unwesentliche Neuerung gegenüber dem bisherigen Recht dar. Bis anhin fanden raumplanerische Debatten im Grossen Rat gewöhnlich nur im Zusammenhang mit parlamentarischen Vorstössen statt. Ein Antrag um Miteinbezug des Grossen Rates in die kantonale Richtplanung wurde seinerzeit vom Parlament verworfen (Antrag Theo Maissen, GRP Mai 1986, S. 155 – 158).

Neu soll der Grosser Rat stärker in der Raumplanung mitwirken können. Im Vordergrund steht dabei die Sicherstellung eines raumordnungspoliti-

schen Dialogs zwischen Parlament und Regierung über grundlegende Fragen der anzustrebenden Entwicklung in den diversen raumrelevanten Bereichen.

Der Entwurf sieht eine Mitwirkung des Grossen Rates über das Instrument der regierungsrätlichen Berichterstattung vor. Dieses Instrument gibt dem Grossen Rat die Möglichkeit, den entsprechenden Bericht zu diskutieren und ihn zustimmend, ablehnend, mit eigenen Erklärungen oder ohne Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen (vgl. Art. 50c GGO).

Es wird im Interesse einer koordinierten Berichterstattung zu prüfen sein, ob die in Art. 13 vorgesehene Berichterstattung allenfalls mit dem Bericht gemäss Art. 9 Abs. 1 RPV betr. Richtplanungscontrolling zusammengelegt werden könnte. Da der Bericht gemäss Art. 9 Abs. 1 RPV alle 4 Jahre zu erfolgen hat, ergäbe sich auch für die Berichterstattung an den Grossen Rat eine entsprechende Periodizität.

#### **Art. 14 Grundlagen der Kantonsplanung**

Diese Bestimmung will sicherstellen, dass der Kanton seine Planungen (z.B. Erlass des kantonalen Richtplans) stets auf solide Grundlagen abstützt. Bei den aufgeföhrten Grundlagen handelt es sich um eine beispielhafte Aufzählung. Sachpläne mit Grundlagencharakter (z.B. Radwegnetz TBA; Abfallplanung) bilden das Gegenstück zu Sachplänen mit Richtplancharakter (z.B. Waldentwicklungsplan). Letztere zeichnen sich v.a. dadurch aus, dass sie auf einer umfassenden Abwägung aller auf dem Spiele stehenden Interessen beruhen und in einem Verfahren ergangen sind, das die Minimalanforderungen eines Richtplanverfahrens erfüllt.

Dass die Erstellung der Grundlagen durch die Planungsträger koordiniert zu erfolgen hat, ergibt sich aus Art. 7 E-KRG.

### **2. Kantonale Richtplanung (Art. 15 E-KRG)**

#### **Art. 15 Kantonaler Richtplan (→ Art. 5f. E-KRVO)**

*Allg. Bemerkungen:* Art. 15 regelt die Erarbeitung und den Erlass des durch das RPG (Art. 6 ff. RPG) vorgeschriebenen kantonalen Richtplans.

Die Durchführung der kantonalen Richtplanung gemäss RPG gehört zusammen mit der Genehmigung von Ortsplanungen und der Prüfung von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zu den wichtigsten Aufgaben des Kantons im Bereich der Raumplanung. Mit dem neuen, am 19. November 2002 von der Regierung erlassenen kantonalen Richtplan (RIP 2000) wurde ein Meilenstein in der Bündner Richtplanung gesetzt. Wesentlich ist, dass die Richtplanung als Prozess und damit als ständige Aufgabe der Raumplanung verstanden wird. Der Richtplan selbst bildet in diesem Sinne lediglich eine Momentaufnahme des Planungsprozesses. Der Richtplan bestimmt im We-

sentlichen die angestrebte räumliche Entwicklung des Kantons und bereitet die sich daraus ergebende räumliche Ordnung vor, indem er einerseits die raumwirksamen Sachbereiche über alle staatlichen Ebenen hinweg aufeinander abstimmt und andererseits Vorgaben für die für jedermann verbindliche Nutzungsplanung festlegt.

Die vorgeschlagene Regelung für die kantonale Richtplanung unterscheidet sich von der bisherigen Ordnung hauptsächlich durch eine markante Reduktion der Normierungsdichte. Ziele, Grundlagen, Form, Inhalt und Tragweite des kantonalen Richtplans sind im eidg. Raumplanungsrecht abschliessend und verbindlich geregelt. Der kantonale Gesetzgeber kann sich daher ohne weiteres auf die Regelung der Zuständigkeiten und des Verfahrens beschränken. Entsprechend konnte die Anzahl Artikel durch die Neuordnung von 11 auf 3 (Art. 15 E-KRG; Art. 5 und 6 E-KRVO) reduziert werden.

*Abs. 1* bringt zum Ausdruck, dass die kantonale Richtplanung in Graubünden realistischerweise nur als echte Verbundaufgabe zwischen Kanton und den Regionen erfüllt werden kann. Der kürzlich erfolgreich abgeschlossene Prozess für eine umfassende Überarbeitung des kantonalen Richtplans von 1982 hat die Notwendigkeit einer engen partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit den in regionalen Trägerschaften zusammengeschlossenen Gemeinden deutlich vor Augen geführt.

*Abs. 2* bekräftigt die Zuständigkeit der Regierung für den Erlass und Änderungen des Richtplans. Als zuständige Behörde wird die Regierung bei grundlegenden raumordnungspolitischen Fragen in Zukunft auch die neu vorgesehenen Mitwirkungsrechte des Grossen Rates zu beachten haben (vgl. Art. 13 E-KRG).

Der Begriff «Änderungen» in *Abs. 2* umfasst einerseits die gesamthafte Überarbeitung gemäss Art. 9 Abs. 3 RPG und andererseits Anpassungen gemäss Art. 9 Abs. 2 RPG, wozu insbesondere die Aufnahme neuer konkreter Vorhaben und die Anpassung von Leitüberlegungen gehören. Die in *Abs. 2* zusätzlich erwähnten «Fortschreibungen» stellen an sich ebenfalls Änderungen dar, doch handelt es sich um Änderungen von bloss untergeordneter räumlicher und sachlicher Bedeutung, weshalb dafür in der Regel das Departement zuständig sein soll. Bezuglich des Begriffs der «Fortschreibung» kann auf Art. 11 Abs. 3 RPV und sowie auf den neuen Kantonalen Richtplan (RIP GR, Kapitel 1.6.3, S. 10) verwiesen werden.

*Abs. 3* ermächtigt und beauftragt die Regierung zur Regelung des Richtplanverfahrens durch Verordnung. Die entsprechenden Bestimmungen finden sich in *Art. 5 und 6 E-KRVO*. Einer Erläuterung bedarf nur *Art. 5 Abs. 5 E-KRVO*. Dieser Absatz bezieht sich auf Nutzungsplanungen oder grössere Einzelvorhaben, deren Erlass bzw. Bewilligung eine vorgängige Anpassung des Richtplans voraussetzen. In solchen Fällen sollen die für die Planung

oder das Bauvorhaben erforderliche Auflage (Mitwirkungs- oder Bau- gesuchsaufgabe) und die Auflage der Richtplanänderung möglichst gleichzeitig durchgeführt werden.

### **3. Kantonale Nutzungsplanung (Art. 16–17 E-KRG)**

#### **Art. 16 Kantonale Nutzungspläne (→ Art. 7 E-KRVO)**

Abs. 1 übernimmt mit einigen redaktionellen Änderungen und mit einer geringfügigen inhaltlichen Anpassung die Regelung von Art. 48 des gelgenden Gesetzes. Die inhaltliche Anpassung besteht darin, dass auf eine namentliche Aufzählung von möglichen Gegenständen eines kantonalen Nutzungsplanes verzichtet wird. Es wird lediglich noch statuiert, dass kantonale Nutzungspläne nur erlassen werden dürfen, wenn «besonders wichtige Anliegen» des Bundes, des Kantons oder einer Region dies erfordern.

Wie im bisherigen Recht gelten kantonale Nutzungspläne ausdrücklich als vorsorgliche, subsidiäre Planungen, die wieder aufgehoben werden, wenn den «besonders wichtigen Anliegen» in der kommunalen Nutzungsplanung hinreichend Rechnung getragen ist.

Von diesem Instrument musste die Regierung bis anhin noch nie Gebrauch machen, und es bleibt zu hoffen, dass sich daran auch in Zukunft nichts ändert. Dennoch empfiehlt es sich, das Instrument des kantonalen Nutzungsplans beizubehalten, da nicht auszuschliessen ist, dass es in Zukunft einmal nützlich und wertvoll sein könnte, z.B. zur Wahrung wichtiger regionaler oder gesamtkantonaler Interessen (z.B. Standortsicherung für wichtige Versorgungs- und Entsorgungsanlagen oder strategisch bedeutender Arbeits- und Dienstleistungszonen).

Abs. 2 sieht eine zusätzliche Art von kantonalen Nutzungsplänen vor. In dieser neuen Funktion kann das Instrument z.B. zur Beschleunigung und Vereinfachung von Nutzungsplanungen für konkrete Vorhaben, die sich strangartig oder flächig über das Territorium einer Vielzahl von Gemeinden erstrecken, eingesetzt werden (z.B. Schutz- und Nutzungsplanungen im Zusammenhang mit Unterschreitungen der vorgeschriebenen Mindestwassermengen bei Wasserkraftnutzungen; Errichtung strangartiger Projekte, für die kein besonderes spezialgesetzliches Projekt-Genehmigungsverfahren besteht, wie etwa eine allfällige Zweckänderung der Anlagen der Oleodotto del Reno). In solchen und ähnlichen Fällen kann es verfahrensökonomisch und zur Entlastung der betroffenen Gemeinden sehr zweckmässig sein, wenn das erforderliche Nutzungsplanverfahren durch eine einzige Behörde durchgeführt werden kann.

Abs. 3 verweist das Verfahren für den Erlass kantonaler Nutzungspläne in die KRVO. Mit dem in Art. 7 E-KRVO vorgeschlagenen Verfahren wird die

bisherige Regelung gemäss Art. 49 des geltenden KRG insoweit geändert, als anstelle eines Einspracheverfahrens neu eine (30-tägige) Mitwirkungsaufgabe vorgesehen wird (Art. 7 Abs. 2 und 3 E-KRVO). Der Beschluss der Regierung über den Erlass des kantonalen Nutzungsplans kann dann gemäss Art. 109 E-KRG beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Darüber hinaus berücksichtigt das neue Verfahren die bundesrechtlichen Grundsätze der Verfahrenskoordination, die gemäss Art. 25a Abs. 4 RPG auch für das Nutzungsplanverfahren sinngemäss gelten und denen bei einem in der Regel projektbezogenen kantonalen Nutzungsplan besondere Bedeutung zu kommt (gemeinsame Gesuchsaufgabe und Entscheidkoordination).

*Abs. 4* stellt klar, dass es neben kantonalen Nutzungsplänen nach Abs. 1 und 2 (also nach Raumplanungsrecht) auch Nutzungspläne nach Spezialrecht gibt. Für diese in der Praxis verbreitete Kategorie von kantonalen Nutzungsplänen gilt das Verfahren nach der betreffenden Spezialgesetzgebung. Erwähnt seien in diesem Zusammenhang namentlich die Auflageprojekte für Kantonsstrassen gemäss Art. 33 ff. StrG. Absatz 4 Satz 2 hält schliesslich fest, dass Festlegungen in kommunalen Nutzungsplänen über Gegenstände, die einer kantonalen Nutzungsplanung vorbehalten sind (z.B. die Linienführung einer Kantonsstrasse), lediglich als Hinweise zu verstehen sind, da die Gemeinden für verbindliche Entscheide über solche Gegenstände gar nicht zuständig sind. Gleiches gilt auch für Festlegungen, die einer Nutzungsplanung nach Spezialrecht des Bundes vorbehalten sind (z.B. Eisenbahnen, Nationalstrassen, Infrastruktur der Zivilluftfahrt, Rohrleitungen, Anlagen der Stromversorgung, Kernenergieanlagen, militärische Anlagen).

### **Art. 17 Kantonale Planungszonen**

Die Planungszone ist ein Instrument zur Sicherung von beabsichtigten Nutzungsplanungen. Mit dem Erlass einer Planungszone kann verhindert werden, dass eine bevorstehende Nutzungsplanung durch Bauten «in letzter Minute» unterlaufen wird. Das neue KRG unterscheidet zwischen kantonalen (Art. 17 und 25 Abs. 2 letzter Satz E-KRG) und kommunalen Planungszonen (Art. 23 E-KRG).

Kantonale Planungszonen werden entweder im Hinblick auf einen kantonalen Nutzungsplan nach Art. 16 E-KRG oder im Hinblick auf eine kantonale Ersatzordnung nach Art. 25 E-KRG erlassen. Die wichtigste Neuerung gegenüber der kantonalen Planungszone gemäss Art. 40–42 der geltenden KRVO besteht darin, dass für den Erlass der Planungszone nicht mehr die Regierung, sondern neu das DIV (mit Weiterzugsmöglichkeit an das Verwaltungsgericht, vgl. Art. 110 Abs. 2 E-KRG) zuständig ist. Diese Neuerung drängt sich vor allem deshalb auf, weil es im Interesse der Wahrung der Entscheidungsfreiheit zu verhindern gilt, dass die gleiche Behörde (Regierung) sowohl die Planungszone als auch die (mit der Planungszone gesicherte)

Nutzungsplanung erlässt. Eine weitere Neuerung besteht darin, dass die kantonale Planungszone grundsätzlich auf 2 Jahre befristet worden ist (bisher keine Befristung).

### **III. Regionalplanung (Art. 18 – 19 E-KRG)**

*Vorbemerkungen:* Die Regionalplanung hat sich in den letzten zwei bis drei Jahrzehnten zu einem festen Bestandteil der Bündner Raumplanung entwickelt. Aus diesem Grund wird die Region in Art. 3 Abs. 2 E-KRG neu ausdrücklich als Planungsträgerin genannt und der Regionalplanung im neuen KRG ein eigenes Kapitel gewidmet. Dazu besteht umso mehr Veranlassung, als die Bedeutung der Regionalplanung in Zukunft auf Grund der Agglomerationspolitik des Bundes und der neuen, auf einen wirksameren Einsatz der Mittel ausgerichteten Regionalpolitik im ländlichen Raum noch zunehmen dürfte. Die Anforderungen an die künftige Regionalplanung sind indessen ungewiss und nur schwer abschätzbar. Es ist daher ein wichtiges Anliegen der KRG-Revision, die Aufgaben und Inhalte der Regionalplanung und die Zusammenarbeit mit den Regionen möglichst offen zu umschreiben.

#### **Art. 18 Aufgaben**

*Abs. 1* Art. 69 der neuen Kantonsverfassung (KV) sieht vor, dass sich die Gemeinden für die Erfüllung «regionaler Aufgaben» zu Regionalverbänden zusammenschliessen. Im vorliegenden Absatz 1 wird nun zum Ausdruck gebracht, dass es sich bei den «raumplanerischen» Aufgaben, die innerhalb einer Region anfallen (vgl. die Umschreibung in Absatz 2), um «regionale Aufgaben» im Sinne der zitierten neuen Verfassungsbestimmung handelt, deren Erfüllung eben von Regionalverbänden (öffentlicht-rechtliche Körperschaften, Art. 72 Abs. 1 KV) wahrgenommen ist. Von den heute existierenden 15 regionalen Trägerschaften sind erst deren 8 öffentlich-rechtlich organisiert (Surselva, Mittelbünden, Unterengadin, Münstertal, Prättigau, Oberengadin, Bergell, Landschaft Davos). 7 Trägerschaften bilden privatrechtliche Vereine und müssen sich daher neu organisieren (Mesolcina, Calanca, Schanfigg, Heinzenberg/Domleschg, Hinterrhein, Churer Rheintal, Valle di Poschiavo). Für die Neuorganisation wird diesen Trägerschaften in den Übergangsbestimmungen der neuen Kantonsverfassung (Art. 107) eine Frist bis zum 31. Dezember 2006 gewährt. In den Übergangsbestimmungen zum neuen KRG (Art. 115 Abs. 2) ist vorgesehen, dass Richtpläne in diesen Regionen bis dahin noch nach den bisherigen, von der Regierung genehmigten Organisationsstatuten erlassen resp. geändert werden dürfen.

*Abs. 2:* Bei der Regionalplanung stehen naturgemäß Aufgaben aus dem Gebiet der Raumordnungspolitik (Raumplanung und Regionalpolitik) im

Vordergrund. Auf eine abschliessende Aufzählung wird bewusst verzichtet, um möglichen künftigen Anforderungen an die Regionalplanung Rechnung zu tragen.

*Abs. 3:* Leitbilder sind vielfach bereits Gegenstand der Entwicklungskonzepte. Auf diese kann zurückgegriffen werden.

### **Art. 19 Regionaler Richtplan (→ Art. 8 E-KRVO)**

*Abs. 1:* Der Revisionsentwurf geht davon aus, dass das Instrument des regionalen Richtplans auch in Zukunft eine wichtige Rolle spielen wird. Abs. 1 erwähnt zunächst jene Richtpläne, welche im Zusammenhang mit der Umsetzung des kantonalen Richtplans stehen. Dazu gehören beispielsweise regionale Richtpläne, welche die Regionen nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans im Hinblick auf bestimmte Planungen oder Vorhaben mit überörtlicher Auswirkung zu erlassen haben, sobald entsprechende Planungen oder Vorhaben in den Regionsgemeinden aktuell werden. Die Rede ist so dann von «in der Gesetzgebung vorgeschriebenen» regionalen Richtplänen. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass sich die Pflicht zum Erlass regionaler Richtpläne unter Umständen auch direkt aus der Raumplanungsgesetzgebung selbst oder aus einem Spezialerlass ergeben kann. Schliesslich erwähnt Abs. 1 «weitere regionale Richtpläne», d.h. Richtpläne, welche die Regionen ohne unmittelbaren Bezug zum kantonalen Richtplan oder ohne Vorgabe aus der übergeordneten Gesetzgebung erlassen.

In Bezug auf die Auswirkungen lassen sich regionale Richtpläne unterteilen in solche, die eine Anpassung des kantonalen Richtplans zur Folge haben, und solche, die den kantonalen Richtplan nicht berühren. Zur erstgenannten Kategorie gehören beispielsweise regionale Richtpläne, die eine Änderung räumlicher Festlegungen des kantonalen Richtplans zum Gegenstand haben (z.B. Erweiterung eines Intensiverholungsgebiets) oder ein Vorhaben betreffen, das Konfliktpotenzial mit Bundesanliegen aufweist (z.B. Freizeitanlage in Konflikt mit Biotop von nationaler Bedeutung). In diesen Fällen wird es Aufgabe der Leistungsvereinbarung sein, die Aufgabenteilung und Zusammenarbeit zwischen Region und Kanton im Detail zu regeln (Erarbeitung der Grundlagen und des Entwurfs, öffentliche Auflage/Mitwirkung, Beschlussfassung etc., vgl. Art. 15 Abs. 1 E-KRG).

*Abs. 2* regelt die Zuständigkeiten. Als zuständiges Organ für den Erlass und Änderungen von regionalen Richtplänen werden die Delegierten des Regionalverbandes (vgl. Art. 73 Abs. 1 Ziffer 2 KV) bezeichnet. Für das betreffende Gremium wird hier in Berücksichtigung der von der ERFA-Regio im März 2004 herausgegebenen «Musterstatuten für Regionalverbände» der Begriff «Regionalversammlung» eingeführt.

Für Fortschreibungen soll in der Regel der Vorstand des jeweiligen Regionalverbandes zuständig sein.

*Abs. 3 und 4* befassen sich mit der Genehmigung von regionalen Richtplänen durch die Regierung. Den Regionalverbänden wird in diesem Zusammenhang die Befugnis eingeräumt, beim Departement eine Einigungsverhandlung zu beantragen, wenn ihnen im Verlauf des Genehmigungsverfahrens signalisiert wird, dass gewisse Richtplanregelungen voraussichtlich nicht genehmigt werden können.

*Abs. 5* überlässt die Regelung weiterer Einzelheiten des Verfahrens der Regierung. Die entsprechenden ergänzenden Verfahrensbestimmungen befinden sich in Art. 8 E-KRVO. Gleichzeitig verpflichtet die Bestimmung auch die Regionen zum Erlass ergänzender Vorschriften. Im Vordergrund stehen dabei insbesondere Regelungen über die Bestellung der Delegierten und über das Abstimmungsprozedere in den Regionalversammlungen.

## **IV. Ortsplanung (Art. 20–73 E-KRG)**

### **1. Allgemeines (Art. 20–21 E-KRG)**

#### **Art. 20 Boden- und Baulandpolitik**

*Abs. 1:* Diese Bestimmung ist als Appell an die Gemeinden zu verstehen, im Rahmen der Ortsplanung mehr zu tun als lediglich (Bau-)Zonen auszuscheiden, Art und Mass der baulichen Nutzung festzulegen und das Bauland nach den Mindestanforderungen zu erschliessen. Die Gemeinden müssen sich vielmehr aktiv um gute Rahmenbedingungen bemühen. Mit dem hier verwendeten Begriff «aktive Boden- und Baulandpolitik» sind entsprechende Anstrengungen gemeint. Im Vordergrund stehen dabei Massnahmen zur Sicherung von Land für öffentliche Bauten und (Infrastruktur-)Anlagen sowie Vorkehrungen zur Förderung des Wohnungsbaus und der Ansiedlung von Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetrieben, alles selbstverständlich in Abstimmung mit den örtlichen und regionalen raumordnungspolitischen Zielsetzungen. Mit der Teilrevision von Art. 9 lit. e des Gemeindegesetzes vom 26. November 2000 (GG) sind die Voraussetzungen geschaffen worden, dass die Gemeinden auf dem Bodenmarkt rasch handeln können. Danach können sie die Kompetenz für den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken im Zusammenhang mit Massnahmen im Rahmen der Boden- und Baulandpolitik von der Gemeindeversammlung auf den Gemeindevorstand übertragen.

*Abs. 2:* In vielen Gemeinden werden in Zukunft nicht nur der Aufbau einer aktiven Boden- und Baulandpolitik, sondern auch Massnahmen zur Verflüssigung des Baulandmarktes zu einem zentralen Thema werden. Der fortschreitenden Ausdehnung der Siedlungen in die «grüne Wiese» hinaus

kann nur Einhalt geboten werden, wenn einerseits gute Rahmenbedingungen für die Siedlungsneuerung geschaffen und andererseits Massnahmen zur Verhinderung der Baulandordnung getroffen werden. Abs. 2 verpflichtet die Gemeinden, gleichzeitig mit der Ausscheidung neuer Bauzonen geeignete Massnahmen gegen die Baulandhortung, d.h. zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Baulandes zu treffen. Als mögliche Massnahmen kommen beispielsweise in Betracht:

- Öffentlich-rechtliche Verträge: Die Gemeinde macht – bei gegebener Wahlmöglichkeit – die Einzonung in einem bestimmten Gebiet davon abhängig, dass sich die Grundeigentümer vertraglich verpflichten, das Land innert einer bestimmten Frist zonenkonform zu nutzen (vgl. Art. 4 Abs. 3 E-KRG). Zur Absicherung gegen «leere» Versprechungen lässt sich die Gemeinde gleichzeitig ein Kaufrecht einräumen;
- gesetzliche Bauverpflichtungen mit geeigneten Sanktionen für den Fall der Pflichtverletzung;
- gesetzliche Vorkaufsrechte.

Abs. 3 gibt den Gemeinden ausdrücklich die Befugnis zum Abschluss von Vereinbarungen mit Grundeigentümern über den angemessenen Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile. Damit sind allfällige Zweifel an der Zulässigkeit solcher Verträge zwischen Gemeinwesen und Privaten beseitigt. Den Gemeinden wird mit diesem Instrument der Weg geebnet, mit Grundeigentümern z.B. eine Planungsmehrwertabschöpfung (in Geld oder in Form einer Sachleistung) auszuhandeln, so etwa in Fällen, in denen sich der Gemeinde mehrere gleichwertige Gebiete für Neueinzonungen oder Aufzonungen anbieten.

## **Art. 21 Grundlagen der Ortsplanung**

*Abs. 1:* Konzepte werden heute in zunehmendem Mass als neue, moderne Instrumente eingesetzt, wenn es darum geht, gesamtheitliche Perspektiven zu entwickeln. Ein Konzept im Sinne dieser Bestimmung ist beispielsweise das sog. Landschaftsentwicklungskonzept (LEK). Konzepte werden allgemein im Hinblick auf eine Revision der Ortsplanung erarbeitet. Die Landschaftsentwicklungskonzepte werden vor allem auch als Grundlage für die Einleitung von Meliorationen oder zur Auslösung zusätzlicher Flächenbeiträge erarbeitet und bilden so auch Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung der Landschaft.

*Abs. 2 und 3:* Siedlungsanalysen und Landschaftsinventare dienen als Grundlagen für die verbindliche Nutzungsplanung, insbesondere für Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan gemäss Art. 44 ff. E-KRG. Auf Grund von Siedlungsanalysen können schützenswerte Siedlungsbereiche oder Einzelbauten im Rahmen der Ortsplanung unter «vorläufigen» (generellen) Schutz gestellt werden, ohne dass bereits in dieser Phase aufwendige Gebäudein-

ventare und entsprechend detaillierte und verbindliche Schutz- und Erhaltungsvorschriften erlassen werden müssen.

Abs. 4 stellt in Bezug auf die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife in den Bauzonen (Übersicht UEB) und das Erschliessungsprogramm eine Vollzugsvorschrift zum eidg. Raumplanungsrecht dar (vgl. Art. 31 RPV betreffend UEB sowie Art. 19 Abs. 2 RPG betreffend Erschliessungsprogramm). Näheres zum Erschliessungsprogramm ist in Art. 61 E-KRG geregelt. Die Pflicht zur Erstellung von Bedarfsprogrammen für künftige öffentliche Bauten und Anlagen bildet Ausfluss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Zusammenhang mit der Ausscheidung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen auf Privatgrundstücken (BGE 114 Ia 339).

## **2. Kommunale Richtplanung (Art. 22 E-KRG)**

### **Art. 22 Kommunale Richtpläne, Leitbilder**

Die vorgeschlagene Regelung über den kommunalen Richtplan entspricht inhaltlich im Wesentlichen dem bisherigen Recht, wobei dafür nur noch ein einziger Artikel (statt 4 wie bisher) benötigt wird. Neben oder an Stelle eines kommunalen Richtplans können die Gemeinden die angestrebte räumliche Entwicklung auch in Leitbildern oder vergleichbaren Planungsmitteln (Entwicklungskonzepte, «Wegweiser» etc.) darstellen. Zu betonen ist, dass sowohl der Erlass eines kommunalen Richtplans wie die Erarbeitung von Leitbildern und dergleichen wie bis anhin fakultativ ist.

## **3. Kommunale Nutzungsplanung (Art. 23 – 59 E-KRG)**

*Vorbemerkung:* Ziffer 3 mit dem Titel «Kommunale Nutzungsplanung» ist der wichtigste Abschnitt innerhalb des Kapitels IV. «Ortsplanung». Der Abschnitt gliedert sich in die vier Unterabschnitte: A. Vorsorgliche Massnahmen, B. Grundordnung, C. Quartierplanung und D. Bau- und Niveaulinien.

### *A. Vorsorgliche Massnahmen (Art. 23 E-KRG)*

### **Art. 23 Kommunale Planungszonen**

Art. 23 entspricht abgesehen von einigen redaktionellen und systematischen Verbesserungen und unter Vorbehalt von drei kleineren inhaltlichen Änderungen Art. 56 des geltenden KRG. Eine materielle Änderung betrifft die Dauer des erstmaligen Erlasses einer Planungszone: Diese soll neu zwei Jahre (statt nur ein Jahr) betragen (Abs. 3). Da heute praktisch jede Planungs-

zone mindestens einmal um ein Jahr verlängert wird, bedeutet der Vorschlag lediglich eine Entlastung der Gemeinden und des Departements. Die zweite inhaltliche Änderung besteht darin, dass nicht nur der (erstmalige) Erlass einer Planungszone, sondern auch deren Verlängerung zu publizieren ist und damit anfechtbar wird (Abs. 4). Die dritte inhaltliche Änderung betrifft die Präzisierung, wonach die Planungszone in Zukunft mit der Publikation (und nicht etwa erst nach unbenutztem Ablauf der Beschwerdefrist gemäss Art. 108 Abs. 1 E-KRG) in Kraft tritt (Abs. 4).

### *B. Grundordnung (Art. 24 – 52 E-KRG)*

*Vorbemerkungen:* Die Grundordnung ist unerlässlicher Bestandteil der kommunalen Nutzungsplanung. Ebenfalls zur kommunalen Nutzungsplanung nicht aber zur Grundordnung gehört die in Art. 53 ff. E-KRG geregelte Quartierplanung. Grundordnung und Quartierplanung unterscheiden sich formell darin, dass die Quartierplanung keiner kantonalen Genehmigung unterliegt, wogegen die Grundordnung resp. ihre Bestandteile (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan, Arealplan) der Genehmigung durch die Regierung bedürfen. Dafür hat sich der Quartierplan – analog etwa der Baubewilligung – an die Grundordnung zu halten.

#### **Art. 24 Grundordnung**

*Abs. 1* umschreibt den Hauptzweck der Grundordnung.

*Abs. 2* nennt als Bestandteil der Grundordnung auch den Arealplan. Es handelt sich dabei um ein neues Planungsmittel, welches wie die bisherigen Bestandteile der Grundordnung der Genehmigung durch die Regierung bedarf. Im Gegensatz zum Baugesetz, zum Zonenplan und zum Generellen Gestaltungsplan und unter Vorbehalt abweichender Bestimmungen der Gemeinden auch zum Generellen Erschliessungsplan wird jedoch der Arealplan nicht vom Souverän, sondern vom Gemeindevorstand (evtl. vom Gemeinderat) erlassen. In formeller Hinsicht vereinigt der Arealplan somit sowohl Elemente der bekannten Planungsmittel der Grundordnung als auch Elemente der Quartierplanung. Mit den bisherigen Bestandteilen der Grundordnung verbindet ihn die regierungsrätliche Genehmigung, mit dem Quartierplan die Erlassbehörde.

*Abs. 3:* Zum übergeordneten Recht, das die Gemeinden beim Erlass der Grundordnung zu beachten haben, gehört in erster Linie das KRG selbst mit seinen verbindlichen Bau-, Verfahrens- und sonstigen Bestimmungen und seinen Vorgaben für die Ausgestaltung der einzelnen Planungsmittel. Daneben sind aber auch Vorschriften des weiteren kantonalen Rechts (z.B. Be-

stimmungen des kantonalen Strassengesetzes, Energiegesetzes, Gewässerschutzgesetzes, KUSG oder NHV) sowie des Bundesrechts (z.B. RPG, USG, GSchG usw.) zu beachten. Insoweit ist Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des geltenden KRG zu eng.

Abs. 3 Satz 2 ermächtigt die Gemeinden wie schon im geltenden Recht (vgl. Art. 4 Abs. 2 Satz 2 KRG), im Vergleich zum übergeordneten Recht strengere Vorschriften zu erlassen, also beispielsweise Bauvorschriften des übergeordneten Rechts zu verschärfen. Der Erlass strengerer Bestimmungen setzt indessen voraus, dass dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse auch tatsächlich notwendig sind. Die vorgeschlagene Regelung stellt darüber hinaus klar, dass der Erlass strengerer Vorschriften unstatthaft ist, wenn das übergeordnete Recht dies nicht zulässt, so z.B. dort, wo das übergeordnete Recht eine bestimmte Materie ausdrücklich oder stillschweigend abschliessend regelt. So wäre eine Gemeinde beispielsweise nicht befugt, die umweltschutzrechtlichen Lärmgrenzwerte mit eigenen Vorschriften zu verschärfen.

*Abs. 4:* Die Kosten für die Erarbeitung und den Erlass der Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan usw.) gehen in der Praxis zu Lasten des allgemeinen Finanzhaushalts der Gemeinden, dies im Gegensatz etwa zu den Kosten der Quartierplanung, welche nach dem Sondervorteilsprinzip auf die beteiligten resp. profitierenden Grundeigentümer überwälzt werden. Die Grundordnung soll grundsätzlich auch in Zukunft aus allgemeinen Mitteln finanziert werden. Der vorgeschlagene Abs. 4 bietet jedoch den Gemeinden neu die Möglichkeit, besonders profitierende Grundeigentümer an den Planungskosten für Änderungen der Grundordnung zu beteiligen, so namentlich bei sogenannten projektbezogenen Nutzungsplanungen, d.h. Nutzungsplanungen, die im Hinblick auf die Realisierung eines ganz bestimmten Projektes durchgeführt werden resp. werden müssen (z.B. Nutzungsplanung für Freizeitanlagen oder Anlagen der Rohstoffgewinnung).

## **Art. 25 Ersatzordnung**

Art. 25 entspricht inhaltlich Art. 20 des geltenden KRG. Für den Erlass der Ersatzordnung gelten neu sinngemäss die Verfahrensvorschriften für den kantonalen Nutzungsplan (Art. 7 E-KRVO). Die Verfahren für die Ersatzordnung und für den kantonalen Nutzungsplan werden dadurch harmonisiert.

## **Art. 26 Baugesetz 1. Allgemeines**

*Abs. 1:* Beim Inhalt des Baugesetzes wird unterschieden zwischen

- Bauvorschriften
- Zonenvorschriften
- weiteren nach kantonalem Recht erforderliche Bestimmungen

Abs. 2 befasst sich mit den Bauvorschriften, Abs. 3 mit den Zonenvorschriften. «Weitere nach kantonalem Recht erforderliche Bestimmungen» sind solche, welche die Gemeinden gestützt auf das KRG oder gestützt auf ein anderes kantonales Gesetz erlassen müssen. Dazu gehören z. B. Vorschriften zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens (Art. 20 Abs. 2 E-KRG), Verfahrensvorschriften, soweit die Gemeinden zum Erlass solcher Vorschriften verpflichtet sind (Art. 5 Abs. 1 E-KRG), Regelungen über die Wirkung von Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans (GGP), des Generellen Erschliessungsplans (GEP) oder des Arealplans (Art. 44 Abs. 3 und 47 Abs. 3 E-KRG), Bestimmungen über die Erschliessung (63 E-KRG), Vorschriften über Gebühren für Versorgungsanlagen (Art. 66 E-KRG) oder Regelungen über Baubewilligungs- resp. Baupolizeigebühren (Art. 101 Abs. 3 E-KRG).

Im Interesse der Reduktion der Normen (Deregulierung) wird im Übrigen erwartet, dass die Gemeinden in ihren Baugesetzen nur noch die unbedingt notwendigen Regelungen erlassen. Kommunale Vorschriften über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und über die Baupolizeibusse (Art. 99 und 100 E-KRG) sind ebenso überflüssig wie beispielsweise Bestimmungen über die verschiedenen im neuen KRG vorgesehenen Verfahren oder Vorschriften über den möglichen resp. zulässigen Inhalt der Planungsmittel oder Zonenvorschriften für die im neuen KRG abschliessend umschriebenen Zonen (vgl. Art. 28 Abs. 3 E-KRG).

*Abs. 2 befasst sich mit den Bauvorschriften.* Als solche gelten Vorschriften, die das Bauen allgemein, d.h. unabhängig von der jeweiligen Zonenordnung, regeln. Die Aufzählung in Abs. 2 ist nicht abschliessend.

Zu bemerken ist an dieser Stelle, dass auch im übergeordneten Recht Bauvorschriften vorkommen. Dazu gehören beispielsweise die Bauvorschriften des KRG selbst (Art. 74–89 E-KRG) sowie Bauvorschriften der Feuerpolizei-, Arbeits-, Energie-, Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetzgebung. Alle diese Bauvorschriften haben die Gemeinden zu berücksichtigen, wenn sie eigene Bauvorschriften erlassen (vgl. Art. 24 Abs. 3 E-KRG). Wenn eine Gemeinde beispielsweise im Sinne von Art. 26 Abs. 2 Ziffer 1 E-KRG Vorschriften über die Sicherheit von Bauten und Anlagen erlässt, so hat sie u.a. Art. 81 dieses Gesetzes zu beachten. Unter den Voraussetzungen von Art. 24 Abs. 3 Satz 2 E-KRG kann dabei die Gemeinde Bauvorschriften des übergeordneten Rechts verschärfen bzw. ergänzen.

Im KRG sind keine Vorschriften über die Parkplatzerstellungspflicht mehr zu finden. In Art. 26 Abs. 2 Ziffer 4 werden vielmehr neu die Gemeinden angehalten, solche Vorschriften zu erlassen. Die Gegebenheiten sind von Gemeinde zu Gemeinde derart unterschiedlich (siehe z.B. Massnahmenplan Lufthygiene), dass es viel zweckmässiger ist, die konkrete Ausgestaltung dieser Materie den Gemeinden zu überlassen.

*Abs. 3:* Im Gegensatz zu den Bauvorschriften, die unabhängig von der Zonenordnung gelten, sind die Zonenvorschriften spezifische, auf bestimmte Zonen zugeschnittene und nur in der betreffenden Zone anwendbare Vorschriften.

Zonenvorschriften regeln einerseits den Zonenzweck und anderseits die zulässige (oder unzulässige) Art der Nutzung innerhalb der jeweiligen Zone. Bei den Bauzonen umfassen die Zonenvorschriften überdies die sogenannte Regelbauweise (vgl. den nachfolgenden Art. 27 E-KRG). Neu ist, dass die Gemeinden im Gegensatz zum geltenden KRG (vgl. Art. 24 Abs. 1) nicht mehr verpflichtet werden, für die Bauzonen Immissionsvorschriften zu erlassen. Damit wird der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Rechnung getragen, wonach kantonale oder kommunale Bestimmungen über Emissionen resp. Immissionen (z.B. die Unterteilung in die Immissionsgrade «nicht störend», «mässig störend» und «stark störend») seit dem In-Kraft-Treten des USG ihre Bedeutung weitgehend verloren haben (vgl. u.a. BGE 117 Ib 128). Den Gemeinden steht es jedoch (weiterhin) offen, die künftige Nutzung der Bauzonen auf andere Weise zu steuern, so etwa durch Normen, welche unabhängig von den umweltrechtlichen Anforderungen den jeweiligen Zonencharakter in den Vordergrund stellen.

Bereits an dieser Stelle ist schliesslich darauf hinzuweisen, dass in den im vorliegenden Gesetz umschriebenen Zonen ausschliesslich die entsprechenden Zonenvorschriften des neuen KRG gelten, es sei denn, dass die betreffende Zonenvorschrift die Gemeinden ausdrücklich ermächtigt oder verpflichtet, abweichende oder ergänzende Bestimmungen zu erlassen (vgl. Art. 28 Abs. 3 E-KRG).

## **Art. 27 Baugesetz 2. Regelbauweise**

*Abs. 1* bestimmt, was die «Regelbauweise» mindestens umfasst, nämlich:

- das Mass der Nutzung (Abs. 2)
- die Bauweise
- die Grenz- und Gebäudeabstände

Bei den Grenz- und Gebäudeabständen kann sich die Gemeinde angesichts der neuen Art. 77–79 E-KRG darauf beschränken, im Zonenschema die in den jeweiligen Zonen einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände festzulegen. Bei den Gebäudeabmessungen dagegen müssen die Gemeinden neben den Festlegungen im Zonenschema auch noch Vorschriften (Definitionen) für die Ermittlung resp. Berechnung der Gebäude- und Firsthöhe und der Gebäudelänge erlassen.

*Abs. 2* bringt zum Ausdruck, dass das Mass der Nutzung über Gebäudeabmessungen und über Nutzungsziffern (Ausnutzungsziffern etc.) definiert wird. Die Gebäudeabmessung wird durch Gebäude- und Firsthöhen sowie Gebäudeabmessungen konkretisiert. Die Firsthöhe kann z.B. auch über die Ge-

bäudehöhe i.V.m. Dachneigungsvorschriften geregelt werden. Anstelle von Gebäudehöhen kann die Höhe eines Gebäudes im Übrigen z.B. auch durch Fixierung einer maximal zulässigen Anzahl Stockwerke von bestimmter Raumhöhe begrenzt werden.

Abs. 2 Satz 2 zeigt einen der zahlreichen Vorteile des neuen Planungsinstruments Arealplan: Sieht eine Gemeinde im Zonenplan oder GGP vor, dass über ein bestimmtes Gebiet zu gegebener Zeit eine Arealplanung durchzuführen ist, muss sie das Mass der Nutzung (z.B. die Ausnützungsziffer {AZ}) nicht schon bei der Ausscheidung der Bauzone genau fixieren. Die genaue Festlegung der AZ kann vielmehr dem Arealplan überlassen werden. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass das Nutzungsmass erst in einem Zeitpunkt genau definiert werden muss, in welchem sich die Überbauungsvorstellungen konkretisiert haben. Dadurch können die Voraussetzungen für einen kooperativen Planungsprozess und damit für eine gute Siedlungsqualität erheblich verbessert werden.

Abs. 3 hält der Grundsatz fest, dass das Mass der Nutzung nicht mehr zwingend durch das Instrument der AZ definiert werden muss.

Abs. 4 entspricht der bisherigen Regelung von Art. 24 Abs. 2 KRG.

Abs. 5: Im Vordergrund stehen Richtlinien im Zusammenhang mit der AZ (Ermittlung der Bruttogeschossfläche sowie der anrechenbaren Landfläche usw.) und der Berechnung der Gebäudeabmessungen (Höhen, Länge). Es liegt auf der Hand, dass solche Richtlinien in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden und Fachverbänden und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der derzeit laufenden gesamtschweizerischen Harmonisierungsbestrebungen erarbeitet werden. Auch wenn Richtlinien rechtlich nicht verbindlich und somit von den Gemeinden nicht zwingend berücksichtigt werden müssen, verbleibt dennoch die Hoffnung, dass sie einen Beitrag zur Harmonisierung im Bereich der baupolizeilichen Begriffe und Messweisen zu leisten vermögen.

Bezüglich des Grenz- und Gebäudeabstandes erübrigen sich Richtlinien, sofern die Art. 77–79 E-KRG in der vorgeschlagenen Fassung Gültigkeit erlangen. Diese Artikel sind so ausgestaltet, dass die Gemeinden nur noch das Mass der für die verschiedenen Bauzonen geltenden Grenz- und Gebäudeabstände im Zonenschema festzulegen haben.

## **Art. 28 Zonenplan**

Abs. 1 entspricht der bisherigen Regelung (Art. 23 KRG; Art. 13 KRVO).

Abs. 2 zählt die verschiedenen Kategorien von Zonen auf, nämlich die

- Bauzonen (Art. 29 – 32 E-KRG)
- Landwirtschaftszonen (Art. 33 E-KRG)
- Schutzzonen (Art. 34 – 38 E-KRG)
- weitere Zonen (Art. 39 – 43 E-KRG).

*Abs. 3* enthält die grundlegende Bestimmung für die mit der KRG-Revision angestrebte Entlastung der kommunalen Baugesetze durch Vereinheitlichung von Zonenvorschriften. Eine solche Harmonisierung der Zonenvorschriften ist insbesondere bei einigen wichtigen Nichtbauzonen (Schutzzonen und weiteren Zonen) vorgesehen. Auf der andern Seite erhalten die Gemeinden bei den Bauzonen mehr Spielraum bei der Ausgestaltung der Zonenvorschriften.

Die Vereinheitlichung vor allem einiger Schutzzonen und weiterer Zonen soll die Gemeinden bei der Gesetzgebung entlasten. Die Idee geht dahin, dass die Gemeinden, wenn sie im Zonenplan entsprechende Schutz- und/oder weitere Zonen ausscheiden, darauf verzichten, dazugehörige Zonenvorschriften in das Baugesetz aufzunehmen. Für die von ihnen ausgeschiedenen Zonen gelten vielmehr direkt die Zonenvorschriften des neuen KRG. Wollen sie gleichwohl entsprechende Vorschriften in das Baugesetz aufnehmen, haben sie die Vorschriften des KRG im Wortlaut zu übernehmen. Sofern die Gemeinden dagegen Zonen ausscheiden, die im neuen KRG nicht umschrieben sind, erlassen sie die erforderlichen Zonenvorschriften in eigener Regie. Zu betonen bleibt, dass die neuen Zonenvorschriften des KRG erst dann zum Tragen kommen, wenn die Gemeinden entsprechende Zonen im Rahmen einer künftigen OP-Revision neu ausscheiden oder bestätigen. Lediglich die Zonenvorschrift der Gefahrenzonen (Art. 39 E-KRG) sowie diejenige über die Zonen für künftige bauliche Entwicklung (Art. 42 E-KRG) entfalten ihre Wirkung bereits mit dem In-Kraft-Treten des neuen KRG (vgl. dazu Art. 114 Abs. 2 Ziffern 2 und 3 E-KRG).

*Abs. 4:* Dass die Gemeinden ein bestimmtes Gebiet bereits in der Grundordnung der Quartierplanpflicht unterstellen können, entspricht bisherigem Recht (vgl. Art. 30 KRVO). Neu erhalten sie die Möglichkeit, für bestimmte Gebiete auch die Pflicht zur Durchführung einer Arealplanung vorzusehen.

Im Rahmen der Einleitung kann der areal- resp. quartierplanpflichtige Perimeter erweitert, nicht aber verkleinert werden (PVG 2001 Nr. 35).

Mit Bezug auf die Wirkung einer Areal- bzw. Quartierplanpflicht auf allfällige Baugesuche im betroffenen Gebiet verweist Abs. 4 auf die Bestimmungen über die Planungszone (Art. 23 Abs. 2 E-KRG). Vor Erlass der Folgeplanung dürfen daher Bauvorhaben im betroffenen Gebiet nur bewilligt werden, wenn sie weder der rechtskräftigen Planung noch der vorgesehenen Folgeplanung widersprechen.

## **Art. 29 Bauzonen 1. Allgemeines**

*Abs. 1* enthält eine beispielhafte, nicht abschliessende Aufzählung möglicher Arten von Bauzonen. In der Aufzählung sind die bisherigen Bezeichnungen Gewerbe- und Industriezone durch die moderneren Namen Dienstleistungszonen, Produktionszonen, Arbeitszonen ersetzt worden. Die

Gemeinden sind frei, die Bauzonen entsprechend ihren konkreten Bedürfnissen auszuscheiden und auszugestalten. Durch den Verzicht auf die im geltenden KRG enthaltenen Vorgaben für den Inhalt von Kernzonen, Wohnzonen, Wohn-/Gewerbezonen, Gewerbezonen und Industriezonen erhalten sie eine nahezu unbeschränkte Gestaltungsfreiheit bei der Ausgestaltung der Bauzonen. Sie haben einzig die Grundanforderungen des RPG an Bauzonen, v.a. die zentrale Bestimmung von Art. 15 RPG, zu beachten.

*Abs. 2* weist darauf hin, dass z.B. die Fläche einer Strasse im Siedlungsgebiet rechtlich als Bauzone zu behandeln ist, auch wenn diese Fläche von der Gemeinde im Zonenplan mit der weissen «üG-Farbe» dargestellt sein sollte.

*Abs. 3:* Satz 1 schafft neu eine gesetzliche Grundlage im kantonalen Recht für die Einführung von Nutzungsanteilen. Die Gemeinden können daher z.B. für eine Wohn-/Gewerbezone – je nach zu fördernder Nutzung – einen Mindestwohn- oder einen Mindestgewerbeanteil (von z.B. 50 % der möglichen BGF) festlegen.

Eine wesentliche Neuerung enthält *Abs. 3 Satz 2:* Für bestehende und künftige öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen werden in aller Regel ganze Grundstücke der ZöBA zugewiesen. In der Praxis zeigt sich jedoch zunehmend das Bedürfnis nach flexibleren Lösungen. So kann beispielsweise ein Bedürfnis bestehen, ein (privates) Grundstück lediglich unterirdisch einer öffentlichen Nutzung (z.B. öffentliches Parkhaus; Feuerwehrmagazin u.dgl.) zuzuführen. Das neue KRG lässt daher zu, dass für solche Bedürfnisse in Zukunft textlich oder in Plänen entsprechende Flächen oder Flächenanteile mit der gleichen Wirkung wie eine ZöBA festgelegt werden (vgl. dazu auch Art. 102 Abs. 1 Ziffer 2 E-KRG).

*Abs. 4* schafft ferner neu eine gesetzliche Grundlage auf kantonaler Ebene für den Erlass von Vorschriften über Erst- resp. Zweitwohnungen, um die Gemeinden in ihren Bestrebungen zur Förderung des Erstwohnungsbaus resp. zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus zu unterstützen. Solche Bestrebungen könnten in Zukunft an Aktualität zunehmen, wenn das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) ohne Auffanggesetzgebung auf Bundesebene aufgehoben werden sollte.

### **Art. 30 Bauzonen 2. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

*Allg. Bemerkung:* Art. 28 entspricht abgesehen von einigen redaktionellen und systematischen Änderungen sowie einer inhaltlichen Anpassung dem geltenden Art. 27 über die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Die systematische Änderung besteht darin, dass die Enteignung von Grundstücken innerhalb der ZöBA neu in Art. 102 f. E-KRG mit dem Randtitel «formelle Enteignung» geregelt wird.

Inhaltlich neu ist die Ergänzung, dass in einer ZöBA unter bestimmten Voraussetzungen auch untergeordnete private Nutzungen zugelassen werden. Zu denken ist beispielsweise an einzelne private Wohnungen oder Detailhandelsgeschäfte in öffentlichen Gebäudekomplexen. Voraussetzung für solche private Nutzungen ist aber, dass der privat zu nutzende Gebäudeteil baulich mit den öffentlich zu nutzenden Gebäudeteilen verbunden ist. Andernfalls ist den privaten Bedürfnissen mit einer Anpassung der ZöBA Rechnung zu tragen.

Abs. 2: Unter dem Begriff «unterhalten» ist «instandhalten» und «instandstellen», nicht aber auch «modernisieren» zu verstehen.

### **Art. 31 Bauzonen 3. Zonen für Grünflächen**

*Allg. Bemerkungen:* Bei der hier vorgeschlagenen Zone für Grünflächen handelt es sich um einen neuen Zonentyp. Die neu geschaffene Zone ist laut Abs. 1 für Flächen bestimmt, die sich innerhalb oder wenigstens am Rand der Bauzone und damit im unmittelbaren Siedlungsraum resp. weitgehend überbauten Raum befinden. Die neue Zone für Grünflächen wird daher bewusst und gezielt unter den Bauzonen aufgeführt, dies im Gegensatz zur «Grünzone» gemäss Art. 28 des geltenden KRG, welche unter anderem auch für ausgedehnte Gebiete abseits der Siedlungen bestimmt ist und daher (nach wie vor) als «Nichtbauzone» zu betrachten ist.

Die Einordnung der neuen Zone für Grünflächen unter den Bauzonen hat zur Folge, dass allfällige zulässige Bauten und Anlagen gemäss Abs. 2 nicht als Bauvorhaben außerhalb der Bauzonen gelten und daher von den Gemeinden ohne Durchführung des BAB-Verfahrens gemäss Art. 25 Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 92 E-KRG bewilligt werden können. Mit dem neuen Zonentyp der Zone für Grünflächen erhalten die Gemeinden daher ein Instrument, das es ihnen ermöglicht, sämtliche Bauvorhaben innerhalb des weitgehend überbauten Bauzonengebietes ohne BAB-Verfahren zu bewilligen.

Zu betonen bleibt Folgendes: Die bestehenden, nach bisherigem Recht ausgeschiedenen Grünzonen gelten nach wie vor als Nichtbauzonen, und zwar auch die innerhalb der Bauzonen gelegenen Grünzonen. Entsprechende Zonen werden erst zu Bauzonen, wenn sie im ordentlichen Verfahren in eine Zone für Grünflächen im Sinne von Art. 31 des neuen KRG (oder in einen anderen Bauzonentyp) umgewandelt werden.

Abs. 2: Unterirdische Bauten und Anlagen dürften in der Regel zulässig sein.

### **Art. 32 Bauzonen 4. Erhaltungszonen**

*Allg. Bemerkungen:* Die Umschreibung der Erhaltungszone lehnt sich inhaltlich grundsätzlich an die geltende Regelung (Art. 27a KRG und Art. 14 KRVO) und die gestützt darauf entwickelte Praxis an.

Erwähnenswert sind drei Neuerungen:

Zum einen fehlen in der neuen Bestimmung Vorschriften über die Mindestanzahl an Gebäuden für die Ausscheidung von Erhaltungszonen. Die notwendige Anzahl Gebäude sowie weiterer Anforderungen an die Ausscheidung von Erhaltungszonen sind neu im Kantonalen Richtplan (RIP GR, Kapitel 5.5.2, S. 117 ff.) umschrieben. Danach hat eine Gebäudegruppe in der Regel mindestens fünf Bauten zu umfassen, damit eine Erhaltungszone in Betracht gezogen werden kann.

Sodann enthält der neue Art. 32 E-KRG keine Aussagen mehr zum Umgang mit kleineren Baugruppen oder Einzelbauten. Mit der Zulässigkeit von Umbauten und Zweckänderungen bei kleineren Baugruppen und Einzelbauten befasst sich allgemein Art. 89 des vorliegenden Entwurfes unter der Marginalie «Landschaftsprägende Bauten». Es handelt sich dabei um eine präzisierende Bestimmung zu Art. 39 Abs. 2 und 3 der eidg. Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, in Kraft seit 1. September 2000 (vgl. die Erläuterungen zu Art. 89 E-KRG).

Schliesslich ist die gesetzliche Grundlage für die Beratungskommission Erhaltungszonen gestrichen worden. Diese Kommission wurde im Jahre 1986 beim Erlass der geltenden KRVO mit dem Ziel ins Leben gerufen, die Regierung bei der Prüfung von Erhaltungszonen zu beraten und bei Differenzen zwischen Gemeinden und dem Kanton zu vermitteln. Diese Aufgabe hat in der Zwischenzeit an Bedeutung verloren. Zum einen hat sich die Praxis in Bezug auf die Zulässigkeit von Erhaltungszonen mittlerweile derart stabilisiert, dass seitens der Regierung kaum noch ein Beratungsbedarf besteht. Zum anderen hat sich die Zusammenarbeit zwischen Kanton und Gemeinden in der Ortsplanung generell soweit verbessert, dass auch Differenzen in Fragen der Erhaltungszonen ohne aufwendige Beteiligung einer Kommission bereinigt werden können.

Abs. 5: Aus der Regelung im zweiten Satz, wonach Erschliessungskosten zulasten des Grundeigentümers gingen, darf nicht der (falsche) Schluss gezogen werden, die Gemeinde hätte sich mit der Erschliessung überhaupt nicht zu befassen. Ihre Erschliessungspflicht (vgl. Art. 62 Abs. 1 E-KRG) besteht vielmehr unabhängig von der Kostenfrage. Die Gemeinden sind also auch in Erhaltungszonen verantwortlich, z.B. eine gesetzeskonforme Abwasserbehandlung sicherzustellen.

### **Art. 33 Landwirtschaftszonen (→ Art. 31 und 32 E-KRVO)**

Allg. Bemerkung: Im Rahmen der am 1. September 2000 in Kraft getretenen Teilrevision des RPG und Gesamtrevision der RPV wurde der bisherige Art. 16 RPG über die Landwirtschaftszonen ausgebaut und gleichzeitig mit detaillierten, unmittelbar anwendbaren Bestimmungen über zonenkonforme Bauvorhaben bzw. die Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Bauten

und Anlagen in den Landwirtschaftszonen ergänzt. Angesichts dieser gesetzgeberischen Entwicklung auf Bundesebene genügen auf kantonaler Ebene grundsätzlich Verweise auf das Bundesrecht.

*Abs. 2:* Der Vorbehalt einer engeren Umschreibung der Zonenkonformität bezieht sich auf Fälle, in denen Landwirtschaftszonen beispielsweise mit einer Landschaftsschutzzone überlagert sind. Diesfalls ist der bundesrechtliche Begriff der Zonenkonformität eingeschränkt.

Der weitere Vorbehalt betrifft Bestimmungen über den landwirtschaftlichen Wohnraum gemäss Art. 31 und 32 E-KRVO. *Art. 31 Abs. 1 E-KRVO* umschreibt die zulässigen landwirtschaftlichen Wohnnutzungen unter dem Titel «Dauerwohnraum», wenn die in Art. 34 Abs. 3 RPV normierten bundesrechtlichen Grundvoraussetzungen für landwirtschaftlichen Wohnraum erfüllt sind. Im Vordergrund steht die Betriebsleiterwohnung, zu welcher in der Regel auch eine zusätzliche Wohnung für die (erste) abtretende Generation sowie ein Büro gehören. *Art. 31 Abs. 2 E-KRVO* legt die im Vergleich zum geltenden Recht etwas grosszügigeren Höchstmasse für die verschiedenen Wohnnutzungen fest. Für die Berechnung der Bruttogeschoßfläche (BGF) gelten die von der Regierung gestützt auf Art. 27 Abs. 5 E-KRG zu erlassenen Richtlinien. Die Ausnahmeregelung von *Art. 31 Abs. 3 E-KRVO* ist so zu verstehen, dass bei gegebenen Voraussetzungen beispielsweise eine Betriebsleiterwohnung mit 180 m<sup>2</sup> statt 165 m<sup>2</sup> BGF errichtet werden darf, sofern sich der Bauherr beim Altenteil entsprechend mit 15 m<sup>2</sup> weniger, also mit 75 statt 90 m<sup>2</sup>, begnügt. Ein besonderer Umstand können beispielsweise die Grösse oder Zusammensetzung der Familie (Familienverhältnisse) sein. *Art. 31 Abs. 4 E-KRVO* hält schliesslich in Übereinstimmung mit der bisherigen Praxis fest, dass Altenteile vorübergehend, d.h. bis zum Zeitpunkt, in welchem die Eltern den Betrieb den Nachfolgern übergeben und ins Altenteil wechseln, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken genutzt werden dürfen.

*Art. 32 E-KRVO* bestimmt sodann Höchstmasse für landwirtschaftliche Temporärwohnbauten. Die Regelung entspricht in Bezug auf Maiensässhütten und Stallkammern dem bisherigen Recht (Art. 11 Abs. 2 KRVO) und in Bezug auf Heuer-, Alp- und Hirtenhütten der bisherigen Praxis.

*Abs. 3:* Das revidierte RPG unterscheidet zwischen der ordentlichen, bundesrechtlich abschliessend umschriebenen Landwirtschaftszone (Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG) und der speziellen Landwirtschaftszone für Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinaus gehen (Art. 16a Abs. 3 RPG; Art. 38 RPV). Der vorliegende Entwurf bezeichnet solche speziellen Landwirtschaftszonen für intensivere landwirtschaftliche Nutzungen als «Zonen für bodenunabhängige Produktion». Die Ausscheidung solcher Zonen obliegt den Gemeinden. Die Anforderungen sind im kantonalen Richtplan festgelegt (RIP GR, Kapitel 3.2, S. 34).

## **Art. 34 – 38 Schutzzonen**

Gemäss Art. 28 Abs. 3 E-KRG gelten in den in diesem Gesetz umschriebenen Zonen ausschliesslich die entsprechenden kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinden (in diesen Vorschriften) nicht ausdrücklich ermächtigt oder verpflichtet werden, abweichende oder ergänzende Bestimmungen zu erlassen. Gemäss Art. 28 Abs. 3 E-KRG gelten somit in Schutzzonen gemäss Art. 34–38 E-KRG ausschliesslich die kantonalen Vorschriften. Im Interesse der Normenreduktion in der kommunalen Baugesetzgebung wird dabei erwartet, dass die Gemeinden davon absehen, ihre Baugesetze mit entsprechenden Zonenvorschriften zu belasten. Tun sie es doch, sind die kantonalen Bestimmungen unverändert zu übernehmen. Sieht sich eine Gemeinde auf Grund der örtlichen Gegebenheiten gezwungen, für einzelne Schutzzonen eigene Zonenvorschriften zu erlassen und dabei inhaltlich von den Zonenbestimmungen des kantonalen Rechts abzuweichen, dann hat sie einen eigenen Zonetyp zu schaffen und die Zone anders zu benennen.

### **Art. 34 1. Naturschutzzonen**

*Abs. 1:* Trockenwiesen und -weiden sind einer Spezialzone namens «Zone für Trockenstandorte» zuzuweisen, obschon sie Biotope darstellen.

*Abs. 2:* Unter «erneuern» ist instandhalten, instandstellen und modernisieren zu verstehen. Mit den im letzten Satz vorbehaltenen Anordnungen sind solche nach eidgenössischer oder kantonaler Natur- und Heimatschutzgesetzgebung (z.B. eidg. Flachmoorverordnung; kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung usw.) gemeint.

### **Art. 35 2. Landschaftsschutzzonen**

*Abs. 2* regelt die Zulässigkeit von neuen Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone (LSZ). Land- und forstwirtschaftlich nötige Bauvorhaben sind zugelassen, sofern deren Erstellung an einem Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist.

*Abs. 3* regelt die Zulässigkeit von Veränderungen an bestehenden (zonewidrigen oder nicht standortgebundenen) Bauten und Anlagen. Bei solchen Bauten und Anlagen sollen deren Eigentümer trotz der Lage innerhalb der Landschaftsschutzzone von den Möglichkeiten gemäss Art. 24c RPG weitgehend Gebrauch machen können. Ausgeschlossen werden lediglich der Wiederaufbau nach freiwilligem Abbruch sowie Erweiterungen über das bestehende Gebäudevolumen hinaus.

*Abs. 4* bezieht sich auf Art. 3 Abs. 1 der eidg. Moorlandschaftsverordnung vom 1. Mai 1996, wonach die Kantone den «genauen» Grenzverlauf der Moorlandschaften von nationaler Bedeutung festzulegen haben. *Abs. 4* delegiert diese Aufgabe an die Gemeinden.

## **Art. 38 5. Grundwasser- und Quellschutzzonen**

Abs. 2 stellt die Gebiete innerhalb von Grundwasser- und Quellschutzzonen den besonders gefährdeten Bereichen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung gleich. Innerhalb dieser Schutzzonen gelten daher die einschlägigen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung. Es sind dies

- Art. 19–21 GSchG, insbesondere Art. 19 Abs. 2 GSchG
- Art. 29–32 GSchV insbesondere Art. 31 und 32 GSchV

Behörden gemäss dem zweiten Satz sind entweder die kommunalen Baubewilligungsbehörden oder – bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen – das DIV als zuständige Behörde für BAB-Bewilligungen.

Abs. 3 bezieht sich weniger auf baubewilligungspflichtige Bauvorhaben als vielmehr auf betriebliche Aspekte (Nutzungen).

## **Art. 39–43 Weitere Zonen**

Gemäss Art. 28 Abs. 3 E-KRG gelten in den in diesem Gesetz umschriebenen Zonen ausschliesslich die entsprechenden kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinden (in diesen Vorschriften) nicht ausdrücklich ermächtigt oder verpflichtet werden, abweichende oder ergänzende Bestimmungen zu erlassen. Von den im vorliegenden Entwurf geregelten weiteren Zonen (Art. 39–43) enthält lediglich Art. 40 über die Wintersportzone einen Vorbehalt zu Gunsten von ergänzendem kommunalem Recht. Die Zonenvorschriften aller anderen weiteren Zonen sind daher als abschliessend zu betrachten. Scheiden daher die Gemeinden im Zonenplan entsprechende weitere Zonen aus, gelten in diesen Zonen ausschliesslich die Zonenvorschriften der Art. 39 sowie 41–43 E-KRG (vgl. dazu auch die Erläuterungen zu den Schutzzonen gemäss Art. 34–38 hievor).

## **Art. 39 1. Gefahrenzonen (→ Art. 35 Abs. 3 E-KRVO)**

*Allg. Bemerkung:* Die Vorschrift über die Gefahrenzonen entspricht inhaltlich weitgehend der geltenden Regelung von Art. 16 und 17 KRVO.

*Abs. 1:* Mit den «kantonalen Richtlinien» sind insbesondere die von der Regierung am 6. Mai 1997 gestützt auf Art. 28 ABzKWG erlassenen «Richtlinien für die Gefahrenzonenplanung» gemeint.

*Abs. 2* unterscheidet bezüglich der Zulässigkeit von Bauvorhaben in der Gefahrenzone 1 (GZ1) klarer zwischen der Errichtung neuer (dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienenden) Bauten und Anlagen einerseits und dem zulässigen Umgang mit bestehenden (dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienenden) Bauten und Anlagen anderseits. Bezuglich bereits bestehender Bauten und Anlagen wird gestützt auf die Rechtsprechung verdeutlicht, dass solche nur erneuert werden dürfen. Als Erneuerung gelten dabei namentlich die Instandhaltung, Instandstellung und die Modernisierung. Erweiterungen (z.B. BGF-Vergrösserungen nach Aussen oder im Innern; Volumen-

vergrösserungen etc.) fallen selbstverständlich nicht mehr unter den Begriff der Erneuerung.

Abs. 3 bestimmt die baulichen Schutzmassnahmen bei Bauvorhaben für Menschen und Tieren in der Gefahrenzone 2 (GZ2). Satz 2 hält präzisierend fest, dass bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude und nicht nur für die von der Änderung konkret betroffenen Gebäudeteile zu treffen sind. Wesentliche Änderungen sind in erster Linie «Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung» im Sinne des geltenden Rechts (Art. 17 Abs. 2 KRVO).

Abs. 4 betrifft Bauvorhaben, die in GZ1 oder GZ2 geplant sind und im Gegensatz zu Abs. 2 und 3 hievor nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Solche bedürfen eines verhältnismässigen Objektschutzes.

Abs. 5 regelt die Besonderheiten des Baubewilligungsverfahrens bei Bauvorhaben in Gefahrenzonen. Entsprechend der bisherigen Praxis unterbreitet die für die Bewilligung zuständige Behörde Baugesuche für Bauten und Anlagen in den Gefahrenzonen der kantonalen Gebäudeversicherung. Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzone hat daher die kommunale Baubehörde, bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen das Departement das Baugesuch der Gebäudeversicherung weiterzuleiten. Diese prüft das Baugesuch und erteilt zuhanden der Bewilligungsbehörde eine Genehmigungsverfügung mit allfälligen Auflagen. Im Interesse der Koordination ist die Genehmigungsverfügung der Gebäudeversicherung gleichzeitig mit der Baubewilligung zu eröffnen. Damit ist auch sichergestellt, dass allfällige gefahrenspezifische Auflagen wie andere Bauauflagen bei der gleichen Instanz (Verwaltungsgericht) angefochten werden können. Vorbehalten bleiben selbstverständlich separate Verfügungen der Gebäudeversicherung über versicherungstechnische Fragen.

Nach Art. 35 Abs. 3 E-KRVO hat der Bauherr Bauvorhaben in Gefahrenzonen bereits vor der Ausarbeitung der Projektpläne mit den Prüfingenieuren der Gebäudeversicherung vorzubesprechen (Vorprüfung). Auf diese Weise können die notwendigen Schutzmassnahmen bereits im Bauprojekt berücksichtigt und Projektänderungen oder Auflagen im Rahmen des Hauptverfahrens vermieden werden. Der Vorprüfungsentscheid bildet Bestandteil des bei der Gemeinde einzureichenden Baugesuches.

## **Art. 40 2. Wintersportzone**

*Abs. 2 und 3:* Der Zweck der Wintersportzone besteht gemäss Abs. 2 einerseits darin, das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche und geeignete Gelände vor Beeinträchtigungen durch Bauten und Anlagen usw. zu schützen. Andererseits gelten gemäss Abs. 3 allgemein Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Wintersport dienen, als zonenkonform (z.B. Pisten, Einrichtungen für Trendsportarten, Sicherheitsmassnahmen).

*Abs. 4:* Bei der Ausübung des Wintersports, insbesondere bei Pistensportarten, werden fast ausnahmslos Grundstücke beansprucht, die weder im Eigentum von Bergbahnunternehmung noch im Eigentum der Wintersportler stehen. Da das allgemeine Zutrittsrecht gemäss Art. 699 ZGB die Beanspruchung von privatem Grund und Boden für die Präparierung von Pisten und die Ausübung eines Massensports nicht mit einschliesst, sind zur Sicherstellung des Wintersports entsprechende Rechte an den betroffenen Grundstücken erforderlich. Soweit die Bergbahnunternehmen die notwendigen Rechte nicht auf privatrechtlicher Grundlage erwerben oder erwerben können, drängen sich entsprechende Regelungen im öffentlichen Recht auf. Angesichts der unterschiedlichen Verhältnisse in den Wintersportorten überlässt Abs. 4 die Befugnis zum Erlass von Vorschriften über das allgemeine Zutrittsrecht und die Beanspruchung von Grundstücken innerhalb der Wintersportzone für die maschinelle Präparierung und die Beschneiung von Pisten den Gemeinden. Dies drängt sich nicht zuletzt auch mit Rücksicht auf die in vielen Gemeinden bereits bestehenden Normen auf (vgl. zum Ganzen: Marianne Toller-Schwarz, die Inanspruchnahme von Grundstücken für die Ausübung des Skisportes, Dissertation Zürich, 1982).

#### **Art. 41 3. Waldzonen**

*Abs. 1:* Die Waldzone entspricht der bisherigen Forstwirtschaftszone gemäss Art. 30a des geltenden KRG. Zu betonen ist, dass die Frage, ob eine Fläche als Wald gilt, einzig und allein auf Grund der Waldgesetzgebung zu beurteilen ist.

Zur Feststellung der Waldgrenzen vgl. Art. 13 WaG und Art. 18 KWaG.

*Abs. 2:* Zu den Waldreservaten vgl. Art. 29 KWaG.

*Abs. 3* nimmt Bezug auf Art. 11 Abs. 1 und 16 WaG, Art. 14 WaV, Art. 14 ff. KWaG sowie Art. 10 ff. KWaV.

#### **Art. 42 4. Zonen für künftige bauliche Nutzung**

*Abs. 1:* Gemäss heutiger Planungspraxis werden bei der Ortsplanung insbesondere folgende Gebiete resp. Flächen dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen:

- a) unproduktives Land sowie Restflächen, für welche keine andere Nutzungszone in Frage kommt;
- b) Gebiete, die im Sinne von Reservebaugebiet für eine spätere Erweiterung von Bauzonen vorgesehen sind.

Neu soll das übrige Gemeindegebiet nur noch das unproduktive Land sowie Restflächen, für welche keine andere Nutzungszone in Frage kommt (lit. a hievor), umfassen (vgl. den nachstehenden Art. 43 E-KRG). Reservebaugebiete, d.h. Gebiete, die in 15 bis 25 Jahren zur Bauzone geschlagen werden sollen (lit. b hievor), sind gemäss revidiertem KRG der neu geschaf-

fenen «Zone für künftige bauliche Nutzung» zuzuweisen. Damit sollten in Zukunft über den effektiven Charakter des übrigen Gemeindegebietes keine Zweifel oder Meinungsverschiedenheiten mehr entstehen. Die hier vorgeschlagene Neuordnung dient insofern der Rechtssicherheit. Eine Garantie oder ein Anspruch, dass das betreffende Land dereinst einmal effektiv eingezont wird, besteht freilich nicht; die Zone unterliegt Art. 21 Abs. 1 RPG.

Im Interesse einer Straffung der Anzahl Zonen sollen der neu geschaffenen Zone für künftige bauliche Nutzung auch die sog. «Gebiete zweiter Nutzungsetappe» zugewiesen werden. Die Erwartung geht dahin, dass die Gemeinden inskünftig auf die Bezeichnung von zweiten Nutzungsetappen verzichten und die entsprechenden Gebiete der neuen Zone für künftige bauliche Nutzung zuweisen. Die Übergangsbestimmungen (Art. 114 Abs. 2 Ziffer 3 E-KRG) sehen vor, dass Art. 42 E-KRG auch für die heute in gewissen Gemeinden bereits existierenden Gebiete der zweiten Nutzungsetappe gilt.

*Abs. 2* bringt zum Ausdruck, dass es sich bei der neu geschaffenen Zone um eine Nichtbauzone handelt. Entsprechend können Bauvorhaben zum vornherein nur bewilligt werden, wenn sie die Voraussetzungen für eine BAB-Bewilligung (Ausnahmebewilligung) erfüllen. Daneben dürfen Bauvorhaben selbstverständlich auch dem künftigen Zonenzweck nicht entgegenstehen. Um letzteren prüfen zu können, sollte bereits bei der Festlegung der Zone klargestellt werden, ob es sich bei der künftigen baulichen Nutzung um eine Wohnnutzung oder um eine gewerbliche Nutzung handeln wird.

*Abs. 3:* Wie bei Gebieten der zweiten Nutzungsetappe oder beim übrigen Gemeindegebiet im Sinne von Reserveaugebiet kann es sich auch bei der Zone für künftige bauliche Nutzung gelegentlich aufdrängen oder als zweckmässig erweisen, die Zonenfläche oder Teile davon in eine angrenzende Baulandumlegung einzubeziehen. *Abs. 3* stellt klar, dass solche Landumlegungen gesamthaft nach den Grundsätzen für Baulandumlegungen durchzuführen sind, auch wenn es sich bei der Zone für künftige bauliche Nutzung um eine Nichtbauzone handelt. Landumlegungen in Zonen für künftige bauliche Nutzung sollen sich m. a. W. – obwohl es sich bei dieser Zone (noch) nicht um eine Bauzone handelt – nicht nach den Grundsätzen für Güterzusammensetzung richten (vgl. insbesondere Art. 71 E-KRG). Damit wird gleichzeitig zum Ausdruck gebracht, dass derartige Landumlegungen nicht an den Vorschriften des BGBB scheitern sollten.

#### **Art. 43 5. Zonen übriges Gemeindegebiet**

*Abs. 1:* Wie in den Ausführungen zu Art. 42 erläutert, sind Gebiete für künftige Erweiterungen der Bauzone (Reserveaugebiete) in Zukunft in Abweichung von der heutigen Praxis nicht mehr dem übrigen Gemeindegebiet, sondern der neu geschaffenen Zone für künftige bauliche Nutzung zuzuweisen.

sen. Damit verbleiben für die Zone übriges Gemeindegebiet nur noch das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt.

*Abs. 2:* Da Gebiete für künftige Bauzonenerweiterungen nicht mehr dem übrigen Gemeindegebiet, sondern der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen werden, kann beim übrigen Gemeindegebiet auf die frühere Bestimmung, wonach Bauvorhaben dem künftigen Zonenzweck nicht entgegenstehen dürfen, verzichtet werden.

#### **Art. 44 Genereller Gestaltungsplan 1. Inhalt**

*Allg. Bemerkung:* Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) ist ein anerkanntes, bewährtes und in den Planungen der Bündner Gemeinden verbreitetes Planungsmittel der Grundordnung. Der GGP wird von den Stimmberechtigten erlassen und von der Regierung genehmigt und steht daher hierarchisch auf der gleichen Stufe wie der Zonenplan. Im geltenden Recht ist der GGP in Art. 35 KRG und in Art. 30 KRVO geregelt.

*Abs. 1* bestimmt in Anlehnung an das geltende Recht den Inhalt des GGP. Dabei wird präzisiert, dass der GGP die Gestaltung nicht bis ins letzte Detail, sondern nur «in den Grundzügen» regeln soll. Dabei kann der GGP auch nur für ein Teilgebiet der Gemeinde eingesetzt werden.

*Abs. 3* verpflichtet die Gemeinden im Interesse der Rechtssicherheit und der Transparenz, die Rechtswirkungen resp. Rechtsfolgen von Festlegungen des GGP im Baugesetz oder in der Legende des GGP zu regeln. Es kommt immer wieder vor, dass Gemeinden im GGP Festlegungen vornehmen, ohne gleichzeitig auch deren Rechtswirkungen zu umschreiben. Auf entsprechende baugesetzliche Umschreibungen darf nur verzichtet werden, sofern und soweit sich die Rechtswirkungen resp. Rechtsfolgen von Planfestlegungen bereits verbindlich aus dem kantonalen Recht ergeben. Letzteres ist z.B. der Fall bezüglich der «geschützten Siedlungsbereiche und Einzelbauten» im Sinne von Art. 45 E-KRG: Die Rechtswirkung dieser Festlegung ergibt sich verbindlich aus Art. 45 Abs. 2 E-KRG sowie aus Art. 76 E-KRG. Ebenso ergibt sich z.B. auch die Rechtswirkung für «Gebiete mit Pflicht zur Gestaltungsberatung» im Sinne von Art. 45 Abs. 4 E-KRG unmittelbar aus dem kantonalen Recht, nämlich aus Art. 75 Abs. 2 E-KRG.

#### **Art. 45 Genereller Gestaltungsplan 2. Siedlung**

Dieser Artikel regelt die Erhaltung der Bausubstanz. Schutzobjekte sind wie in Art. 29 Abs. 1 lit. c des geltenden KRG Siedlungsbereiche und/oder Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung. Gemäss heutiger Planungspraxis wird der Schutz resp. die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz in der Regel bereits auf Stufe der Grundordnung abschliessend geregelt, indem die Schutz-

objekte als «geschützte» oder als «zu erhaltende» Siedlungsbereiche bzw. Einzelbauten in den GGP aufgenommen und die Wirkungen dieser Festlegungen im Baugesetz umschrieben werden. Dieses herkömmliche Schutzmodell hat den Nachteil, dass die Gemeinden gezwungen sind, bereits auf Stufe Grundordnung aufwendige und teure Inventare zu erarbeiten, obschon bauliche Änderungen an den betroffenen Bauten vielfach erst viele Jahre später oder gar nie zur Diskussion stehen. Den baugesetzlichen Regelungen über die «geschützten» und «zu erhaltenden» Siedlungsbereiche resp. Einzelbauten fehlt dementsprechend auch ein unmittelbarer Projektbezug. Das Fehlen konkreter Bauabsichten kann anderseits aber auch die Unterstellung wertvoller Bauten oder Anlagen erleichtern. Angesichts dieser Vor- und Nachteile wird den Gemeinden mit der hier vorgeschlagenen Regelung ein zusätzliches (alternatives) Modell für die Erhaltung der Bausubstanz angeboten.

Dieses Alternativmodell zeichnet sich hauptsächlich dadurch aus, dass die Erhaltung von wertvoller Bausubstanz erst dann verbindlich geregelt werden muss, wenn sich die Eigentümerin oder der Eigentümer der Baute ganz konkret mit baulichen Eingriffen in die Bausubstanz befasst. Auf Stufe Grundordnung kann sich die Gemeinde damit begnügen, die zu schützenden Objekte gestützt auf eine Siedlungsanalyse gemäss Art. 21 E-KRG oder gestützt auf eine andere geeignete Grundlage unter «vorläufigen» (generellen) Schutz zu stellen. Die Erhaltung der Bausubstanz kann daher in der Praxis mit dieser Neuerung flexibler und effizienter geregelt werden.

*Abs. 3* bringt zum Ausdruck, dass die Erhaltung wertvoller Bausubstanz von den Gemeinden selbstverständlich auch in Zukunft wie bisher bereits auf Stufe Grundordnung abschliessend geregelt werden darf, sofern geeignete Gebäudeinventare vorliegen. Damit ist gleichzeitig gesagt, dass die bisherigen baugesetzlichen Regelungen und Festlegungen in Generellen Gestaltungsplänen nach wie vor rechtswirksam bleiben. Das angebotene neue Alternativmodell führt daher nicht zu einer Schwächung der bisherigen Schutzmassnahmen.

*Abs. 4* bringt in Anlehnung an das bisherigen Recht zum Ausdruck, dass der GGP neben den Unterschutzstellungen gemäss Abs. 1 auch noch weitere Festlegungen enthalten kann. Denkbar sind zusätzliche Anordnungen wie etwa die Pflicht zur Durchführung von Architekturwettbewerben. Die Aufzählung ist nicht abschliessend.

#### **Art. 46 Genereller Gestaltungsplan 3. Landschaft**

Dieser Artikel befasst sich mit den Natur- und Kulturobjekten von besonderer Bedeutung. Naturobjekte sind beispielsweise Feld- oder Ufergehölze, Hecken, Baumgruppen oder Einzelbäume. Als Kulturobjekte fallen Objekte wie Burgen, Schalensteine, Brücken oder historische Wege in Be-

tracht. Sofern solche Objekte nicht bereits einer Schutzzone (z. B. einer Naturschutzzone) zugewiesen sind, sollen sie als «geschützte Naturobjekte» oder als «geschützte Kulturobjekte» in den GGP aufgenommen werden. Die Aufnahme in den GGP bewirkt, dass die geschützten Objekte weder zerstört noch beeinträchtigt werden dürfen.

#### **Art. 47 Genereller Erschliessungsplan**

*Allg. Bemerkung:* Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) gehört zusammen mit dem Baugesetz, dem Zonenplan und dem GGP zu den klassischen Planungsmitteln der Grundordnung. Im geltenden Recht befassen sich die Artikel 19 und 32 KRG und die Artikel 19 und 20 KRVO mit dem GEP. Mit dem hier vorgeschlagenen Art. 47 werden die bisherigen Regelungen im Interesse der Übersichtlichkeit zu einer einzigen Bestimmung auf Gesetzesstufe zusammengefasst, ohne dass damit wesentliche Neuerungen verbunden wären.

Abs. 1 und 2 umschreiben den Inhalt des GEP. Während sich der Abs. 1 mit Erschliessungsanlagen im engeren Sinne, d.h. Verkehrs- und Versorgungsanlagen mit Erschliessungsfunktion gemäss Art. 19 RPG befasst, enthält Abs. 2 Bestimmungen über Anlagen mit Ausstattungscharakter. Dabei wird klar gestellt, dass Erschliessungsanlagen mit Ausstattungscharakter nur dann in den GEP aufgenommen werden müssen, wenn sie «bedeutend» sind, wenn sie also gewisse Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben (BGE 119 Ib 440 E. 4a).

Unter den in Abs. 1 verwendeten Begriff «Versorgungsanlagen» fallen auch Entsorgungsanlagen (wie z.B. Anlagen der Abwasserbehandlung).

Abs. 3: Satz 1 verlangt, dass «bestehende» und «geplante» Anlagen, die in den GEP aufgenommenen werden, im Plan als solche zu kennzeichnen werden. Damit soll die Prüfung im Genehmigungsverfahren erleichtert werden. Satz 2 verpflichtet die Gemeinden im Interesse der Rechtssicherheit und der Transparenz, die Rechtswirkungen resp. Rechtsfolgen von Festlegungen im GEP im Baugesetz oder in der Planlegende zu regeln, sofern und soweit sich die Rechtsfolge nicht aus der Natur der Sache ergibt. Diese Verpflichtung drängt sich auf, weil in der Praxis oft vergessen wird, die Wirkung von Planfestlegungen zu umschreiben.

Im Übrigen ist bereits an dieser Stelle auf Art. 102 Abs. 1 Ziffer 3 E-KRG zu verweisen. Danach kann die Gemeinde nach Genehmigung des GEP verlangen, dass ihr die erforderlichen Rechte (Eigentum oder Dienstbarkeiten) für die Erstellung einer in den GEP aufgenommenen Erschliessungsanlage eingeräumt werden, so wie dies das geltende Recht (Art. 27 Abs. 4 KRG) für Grundstücke vorsieht, die der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden. Voraussetzung ist jedoch, dass für die betreffende Erschliessungsanlage bereits ein konkretes Projekt vorliegt und dass die An-

lage, für welche die Gemeinden ein Enteignungsrecht beanspruchen möchten, im GEP als solche besonders gekennzeichnet wird. Der blossen Aufnahme einer Anlage in den GEP allein kommt jedenfalls nach wie vor keine Enteignungswirkung zu.

*Abs. 4* hält in Übereinstimmung mit der herrschenden Praxis fest, dass von Festlegungen im GEP bei der Erarbeitung eines konkreten Bauprojektes abgewichen werden darf, sofern die Abweichung geringfügig ist, d.h. sofern sich das Bauprojekt noch im Rahmen «der konzeptionellen Vorgaben» des GEP bewegt.

Anlagen, die im GEP enthalten sind, werden im Übrigen im Baubewilligungsverfahren wie zonenplan- resp. nutzungsplankonforme Bauten und Anlagen behandelt. Dieser Grundsatz ist so selbstverständlich geworden, dass er im Gesetz nicht (mehr) zu verankern ist (vgl. Art. 20 der geltenden KRVO).

#### **Art. 48 Arealplan**

*Allg. Bemerkung:* Der Arealplan (AP) ist ein neues, im Rahmen der vorliegenden KRG-Revision entwickeltes Instrument der kommunalen Nutzungsplanung. Der Arealplan stellt wie der Quartierplan gemäss Art. 53 ff. E-KRG ein fakultatives Planungsmittel dar, welches einen Zonenplan voraussetzt. Bei der Arealplanung handelt es sich daher wie bei der Quartierplanung um eine «Folgeplanung», die von den Gemeinden nicht zwingend, sondern nur bei Bedarf durchgeführt wird.

Die Besonderheit des Arealplanes liegt im Wesentlichen darin, dass im Arealplan in stärkerem Masse von der Grundordnung abgewichen werden darf als beim Quartierplan, obschon der Arealplan wie der Quartierplan vom Gemeindevorstand erlassen wird. Der «Preis» für die möglichen weitergehenden Abweichungen besteht darin, dass der Arealplan wie das Baugesetz und der Zonenplan, aber anders als der Quartierplan, ein öffentliches Mitwirkungsverfahren zu durchlaufen hat und der Genehmigung durch die Regierung bedarf.

Mit dem Arealplan erhalten die Gemeinden ein Planungsinstrument, das ihnen erlaubt, auf die immer aktueller werdenden Bedürfnisse der Siedlungserneuerung möglichst flexibel und im Rahmen einer einheitlichen, umfassenden Gebietsplanung zu reagieren. Ein weiterer Vorteil des Arealplans besteht darin, dass sich die Gemeinden in Teilen der Bauzone, die einer Arealplanpflicht unterstellt werden, darauf beschränken können, das Mass der Nutzung lediglich als Richtwert oder Rahmen festzulegen. Die genaue Festlegung des Nutzungsmasses kann dann im Zuge der Arealplanung und damit in einem Zeitpunkt erfolgen, in welchem sich die Überbauungsvorstellungen konkretisiert haben. Dadurch werden die Voraussetzungen für kooperative Planungsprozesse und für eine gute Siedlungsqualität erheblich verbessert.

*Abs. 1* bringt zunächst zum Ausdruck, dass der Arealplan nicht nur im Siedlungsbereich (Siedlungserneuerung, Neubaugebiete), sondern auch ausserhalb der Bauzonen zur Planung konkreter Bauvorhaben (z.B. Golfanlagen, Materialabbau) eingesetzt werden kann. Unter «Siedlungserneuerungen» sind Gesamterneuerungen von Quartieren zu verstehen, die eine Flächensanierung mit Abbruch, Umstrukturierung, Neuordnung und Wiederaufbau des ganzen Quartiers anstreben. Mittel- und längerfristig könnten solche Flächensanierungen, wie sie bereits heute in verschiedenen Agglomerationen im Mittelland zur Durchführung gelangen, auch in Graubünden aktuell werden.

*Abs. 2* bestimmt, dass im Rahmen des Arealplans vom Zonenplan und von der Regelbauweise abgewichen werden darf. Abweichungen von der Regelbauweise sind zwar auch im Rahmen eines Quartierplans zulässig, jedoch nur in dem vom Baugesetz konkret festgelegten Rahmen (vgl. Art. 27 Abs. 4 E-KRG). Wegen diesen weitergehenden Abweichungen gegenüber dem Zonenplan und der Regelbauweise unterliegen denn auch Arealpläne der Genehmigung durch die Regierung. Die Abweichungsmöglichkeiten sind indessen auch beim Arealplan nicht uneingeschränkt. *Abs. 2* begrenzt namentlich mögliche Abweichungen in Bezug auf die Art der Nutzung und das Nutzungsmass sowohl räumlich als auch inhaltlich. Diese Einschränkung drängt sich vor allem mit Rücksicht auf den Souverän auf, da Arealpläne nicht der Abstimmung in der Gemeinde unterliegen. *Abs. 2* hält schliesslich auch fest, dass erst im Arealplan die genauen Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern (z.B. AZ) festzulegen sind, wenn das Mass der Nutzung im Rahmen der Zonenplanung im Sinne von Art. 27 Abs. 2 letzter Satz E-KRG lediglich als Rahmen (z.B. AZ 0.4–0.6) oder als Richtwert festgelegt wurde (vgl. die Erläuterungen zu Art. 27 Abs. 2 E-KRG).

*Abs. 3* hält fest, dass der Arealplan nicht nur in Gebieten Anwendung finden kann, die gestützt auf Art. 28 Abs. 4 E-KRG im Zonenplan ausdrücklich als «arealplan-pflichtig» erklärt werden, sondern auch in weiteren Gebieten, wobei – anders als bei einer Quartierplanung – auch Gebiete ausserhalb der Bauzone (z. B. das Gebiet einer Golfzone oder einer Abbauzone) in Frage kommen. In Gebieten ausserhalb der Bauzone wird der Arealplan vor allem bei grösseren projektbezogenen Bauvorhaben mit der Zeit die heute gebräuchlichen Teil-GGP ablösen.

*Abs. 4:* Da bei Festlegung einer Arealplanpflicht das Mass der Nutzung und die Bauweise im Zeitpunkt der Zonenausscheidung noch nicht genau fixiert werden müssen (vgl. Art. 27 Abs. 2 Satz 3 E-KRG) und der Arealplan – im Gegensatz zum Quartierplan – in bestimmtem Umfang Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise zulässt (vgl. Art. 48 Abs. 2 E-KRG), sind im Zeitpunkt der Zonenausscheidung vor allem mit Rücksicht auf die Anstösser des Arealplangebietes wenigstens die Rahmenbedingungen für die

künftige Bebauung des Gebietes festzulegen (vgl. Art. 48 Abs. 4 E-KRG). Es muss beispielsweise bereits bei Festlegung der Arealplanpflicht klar sein, ob es sich um ein ruhiges Wohngebiet oder ein weniger ruhiges Misch-/ Dienstleistungsgebiet oder gar um ein Industriegebiet handelt, oder ob eine Einfamilienhaus- oder Hochhausüberbauung in Frage kommt.

### **Art. 49 Verfahren: Einleitung, Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren ( $\rightarrow$ Art. 9–10 E-KRVO)**

*Allg. Bemerkung:* Die Art. 49–52 E-KRG (sowie Art. 9–10 E-KRVO) regeln das Verfahren für den Erlass der Grundordnung durch die Gemeinden. Die vorgeschlagene Regelung bringt gegenüber dem geltenden Recht (vgl. die Art. 37 und 37a KRG) folgende nennenswerte Neuerungen:

- Erfordernis einer anfechtbaren Verfügung bei Ablehnung von Anträgen Privater auf Einleitung einer Ortsplanungsrevision;
- Vorprüfungspflicht;
- Einheitliche Regelung der Publikationsmittel;
- Pflicht zur Beantwortung von Eingaben, die während der Mitwirkungsaufgabe eingehen;
- Vorgehen, wenn eine Vorlage nach der öffentlichen Auflage (z.B. an der Gemeindeversammlung) geändert wird;
- Wirkung von Gemeindebeschlüssen über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung (Planungszone);
- Koordination (gemeinsame Gesuchsaufgabe; koordinierte Entscheide).

*Abs. 1:* Die obligatorische Orientierung des ARP über die Einleitung eines Verfahrens über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung erleichtert die Organisation und Terminierung der Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Kanton. Außerdem ermöglicht sie den kantonalen Instanzen, die Gemeinde rechtzeitig über allfällige weitere wichtige Revisionsbedürfnisse ins Bild zu setzen.

*Abs. 2:* Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann der Grund-eigentümer unter gewissen Bedingungen gestützt auf Art. 21 Abs. 2 RPG einen Anspruch formeller Natur auf Überprüfung der bestehenden Nutzungsplanung erheben, namentlich dann, wenn die geltende Planung schon älter ist und sich die Verhältnisse seit Erlass der Planung erheblich geändert haben (vgl. z.B. BGE 120 Ia 227 = Pra 1996 Nr. 7). Solche Ansprüche sind gemäss Abs. 2 durch den Gemeindevorstand zu behandeln und zu entscheiden. Damit wird gleichzeitig sichergestellt, dass abgelehnte Ansprüche auf Überprüfung der geltenden Nutzungsordnung auf dem Rekursweg dem Verwaltungsgericht zum Entscheid unterbreitet werden können. Sofern ein Verfahren für eine Teil- oder Totalrevision der Ortsplanung bereits im Gang ist, können Ansprüche aus Art. 21 Abs. 2 RPG auch mit einer ent-

sprechenden Planungsbeschwerde gemäss Art. 108 E-KRG geltend gemacht werden.

Abs. 3 erteilt der Regierung den Auftrag, das Vorprüfungsverfahren und das Mitwirkungsverfahren durch Verordnung zu regeln.

Mit dem Vorprüfungsverfahren befasst sich *Art. 9 E-KRVO*. Art. 9 Abs. 1 E-KRVO sieht neu eine Pflicht zur Durchführung eines Vorprüfungsverfahrens beim ARP vor. Diese Neuerung drängt sich vor allem mit Rücksicht auf Art. 2 RPG auf, wonach Bund, Kantone und Gemeinden ihre Planungen gegenseitig abzustimmen resp. zu koordinieren haben. Diese gesetzlich vorgeschriebene Koordination ist jedoch in Frage gestellt, wenn die Genehmigungsbehörde mit einer von den Stimmberichtigten bereits beschlossenen Vorlage konfrontiert wird. Die Vorprüfung ermöglicht sodann die heute immer wichtiger werdende partnerschaftliche Zusammenarbeit auf verschiedenen Staatsebenen, die gerade in der Raumplanung unerlässlich ist. Die Vorprüfung liegt damit vor allem auch im Interesse der Gemeinde, und zwar aus folgenden Gründen:

- Sie stellt sicher, dass der Souverän letztlich eine Vorlage annimmt, welche rechtmässig ist und alle öffentlichen Anliegen und Interessen berücksichtigt.
- Sie verschont die Gemeindeexekutive davor, eine Vorlage unter Umständen zweimal dem Souverän unterbreiten zu müssen, weil sie sich als mangel- oder fehlerhaft erwies. Die Vorprüfung wirkt in dieser Hinsicht auch verfahrensbeschleunigend.

Aus Art. 9 Abs. 2 E-KRVO ergibt sich im Übrigen die Absicht resp. der Wille des Kantons, das Vorprüfungsverfahren zügig durchzuführen. Bei geringfügigen und/oder problemlosen Teilrevisionen kann die Vorprüfung sich auch in einer kurzen Meinungsäusserung (Aktennotizen u.dgl.) erschöpfen.

*Art. 10 E-KRVO* regelt unter der Marginalie «Mitwirkungsaufgabe» das Auflageverfahren. Die Regelung zeichnet sich durch drei Neuerungen aus. Die erste Neuerung besteht darin, dass die Publikation der öffentlichen Aufgabe im Kantonsamtsblatt und im örtlichen Publikationsorgan der betreffenden Gemeinde zu erfolgen hat. Dies entspricht der bereits heute von den meisten Gemeinden befolgten Praxis. Eine Mitteilung am Schwarzen Brett allein genügt daher nicht mehr. Diese Neuerung drängt sich nicht zuletzt im Interesse der auswärtigen Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer auf. Die zweite nennenswerte Neuerung besteht darin, dass Personen, die im Mitwirkungsverfahren eine Eingabe eingereicht haben, einen Anspruch auf eine Antwort bzw. Stellungnahme der Gemeinde haben, auch wenn es sich bei Eingaben im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens nicht um förmliche Einsprachen handelt. Antworten der Gemeinde auf solche Eingaben sind heute noch längst nicht überall selbstverständlich. Art. 10 Abs. 3 E-KRG enthält eine dritte nennenswerte Neuerung im Auflageverfahren: Es kommt

oft vor, dass Vorlagen, welche die öffentliche Mitwirkungsauflage durchlaufen haben, später Änderungen erfahren, sei es aufgrund der kantonalen Vorprüfung, sei es aufgrund der Behandlung von Vorschlägen und Einwendungen Interessierter, oder sei es aufgrund von Anträgen an der beschlussfassenden Gemeindeversammlung selbst. Sofern es sich um gewichtige Änderungen handelt, hat die Gemeinde eine zweite Mitwirkungsauflage durchzuführen. Art. 10 Abs. 3 E-KRVO regelt nur jene Fälle, in denen es trotz Änderungen zu keiner zweiten Mitwirkungsauflage kommt (z.B. weil nur geringfügige Änderungen zur Debatte stehen): In diesen Fällen ist die Gemeinde neu verpflichtet, die Änderungen der Bevölkerung und den Betroffenen anderweitig mitzuteilen, nämlich im Publikationstext der Beschwerdeauflage sowie durch eine persönliche Mitteilung an die Betroffenen. Die persönliche Mitteilung an die Betroffenen erweist sich bereits aus Gründen des rechtlichen Gehörs als unerlässlich.

### **Art. 50 Verfahren: Erlass**

*Abs. 1 und 2* regeln die Zuständigkeit auf Gemeindeebene. Sie entspricht beim Baugesetz, beim Zonenplan, beim GGP und beim GEP der geltenden Regelung (Art. 37 Abs. 1 KRG). *Abs. 2* erklärt für den neu eingeführten Arealplan den Gemeindevorstand für zuständig, sofern die Gemeinde nicht (ausdrücklich) das Gemeindeparktament für zuständig erklärt. Die Zuständigkeit für den Erlass des Arealplans entspricht damit der Regelung für den Quartierplan (vgl. Art. 55 Abs. 1 E-KRG). Im Unterschied zum Quartierplan bedarf indessen der Arealplan der Genehmigung durch die Regierung. Dies ist unerlässlich, weil mit dem Arealplan (im Gegensatz zum Quartierplan) in grösserer Umfang vom Zonenplan und von der Regelbauweise abgewichen werden darf. Der Arealplan gehört daher wie der Zonenplan, das Baugesetz, der GGP und der GEP zur Grundordnung.

*Abs. 3:* Gemeindeversammlungsbeschlüsse oder Urnenbeschlüsse über ortsplannerische Erlasse können bekanntlich innert 30 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe des Beschlusses mit Planungsbeschwerde bei der Regierung angefochten werden (Art. 37a Abs. 1 des geltenden KRG; Art. 108 Abs. 1 E-KRG). *Abs. 3* bestimmt analog zur Bekanntgabe der Mitwirkungsauflage, dass die Gemeindebeschlüsse im Kantonsamtsblatt und im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt zu geben sind. Diese übereinstimmende Publikation der Mitwirkungsauflage und der Beschlussfassung ist sehr wichtig, damit sich Betroffene auf ein bestimmtes Publikationsorgan verlassen können. Im Interesse der Koordination schreibt im Übrigen *Abs. 3* eine gemeinsame Auflage der beschlossenen Planungsmittel und allfälliger Gesuche für Zusatzbewilligungen (z.B. Rodungsgesuche, vgl. Art. 12 WaG) vor.

*Abs. 4:* Wie eben ausgeführt, sind neben den beschlossenen Planungsmitteln auch allfällige Gesuche für Zusatzbewilligungen öffentlich aufzulegen. Einsprachen gegen die aufgelegten Gesuche für Zusatzbewilligungen sind laut Abs. 4 während der Auflage bei der Regierung einzureichen. Beschwerden gegen die Planung selbst sind auch bei der Regierung einzureichen, und zwar innert 30 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe (vgl. Art. 108 Abs. 1 E-KRG).

Liegen Einsprachen gegen Zusatzbewilligungen und/oder Planungsbeschwerden vor, erteilt die Regierung im Rahmen des Genehmigungsbeschlusses über die Planungsmittel die Zusatzbewilligung im Sinne eines Gesamtentscheides selbst (vgl. Art. 48 Abs. 3 E-KRG). Es versteht sich dabei von selbst, dass die Regierung auch über Einsprachen entscheidet, welche ja auslösendes Moment für den Gesamtentscheid sind.

*Abs. 5:* Diese Regelung ist neu. Sie wirkt sich dort aus, wo die Gemeinden nicht ohnehin bereits eine Planungszone gestützt auf Art. 23 E-KRG erlassen haben. Die Wirkung der Planungszone ergibt sich aus Art. 23 Abs. 2 E-KRG. Spätestens ab dem Zeitpunkt der kommunalen Beschlussfassung über ortsteilplanerische Erlasse dürfen daher keine Bauvorhaben mehr bewilligt werden, die den neuen Erlassen widersprechen.

### **Art. 51 Verfahren: Genehmigung 1. Grundsätze**

*Abs. 1* regelt in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht (vgl. Art. 37 Abs. 3 KRG) und den Vorgaben von Art. 26 Abs. 1 RPG die Genehmigungsplicht für Pläne und Vorschriften der Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan, GGP, GEP, Arealplan, vgl. Art. 23 Abs. 2 E-KRG). Die Genehmigung ist konstitutiv, d.h. die Erlasse treten erst mit der Genehmigung in Kraft. Eine Vorwirkung ergibt sich aufgrund einer Planungszone sowie auf Grund von Art. 50 Abs. 5 E-KRG.

*Abs. 2* regelt die Überprüfungsbefugnisse der Regierung als Genehmigungsbehörde in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht (Art. 37 Abs. 3 KRG). Die Regierung verfügt damit im Genehmigungsverfahren auch in Zukunft im Quervergleich mit anderen Kantonen über eine relativ eingeschränkte Überprüfungsbefugnis. In Fällen jedoch, in denen bestimmte Festlegungen ortsteilplanerischer Erlasse parallel zum Genehmigungsverfahren auch mit einer Planungsbeschwerde angefochten werden, hat die Regierung die Planfestlegung von Bundesrechts wegen einer vollen Prüfung, d.h. einer umfassenden Zweckmässigkeits- und Angemessenheitskontrolle zu unterziehen (vgl. Art. 34 Abs. 3 lit. b RPG; Art. 108 Abs. 3 E-KRG).

*Abs. 3* gestattet der Regierung in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht (Art. 37 Abs. 4 KRG), rechtswidrige Vorschriften (wozu auch Planfestlegungen gehören) zu ändern resp. formelle Mängel zu beheben, anstatt die Gemeinde anzuweisen, die notwendigen Änderungen (im ordentlichen Ver-

fahren nach Art. 49 ff. E-KRG) zu beschliessen. Die Regierung wird von dieser Befugnis in Übereinstimmung mit der herrschenden Praxis selbstverständlich auch in Zukunft nur dann Gebrauch machen, wenn seitens der Gemeinde kein Entscheidungsspielraum für die vorzunehmende Korrektur besteht. So betrachtet liegt die Vorschrift im Interesse der Verfahrensökonomie, kann doch auf diese Weise ein nochmaliges aufwendiges Nutzungsplanverfahren mit Mitwirkungsaufgabe, Gemeindeversammlung usw. vermieden werden. Das rechtliche Gehör der Gemeinde sowie von weiteren Betroffenen bleibt gewahrt, da diese vor dem Entscheid anzuhören sind.

Im Beschwerdeverfahren hat die Regierung wie bisher ebenfalls die Wahl, in der Sache selbst zu entscheiden oder diese zur neuen Beschlussfassung an die Gemeinde zurückzuweisen, wenn sie zum Schluss gelangt, dass eine bestimmte Vorschrift oder Planfestlegung nicht genehmigt werden kann (vgl. Art. 37a Abs. 3 des geltenden KRG resp. Art. 108 Abs. 3 E-KRG).

*Abs. 4* sieht ferner vor, dass Ortsplanungsrevisionen gestaffelt genehmigt werden können. Damit erhält die Regierung die Möglichkeit, bestimmte Teile einer Vorlage vorweg, d.h. in einem vorgezogenen (Teil-)Genehmigungsverfahren, zu genehmigen und damit vorzeitig in Kraft zu setzen. Im Vordergrund stehen dabei wie bisher unbestrittene Planfestlegungen für Bauvorhaben, die in einem erheblichen öffentlichen oder volkswirtschaftlichen Interesse stehen und dringend realisiert werden müssen. Anderseits kann die Regierung gestützt auf diese Bestimmung das Genehmigungsverfahren mit Bezug auf Planfestlegungen sistieren, die besonders umstritten sind oder noch aufwendiger bzw. zeitraubender Abklärungen bedürfen, um so zu verhindern, dass sich die Genehmigung der übrigen Teile der Vorlage verzögert. Bereits das geltende Recht enthält eine Regelung zur vorzeitigen Inkraftsetzung von Teilen der Grundordnung (vgl. Art. 37 Abs. 5 KRG). Wegen der Ausdehnung des Anwendungsbereichs hat jedoch neu die Regierung an Stelle des Departements die vorzeitige Inkraftsetzung zu beschliessen. Eine vorgezogene Genehmigung von Teilen einer Ortsplanung ist im Übrigen nur zulässig, wenn keine nachteiligen Auswirkungen für das weitere Genehmigungsverfahren zu erwarten sind und der Grundsatz der gesamtheitlichen Prüfung nicht verletzt wird.

## **Art. 52 Verfahren: Genehmigung 2. Koordination**

Dieser Artikel regelt die Koordination zwischen der Genehmigung der Regierung einerseits und allfälligen für die Genehmigung unerlässlichen Zusatzbewilligungen andererseits. Bei diesen Zusatzbewilligungen steht die Rodungsbewilligung im Vordergrund (vgl. Art. 12 WaG).

Im Normalfall erfolgt die Koordination nach dem sogenannten Koordinationsmodell, d.h. die Regierung entscheidet über die Genehmigung des Nutzungsplans, während die gemäss Spezialgesetzgebung für die Erteilung der

Zusatzbewilligung zuständige Behörde über die Zusatzbewilligung entscheidet, wobei die Regierung als Leitbehörde für die inhaltliche Abstimmung sowie für eine möglichst gemeinsame Eröffnung sorgt (vgl. Art. 52 Abs. 3 E-KRG).

Abs. 2 räumt indessen der Regierung auch die Möglichkeit ein, beispielsweise die Rodungsbewilligung anstelle des hierfür normalerweise zuständigen BVFD selbst zu erteilen (im Sinne des Konzentrationsmodells als Gesamtentscheid). Abs. 2 erwähnt als Beispiel für einen Gesamtentscheid insbesondere Fälle, in denen Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen oder Planungsbeschwerden vorliegen. In solchen Fällen ist es vor allem aus der Sicht der beteiligten Parteien besonders wichtig, dass die für die Nutzungsplangenehmigung und für den Rodungentscheid jeweils erforderliche gesamthaft Interessenabwägung von ein und derselben Behörde vorgenommen wird. Die in den einzelnen Spezialgesetzgebungen enthaltenen Zuständigkeitsregelungen verstehen sich somit stets unter dem Vorbehalt, dass gemäss Art. 52 Abs. 2 E-KRG in gewissen Fällen die Regierung für Zusatzbewilligungen zuständig ist.

### *C. Quartierplanung (Art. 53–56 E-KRG)*

#### **Art. 53 Quartierplan 1. Zweck, Inhalt**

*Allg. Bemerkung:* Das bewährte und verbreitete Instrument der Quartierplanung wird ohne grundlegende Änderungen in das revidierte KRG übernommen. Zweck und Rechtsnatur des Quartierplans (QP) bleiben unverändert. Der Quartierplan ist nach wie vor ein (fakultatives) Planungsmittel, welches der Gemeinde ermöglicht, in «Eigenregie», d.h. ohne kantonales Genehmigungsverfahren, die Erschliessung und/oder Gestaltung eines Teils der Bauzone im Rahmen der Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan, GGP, GEP, Arealplan) detaillierter zu regeln. Da der Quartierplan nach wie vor keiner Genehmigung durch die Regierung bedarf, hat er sich konsequenterweise wie bis anhin an die Grundordnung zu halten. Allfällige Abweichungen von der Grundordnung sind daher nur in einem durch die Grundordnung selbst festgelegten Rahmen möglich. Besteht bei der Detailplanung über ein bestimmtes Gebiet ein Bedürfnis nach weitergehenden Abweichungen von der Grundordnung, steht den Gemeinden das neue flexible Planungsinstrument des Arealplans gemäss Art. 48 E-KRG zur Verfügung.

Im geltenden Recht ist die Quartierplanung in den Art. 38, 39, 40 und 45 KRG geregelt. Der vorliegende Entwurf widmet der Quartierplanung die Art. 53–56 E-KRG sowie die Art. 11–16 E-KRVO.

Die hauptsächlichste Neuerung besteht darin, dass das Quartierplanverfahren einheitlich auf kantonaler Ebene geregelt wird, was zu einer entsprechenden Entlastung der kommunalen Baugesetze führt.

*Abs. 1* bringt mit der Wendung «im Rahmen der Grundordnung» zum Ausdruck, dass die Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan, GGP, GEP, Arealanplan) durch einen Quartierplan nicht geändert werden darf. Nur unter dieser Bedingung kann beim Quartierplan, der ja immerhin ein Nutzungsplan ist, entgegen der Vorschrift von Art. 26 Abs. 1 RPG auch in Zukunft auf eine kantonale Genehmigung verzichtet werden. Immerhin sind bei Quartierplanungen Abweichungen von der Regelbauweise zulässig, sofern die Voraussetzungen und der Umfang der Abweichungen im Baugesetz festgelegt sind (vgl. Art. 27 Abs. 4 E-KRG).

*Absatz 1 Satz 1* stellt sodann klar, dass Quartierpläne nicht nur für Gebiete, für welche gemäss Zonenplan eine Quartierplanpflicht gilt (Art. 28 Abs. 4 E-KRG), sondern auch für weitere Gebiete erlassen werden können. Dabei muss es sich jedoch grundsätzlich – anders als beim Arealanplan – um Gebiete innerhalb der Bauzone handeln, was sich ohne weiteres aus der Wendung «...oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone» ergibt. *Absatz 1 Satz 2* gestattet den Gemeinden bei Quartierplanungen am Rande von Bauzonen immerhin, das Quartierplangebiet auch auf Land ausserhalb der Bauzone auszudehnen, falls die Planung, insbesondere die Erschliessungsplanung, dies erfordert.

*Abs. 2* nennt die Bestandteile des Quartierplans, die im nachfolgenden Art. 54 im Detail beschrieben werden.

*Abs. 3:* Im Rahmen von Quartierplanungen sind oft auch die auf den einzbezogenen Grundstücken lastenden dinglichen Rechte sowie die Vormerkungen und Anmerkungen zu bereinigen (z.B. privatrechtliche Bauverbotsdienstbarkeit). Wird die Quartierplanung mit einer Landumlegung verbunden, erfolgt die Bereinigung im Rahmen der Landumlegung. Ist keine Landumlegung vorgesehen, hat gleichwohl eine Bereinigung der Rechte zu erfolgen, wobei die entsprechenden Bestimmungen über die Landumlegung (Art. 72 E-KRG; Art. 27 Abs. 2 E-KRVO) sinngemäss heranzuziehen sind.

### **Art. 54 Quartierplan 2. Bestandteile**

In diesem Artikel werden die einzelnen Bestandteile eines Quartierplanes umschrieben.

### **Art. 55 Verfahren (→ Art. 11 – 14 und 16 E-KRVO)**

*Abs. 1* erklärt für die Einleitung und Durchführung einer Quartierplanung sowie für den Erlass und Änderungen des Quartierplanes grundsätzlich den Gemeindevorstand (Gemeindeexekutive) für zuständig. Die Gemeinden können indessen für den Erlass oder Änderungen von Quartierplänen den Gemeinderat (Gemeindeparklament) für zuständig erklären. Die Einleitung der Quartierplanung ist indessen immer Sache der Exekutive.

*Abs. 2:* Die Ablehnung des Antrags eines Grundeigentümers zur Einleitung einer Quartierplanung kann mit der aus Art. 60 E-KRG sich ergebenden Pflicht der Gemeinde zur Erschliessungsplanung oder allenfalls mit einer im Zonenplan gestützt auf Art. 28 Abs. 4 E-KRG verankerten QP-Pflicht in Konflikt stehen. Abs. 2 stellt sicher, dass der Grundeigentümer seine Rechte notfalls gerichtlich durchsetzen kann.

*Abs. 3* verweist bezüglich der Einzelheiten des Quartierplanverfahrens auf die Regierungsverordnung (vgl. Art. 11–14 sowie 16 E-KRVO).

*Art. 11 E-KRVO* regelt die Einleitung des Verfahrens.

*Art. 12 E-KRVO* regelt die Erarbeitung des Quartierplans.

*Art. 13 E-KRVO* enthält die erforderlichen Bestimmungen für die öffentliche Auflage des QP-Entwurfs, die Publikation der Auflage sowie das Einspracheverfahren.

*Art. 14 E-KRVO* regelt den förmlichen Erlass des Quartierplans und bestimmt dessen In-Kraft-Treten.

*Art. 16 E-KRVO* enthält Bestimmungen über die Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen.

### **Art. 56 Planungs- und Erschliessungskosten (→ Art. 15 E-KRVO)**

*Abs. 1:* Art. 56 E-KRG befasst sich einerseits mit den Planungskosten, d.h. den Kosten für die Quartierplanung als solche, und anderseits mit den Kosten für die Erstellung der im Rahmen der Quartierplanung geplanten Erschliessungswerke. Nach Abs. 1 beteiligt sich die Gemeinde an den Kosten, soweit an der Planung oder den Anlagen ein weitergehendes öffentliches Interesse besteht. Mit dem Begriff «weitergehend» wird zum Ausdruck gebracht, dass das öffentliche Interesse an der Durchführung der Quartierplanung an sich resp. an der Sicherstellung der normalen Quartierschliessung noch nicht für eine Kostenbeteiligung der öffentlichen Hand genügt. Erforderlich ist vielmehr ein besonderes öffentliches Interesse, das über die Interessen einer herkömmlichen Quartierplanung hinausgeht (z.B. Wendeschlaufe für den öffentlichen Busbetrieb).

*Abs. 3* verweist bezüglich der Abgabepflicht und der Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten auf die Quartierplanbeteiligten auf die Bestimmungen über die Erhebung von Beiträgen (vgl. Art. 64 E-KRG betr. Abgabepflicht; Art. 65 Abs. 3 E-KRG betr. Aufteilung der Kosten).

*Abs. 4* überlässt die Regelung des Verfahrens zur Festlegung und für den Einzug der Kostenanteile der Regierung. Diesen Auftrag erfüllt *Art. 15 E-KRVO*. Die Festlegung der Kostenanteile erfolgt in einem Kostenverteiler nach Art. 15 Abs. 1–5 E-KRVO. Für den Einzug (Fälligkeit, Einzug, Stundung) gelten gemäss Art. 15 Abs. 6 E-KRVO ebenfalls die entsprechenden Bestimmungen über das Beitragsverfahren (vgl. Art. 21 E-KRVO).

Für Kostenbeiträge der Quartierplanbeteiligten besteht ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde (vgl. Art. 131 Abs. 2 EGzZGB).

#### *D. Bau- und Niveaulinien (Art. 57 – 59 E-KRG)*

**Vorbemerkungen:** Mit der vorliegenden Regelung werden die heute in verschiedenen Artikeln verstreuten Vorschriften zu den Planungsinstrumenten der Baulinie resp. Niveaulinie in einem einzigen Abschnitt zusammengefasst. Dabei sind die Wirkungen von Bau- und Niveaulinien unter Berücksichtigung der Erfahrungen in der Praxis sowie der bestehenden Vorschriften in den kommunalen Baugesetzen harmonisiert worden. Insgesamt führt die neue Regelung zu einer Vereinfachung des Instrumentes.

#### **Art. 57 Baulinien**

*Abs. 1:* Bei den möglichen Zielsetzungen von Baulinien handelt es sich um eine beispielhafte Aufzählung. Baulinien entlang von Gewässern werden neu als Gewässerabstandslinien und solche entlang von Waldrändern als Waldabstandslinien bezeichnet (vgl. den nachfolgenden Art. 59 Abs. 1; siehe auch Art. 80 E-KRG).

Nach Abs. 1 letzter Satz können für verschiedene Bedürfnisse differenzierte Baulinien festgelegt werden. So können z.B. für ober- und unterirdische Bauten oder auch für einzelne Geschosse unterschiedlich Baulinien (z.B. Arkadenbaulinien) festgelegt werden, ebenso z.B. für neue oder bereits bestehende Bauten.

*Abs. 2* statuiert die wichtigste Rechtsfolge von Baulinien: «Sie bestimmen die Grenze, bis zu der ober- und unterirdisch gebaut werden darf». Baulinien gehen allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor. Von der Baulinie zu unterscheiden ist die sog. «Baugestaltungslinie» (vgl. Art. 45 Abs. 4 E-KRG betr. GGP). Baugestaltungslinien bestimmen nicht nur die Grenze, die von Bauten und Anlagen nicht überschritten werden darf. Sie bestimmen gleichzeitig die Linie, auf welche Bauten und Anlagen gestellt werden müssen. Baugestaltungslinien dienen daher zugleich der Situierung von Bauten und Anlagen und damit der Gestaltung resp. Strukturierung der Siedlung oder einzelner Strassenzüge.

*Abs. 2* letzter Satz regelt die Besitzstandsgarantie. Zum Begriff «unterhalten» siehe vorne bei Art. 30 (ZöBA). Sofern bestehende Bauten privilegierter behandelt werden wollen, als dies hier vorgesehen ist, können differenzierte Baulinien im Sinne von Abs. 1 festgelegt werden.

*Abs. 3* übernimmt in Bezug auf Vorsprünge die gebräuchliche Baulinien-Regelung der kommunalen Baugesetze.

*Abs. 4* enthält einen Vorbehalt zugunsten von Vorschriften über Baulinien in anderen Erlassen. Im Vordergrund stehen hier die Bestimmungen über Baulinien im kantonalen Strassengesetz (siehe z.B. Art. 22 bis 24 StrG).

### **Art. 58 Niveaulinien**

Die Regelung entspricht dem üblichen Standard.

### **Art. 59 Ausnahmen, Verfahren**

*Abs. 1:* Die Zulassung von Ausnahmen bei Baulinien entspricht den allgemein üblichen Regelungen. Der Verzicht auf die Zulassung von Ausnahmen bei Gewässer- und Waldabstandslinien drängt sich deshalb auf, weil Gewässer- und Waldabstandslinien selbst schon dazu bestimmt sind, Ausnahmen von den ordentlichen (pauschalen) Gewässer- resp. Waldabständen zu ermöglichen.

*Abs. 2* bestimmt als Grundsatz, dass die Festlegung von Baulinien verfahrensmässig dem Planungsmittel folgt, in welchem die Baulinie enthalten ist. Werden Baulinien ausnahmsweise in Plänen festgelegt, für welche kein gesetzlich festgelegtes Verfahren besteht, sind für den Erlass solcher Pläne sinngemäß die Verfahrensvorschriften für den Quartierplan heranzuziehen.

*Abs. 3* ist vor dem Hintergrund von Art. 25 StrG zu sehen. Art. 25 StrG bestimmt, dass Baulinien, welche die Gemeinden im Bereich von Kantonsstrassen ziehen, der Zustimmung der Regierung bedürfen. Im Interesse der Vereinfachung sollen daher Baulinien entlang von Kantonsstrassen in einem Plan der Grundordnung festgelegt werden, da solche Pläne gemäss Art. 51 E-KRG ohnehin von der Regierung genehmigt werden müssen.

## **4. Erschliessung (Art. 60 – 66 E-KRG)**

Vorbemerkungen: Die neuen Bestimmungen von Art. 60–66 E-KRG und Art. 17–22 E-KRVO ersetzen das im geltenden Recht in den Art. 18–25 KRVO enthaltene Erschliessungsrecht. Die neuen Bestimmungen gliedern sich wie folgt:

- |   |              |        |
|---|--------------|--------|
| – Allgemeines:                              | Art. 60      | E-KRG  |
| – Erschliessungsprogramm:                   | Art. 61      | E-KRG  |
| – Durchführung der Erschliessung:           | Art. 62 – 63 | E-KRG  |
| – Finanzierung der Erschliessung:           | Art. 64 – 66 | E-KRG  |
| – Verfahren für die Erhebung von Beiträgen: | Art. 17 – 22 | E-KRVO |

Bei der Neuordnung des Erschliessungsrechts standen folgende Zielsetzungen im Vordergrund:

- Anpassung der geltenden Ordnung an die Anforderungen der aktuellen Praxis und Rechtsprechung
- Verbesserung der Systematik des geltenden Erschliessungsrechts
- Klärung resp. Präzisierung der Erschliessungspflicht des Gemeinwesens
- Erlass des erforderlichen Ausführungsrechts zu Art. 19 Abs. 3 RPG von 1995
- Überführung wichtiger Bestimmungen in das KRG, vor allem mit Rücksicht auf den Grundsatz, dass Abgaben in einem Gesetz im formellen Sinn festzulegen sind
- Schaffung einheitlicher und direkt anwendbarer Bestimmungen für das Verfahren zur Erhebung von Erschliessungsbeiträgen (sog. Beitragsverfahren).

### **Art. 60 Allgemeines**

*Abs. 1:* Das wichtigste Instrument der Erschliessungsplanung auf Stufe Ortsplanung ist zweifellos der Generelle Erschliessungsplan gemäss Art. 47 E-KRG. Die Umschreibung «im Rahmen ihrer Zuständigkeit» bringt zum Ausdruck, dass die Gemeinden beispielsweise nicht befugt wären, verbindliche Planungen für Kantonsstrassen oder Eisenbahnlinien zu beschliessen.

*Abs. 2 – 4* umschreiben die Begriffe der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

### **Art. 61 Erschliessungsprogramm**

In diesem Artikel werden Inhalt, Verfahren und Verbindlichkeit des Erschliessungsprogramms geregelt. Die Pflicht zur Erstellung eines Erschliessungsprogramms ergibt sich aus dem Bundesrecht (Art. 19 Abs. 2 RPG). Das Programm dient der Konkretisierung der Pflicht der Gemeinde zur Erschliessung der Bauzonen. Die vorgesehene Regelung lässt den Gemeinden einen weiten Spielraum bei der Ausgestaltung des Programms und des Verfahrens für dessen Erlass. Gemäss Abs. 2 haben die Gemeinden immerhin eine öffentliche Auflage durchzuführen, und Abs. 3 stellt in Übereinstimmung mit den Vorschriften der meisten Kantone und Gemeinden klar, dass das Erschliessungsprogramm – ähnlich einem Richtplan – behörderverbindlich ist.

### **Art. 62 Durchführung 1. Zuständigkeit, Säumnis**

*Abs. 1* stellt zunächst klar, dass die Durchführung der Erschliessung Sache der Gemeinden ist. Das RPG spricht in Art. 19 Abs. 2 lediglich vom «Gemeinwesen». Sodann wird in Abs. 1 – im Gegensatz zum geltenden Recht (vgl. Art. 23 KRVO) – nicht mehr differenziert zwischen Grund- und Grob-

erschliessung einerseits und Feinerschliessung anderseits. Die Erschliessungspflicht der Gemeinden bezieht sich vielmehr – in Übereinstimmung mit der Lehre und Rechtsprechung zu Art. 19 RPG – grundsätzlich auf alle Erschliessungsstufen. In Graubünden obliegt folglich nicht nur die Planung der Erschliessung (vgl. Art. 60 E-KRG), sondern auch deren tatsächliche Ausführung den Gemeinden.

Abs. 1 bringt ferner zum Ausdruck, dass die Erschliessungspflicht der Gemeinde nicht nur für die Bauzonen, sondern auch für Nutzungszenen gilt, die nicht zu den Bauzonen gehören (z.B. Landwirtschaftszonen, Forstwirtschaftszonen, Abbauzonen, Deponiezonen, Golfplatzzonen, Campingzonen usw.).

Aus Abs. 1 ergibt sich schliesslich, dass die Gemeinden die Erschliessungspflicht nicht zwingend selbst zu erfüllen haben. Vielmehr steht es ihnen frei, alle oder auch nur einen Teil der Erschliessungsanlagen durch besondere Trägerschaften erstellen und/oder betreiben zu lassen, sei es im Auftragsverhältnis, sei es gestützt auf eine entsprechende Konzession (z.B. Wasserversorgungskorporationen; Elektrizitätswerke usw.). Die Verantwortung für die Erschliessung verbleibt jedoch bei der Gemeinde. Mit dem abschliessenden Teilsatz («sofern nicht Bund oder Kanton Träger der Erschliessung sind») wird schliesslich zum Ausdruck gebracht, dass sich die Gemeinden natürlich nur mit Erschliessungen zu befassen haben, zu deren Durchführung sie überhaupt zuständig sind.

Abs. 2 gestattet den Gemeinden, in ihren Baugesetzen Private zu ermächtigen, ihr Land nach den Vorgaben der Erschliessungsplanung selbst zu erschliessen. Diese Ermächtigung hat nichts mit der «Selbsterschliessung» gemäss Art. 19 Abs. 3 RPG resp. gemäss dem nachfolgenden Abs. 3 von Art. 62 E-KRG zu tun, welche nur für den Fall gilt, dass eine Gemeinde mit der Erschliessung in Verzug ist.

Unter «Vorgaben der Erschliessungsplanung» sind die Ergebnisse der Planungen gemäss Art. 60 Abs. 1 E-KRG zu verstehen. Im Vordergrund steht dabei der Generelle Erschliessungsplan nach Art. 47 E-KRG.

Abs. 3 und 4 beziehen sich ausschliesslich auf Art. 19 Abs. 3 RPG. Nach dieser im Jahre 1995 eingeführten eidg. Bestimmung können Grundeigentümer, wenn eine Gemeinde mit der Erschliessung (z.B. gegenüber der Zeitvorgabe im Erschliessungsprogramm) in Verzug ist, verlangen, ihr Land nach den von der Gemeinde genehmigten Plänen selbst zu erschliessen (Selbsterschliessung) oder die Erschliessung durch die Gemeinde zu bevorschussen, damit diese ihrer Erschliessungspflicht nachkommen kann. Sache des kantonalen Rechts ist es, die zuständige Behörde für den Entscheid über solche Ansprüche zu bezeichnen (vgl. Vera Marantelli-Sonanini, Erschliessung von Bauland, Bern, 1997, S. 165 f.). Abs. 3 erklärt aus naheliegenden Gründen den Gemeindevorstand für zuständig. Seine Entscheide sind an das Verwaltungsgericht weiterziehbar (vgl. Art. 13 Abs. 1 lit. a VGG).

Unabhängig davon, ob das Land durch die antragstellenden Privaten selbst oder durch die Gemeinde (nach erfolgter Bevorschussung) erschlossen wird, werden in aller Regel weitere Private aus der Erschliessung einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen. Darauf nimmt Abs. 3 Satz 2 Bezug, der bestimmt, dass der Gemeindevorstand das übliche Beitragsverfahren (vgl. Art. 64 und 65 E-KRG sowie Art. 17 – 22 E-KRVO) durchführt, wie wenn die Gemeinde ihrer Erschliessungspflicht selbst rechtzeitig nachgekommen wäre. Gemäss Abs. 4 sind in diesem Beitragsverfahren u. a. auch allfällige Rückerstattungsansprüche der selbsterschliessenden oder bevorschussenden Privaten gegenüber anderen Grundeigentümern oder der Gemeinde zu regeln. Die zurück zu erstattenden Beiträge werden ohne Zins in das Beitragsverfahren einbezogen. Die vorfinanzierenden Privaten haben daher keinen Anspruch auf Verzinsung ihrer Vorleistungen.

### **Art. 63 Durchführung 2. Ausführungsrecht der Gemeinden**

Art. 63 ermächtigt die Gemeinden, nähere Bestimmungen über die Planung und Durchführung der Erschliessung zu erlassen. Die im KRG enthaltenen Bestimmungen über die Planung und Durchführung der Erschliessung sind folglich nicht abschliessend, sondern können durch die Gemeinden ergänzt werden. Das gilt insbesondere für die in den Absätzen 2 und 3 aufgeführten Regelungsbereiche. Nach Abs. 3 haben die Gemeinden vor allem die Berechtigung der Öffentlichkeit und Privaten zur Benützung von Erschliessungsanlagen (z.B. Strassen) zu regeln.

### **Art. 64 Finanzierung 1. Abgabepflicht**

*Abs. 1:* Die in den Artikeln 64–66 enthaltenen Bestimmungen über die Finanzierung von Erschliessungen gelten – wie Abs. 1 ausdrücklich festhält – für «Erschliessungen nach Art. 62», also für Anlagen zur Erschliessung von Bauzonen und anderen Nutzungszonen wie Land- und Forstwirtschaftszonen, Abbauzonen, Deponiezonen, Golfplatzzonen, Campingzonen usw.. Damit ist klargestellt, dass die raumplanerischen Bestimmungen über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen nicht nur innerhalb der Bauzonen, sondern allgemein bei Erschliessungen nach Raumplanungsrecht zur Anwendung gelangen. Die Vorschrift dient zusammen mit Art. 113 Abs. 2 Ziffer 3 E-KRG der Abgrenzung des Anwendungsbereichs des Beitragsverfahrens vom Anwendungsbereich des Perimeterverfahrens gemäss kantonalem Perimetergesetz. Zu beachten ist schliesslich, dass für die Finanzierung von Erschliessungsanlagen, die gestützt auf die Meliorationsgesetzgebung erstellt werden, nicht die Vorschriften des KRG, sondern ausschliesslich die einschlägigen Finanzierungsvorschriften der Meliorationsgesetzgebung zur Anwendung gelangen (vgl. *Abs. 4*).

*Abs. 2:* Bei dem in Abs. 1 verwendeten Begriff «Erschliessungsabgaben» handelt es sich um einen Oberbegriff. Erschliessungsabgaben sind entweder Beiträge oder Gebühren. Gemäss Abs. 2 sind Verkehrsanlagen wie z.B. Sammel- und Quartierstrassen über Beiträge, Versorgungsanlagen dagegen über Beiträge oder Gebühren zu finanzieren. Dabei ist es Sache der Gemeinden zu bestimmen, welche Versorgungsanlagen über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden.

*Abs. 3* berücksichtigt die geltende Rechtsprechung, wonach die Abgabepflicht in einem Gesetz im formellen Sinn zu verankern ist (vgl. z.B. VGE 383/92). Die Umschreibung «die aus der öffentlichen Anlage einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen oder nutzen könnten» schafft sowohl für die Beiträge als auch für die Gebühren die nötige gesetzliche Grundlage im formellen Sinn. Wann eine Abgabe fällig ist, ergibt sich aus Art. 21 E-KRVO.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung gefährdeter Abgaben ist darauf hinzuweisen, dass für Beiträge sowie (einmalige) Gebühren ein gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde besteht (vgl. Art. 131 Abs. 2 EGzZGB). Im Interesse der Klarheit und Rechtssicherheit drängt sich eine Ergänzung von Art. 131 Abs. 2 Ziffer 2 EGzZGB mit dem Begriff «Verkehrsanlagen» auf, der in der nicht abschliessenden Aufzählung möglicher öffentlicher Unternehmungen fehlt (vgl. dazu die Übergangsbestimmung von Art. 113 Abs. 2 Ziffer 1 E-KRG).

### **Art. 65 Finanzierung 2. Beiträge (→ Art. 17 – 22 E-KRVO)**

*Abs. 1:* Diese Bestimmung über (Mehrwert-)Beiträge an Erschliessungsanlagen entspricht bewährten und in Graubünden gebräuchlichen Regelungen. Zu den «notwendigen Aufwendungen» gemäss Abs. 1 gehören nebst den Erstellungskosten u.a. auch Projektierungs-, Landerwerbs-, Bauleitungs- und Bauzinskosten sowie die Ausgaben für das Beitragsverfahren.

*Abs. 2* regelt die Aufteilung der Kosten des zu finanzierenden Werkes auf die Gemeinde (öffentliche Interessenz) und die Privaten (private Interessenz).

*Abs. 3* enthält die Grundsätze für die Aufteilung der Kosten der Privatinteressenz auf mehrere Beteiligte.

*Abs. 5* enthält Bestimmungen über den Beitragsschuldner; sie entsprechen der im MBauG 99 (Art. 109 Abs. 2) getroffenen Regelung.

*Abs. 6* ermächtigt die Regierung zur Regelung des Beitragsverfahrens durch Verordnung. Diesen Auftrag erfüllen die *Art. 17–22 E-KRVO*. Dort ist das Beitragsverfahren als verbindliches und unmittelbar anwendbares Verfahren ausgestaltet, das kein Ausführungsrecht der Gemeinden mehr erfordert. Auch diese Regelung führt daher zu einer weiteren markanten Entlastung der kommunalen Gesetzgebung (vgl. dazu auch die Erläuterungen zum Art. 5 Abs. 1 E-KRG).

*Art. 17 und 18 E-KRVO* regeln die Einleitung des Beitragsverfahrens. Nach Art. 17 Abs. 1 ist das Verfahren grundsätzlich vor Beginn der Erschliessungsarbeiten einzuleiten. In begründeten Fällen ist eine spätere Einleitung nicht ausgeschlossen, so z.B. bei der Übernahme bestehender privater Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde. Eine spätere Einleitung ist aber z.B. auch möglich, wenn aus organisatorischen Gründen mit dem Baubeginn nicht zugewartet werden kann (z. B. aus bausaisonalen oder submissionsrechtlichen Gründen).

*Art. 19 E-KRVO* regelt die Erarbeitung des Kostenverteilers.

*Art. 20 E-KRVO* regelt die öffentliche Auflage des Kostenverteilers, das Einspracheverfahren und den Erlass des Kostenverteilers.

*Art. 21 E-KRVO* enthält Bestimmungen über die Fälligkeit, den Einzug fälliger Beiträge sowie die Stundung.

*Art. 22 E-KRVO* sieht in Übereinstimmung mit Art. 10 des kantonalen Perimetergesetzes eine nochmalige Durchführung des Beitragsverfahrens vor für den Fall, dass sich das Verhältnis zwischen öffentlicher und privater Interessenz wegen baulicher Massnahmen oder der Art der Benützung des Werkes innert 10 Jahren seit Abschluss eines Beitragsverfahrens wesentlich geändert hat.

### **Art. 66 Finanzierung 3. Gebühren**

Gemäss Art. 64 Abs. 2 E-KRG werden zur Finanzierung von Verkehrsanlagen Beiträge erhoben. Versorgungsanlagen (z.B. Abwasser- oder WasserverSORGungsanlagen) dagegen können über Beiträge **oder** Gebühren finanziert werden.

Während die Erhebung von Beiträgen im vorliegenden Revisionsentwurf abschliessend geregelt wird (vgl. Art. 65 E-KRG und Art. 17–22 E-KRVO), begnügt sich der Entwurf in Bezug auf die Gebühren in Art. 60 mit einem entsprechenden Gesetzgebungsauftrag an die Gemeinden. Die Revisionsvorlage trägt damit den bestehenden vielfältigen Gebührenregelungen der Gemeinden Rechnung. Es ist insbesondere Sache der Gemeinde zu bestimmen, welche Arten von Gebühren (z.B. Anschlussgebühren, Grundgebühren, Mengengebühren) sie einführen wollen.

*Art. 64 E-KRG* normiert einige wichtige Grundsätze bezüglich der Abgabepflicht. Die Bestimmung gilt für beide Arten von Erschliessungsabgaben, also für (Mehrwert-)Beiträge und für Gebühren.

## **5. Landumlegung (Art. 67–73 E-KRG)**

*Vorbemerkungen:* Das geltende Recht unterscheidet gemäss Art. 36 KRG folgende Arten von Landumlegungen:

- a) Landumlegung in Bauzonen / Reservebaugebieten:  
Baulandumlegung (Art. 41 – 44 KRG)
- b) Landumlegung im Landwirtschafts- und Waldgebiet:  
Güterzusammenlegung nach Meliorationsrecht
- c) Verbindung von a) und b):  
Gesamtumlegung (Art. 31 – 39 KRVO)

Die vorliegende KRG-Revision sieht bei den Landumlegungen Vereinfachungen vor. Auf die sog. Gesamtumlegung gemäss Art. 31 – 39 KRVO wird verzichtet, da seit Bestehen des KRG, soweit ersichtlich, keine Gesamtumlegungen im Sinne dieser Bestimmungen durchgeführt wurden. Ferner verwendet das neue Recht anstelle des Begriffs «Baulandumlegung» nur noch den neutralen und umfassenderen Begriff «Landumlegung». Dies drängt sich aus zwei Gründen auf: Einerseits sind die materiellen und formellen Grundsätze, die bei einer Neugestaltung der Parzellarordnung beachtet werden müssen, immer dieselben, unabhängig davon, ob es sich um die Umlegung von Land innerhalb oder ausserhalb der Bauzonen handelt. Andererseits sind gemäss Art. 20 RPG Landumlegungen stets dann anzutreten und durchzuführen, «wenn Nutzungspläne dies erfordern», unabhängig davon, ob diesen Nutzungsplänen Bauzonen oder Nichtbauzonen zugrunde liegen.

Nach neuem KRG sind folgende Landumlegungen vorgesehen:

- raumplanungsrechtliche Landumlegungen:  
→ Verfahren nach Raumplanungsrecht (Art. 67 – 73 E-KRG)
  - land- und forstwirtschaftliche Güterzusammenlegungen:  
→ Verfahren nach Meliorationsrecht
  - Landumlegungen für National- oder Kantonsstrassen:  
→ Verfahren nach Strassengesetzgebung
- Eine weitere Neuerung besteht darin, dass Landumlegungen nicht nur mit Quartierplanungen, sondern neu auch mit Nutzungsplanungen auf Stufe der kommunalen Grundordnung (Zonenplan, Arealplan) oder mit kantonalen Nutzungsplanungen verbunden werden können.

### **Art. 67 Zweck**

*Abs. 1:* Der «Erlass von Nutzungsplänen» erfordert u.a. dann eine Landumlegung oder Grenzbereinigung, wenn voraussehbar ist, dass der Grundbesitzer seinen Boden nicht entsprechend der festzulegenden Nutzungszone nutzen will, wenn also z.B. der Grundeigentümer eines Grundstücks, das nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung einer Abbauzone zu-

zuweisen ist, kundtut, dass er sein Grundstück nicht entsprechend zu nutzen gedenkt. Sofern in solchen oder ähnlichen Fällen kein Enteignungsrecht besteht, ist die Landumlegung die einzige Möglichkeit, dem Zweck der Nutzungsplanung zum Durchbruch zu verhelfen. In solchen Fällen empfiehlt es sich, die Nutzungsplanung und die Landumlegung im selben Zug durchzuführen (vgl. Abs. 2).

Die «Verwirklichung einer festgelegten Nutzungsordnung» ruft insbesondere dann nach einer Landumlegung resp. Grenzbereinigung, wenn die Erschliessung und Überbauung eines Gebietes oder die Siedlungserneuerung wegen ungünstiger Grundstücksgrössen und/oder -formen verunmöglich oder erschwert ist.

*Abs. 2* hält fest, dass Landumlegungen entweder in einem separaten, eigenständigen Verfahren oder aber in Verbindung mit einem Nutzungsplanverfahren durchgeführt werden können.

*Abs. 3* enthält den notwendigen Vorbehalt zugunsten von land- und forstwirtschaftlichen Güterzusammenlegungen sowie von Landumlegungen im Zusammenhang mit dem National- und Kantonstrassenbau nach den entsprechenden Spezialgesetzgebungen.

### **Art. 68 Zuständigkeit, Verfahren (→ Art. 23–30 E-KRVO)**

*Abs. 1 und 2:* Die in diesen Absätzen geregelte Zuständigkeitsordnung lässt sich wie folgt darstellen (Landumlegung = LU):

	Einleitung und Durchführung	Beschluss Neuzuteilung	Beschluss Kostenverteiler
LU im selbständigen Verfahren	Gemeindevorstand	Gemeindevorstand	Gemeindevorstand
LU in Verbindung mit Quartierplanung	Gemeindevorstand	Gemeindevorstand resp. Gemeinderat	Gemeindevorstand
LU in Verbindung mit Arealplan	Gemeindevorstand	Gemeindevorstand resp. Gemeinderat	Gemeindevorstand
LU in Verbindung mit Zonenplan/GGP	Gemeindevorstand	Souverän	Gemeindevorstand
LU in Verbindung mit kant. Nutzungsplan	Departement	Regierung	Departement

*Abs. 3:* Die Regelung entspricht dem Art. 55 Abs. 2 E-KRG betreffend Einleitung eines Quartierplanverfahrens.

*Abs. 4:* überlässt der Regierung die Regelung des Verfahrens für Landumlegungen und Grenzbereinigungen gemäss Raumplanungsgesetzgebung. Die entsprechenden Bestimmungen finden sich in den Art. 23 – 30 E-KRVO. Das Landumlegungsverfahren wurde wie das Beitragsverfahren als verbindliches und unmittelbar anwendbares Verfahren ausgestaltet, das kein Ausführungsrecht der Gemeinden mehr erfordert. Dies führt ebenfalls zu einer erheblichen Entlastung der kommunalen Gesetzgebung (vgl. dazu auch die Erläuterungen zum Art. 5 Abs. 1 E-KRG).

Das in den *Art. 23 – 30 E-KRVO* geregelte Verfahren folgt bekannten und in Graubünden gebräuchlichen Regelungen.

#### **Art. 69 Umlegungsbann, Vorkaufsrecht**

Im Interesse der Vereinfachung verweist Art. 69 in Bezug auf den Erlass und eine allfällige Verlängerung eines Umlegungsbannes auf die entsprechenden Vorschriften über die kommunale Planungszone (Art. 23 E-KRG).

#### **Art. 70 Aufnahme des alten Bestandes, Auflage, Einsprache**

Die Erstellung des Bestandesplanes sowie des Bestandesverzeichnisses (=Verzeichnis über dingliche Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen) obliegt formell der zuständigen Landumlegungsbehörde. Diese führt die Arbeiten jedoch in enger Zusammenarbeit resp. unter Mitwirkung des Grundbuchamtes aus (vgl. Art. 26 Abs. 1 E-KRVO).

#### **Art. 71 Landabzüge, Neuzuteilung**

Dieser Artikel enthält einige wichtige Grundsätze über die Neuzuteilung. Das Neuzuteilungsverfahren als solches wird dagegen in der Verordnung geregelt (Art. 27 und 28 E-KRVO).

#### **Art. 72 Bereinigung der Rechte**

Dieser Artikel befasst sich mit der grundbuchlichen Bereinigung der dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen.

#### **Art. 73 Kosten (→ Art. 30 E-KRVO)**

Die Verteilung der Kosten einer Landumlegung folgt der Regelung über die Verteilung der Kosten bei Quartierplanungen (Art. 56 E-KRG). Mit Bezug auf die Abgabepflicht und die Aufteilung der Kosten auf die Beteiligten verweist auch Art. 73 Abs. 2 auf die Bestimmungen über die Erhebung von Beiträgen (vgl. Art. 64 E-KRG betr. Abgabepflicht; Art. 65 Abs. 3 E-KRG betr. Aufteilung der Kosten). Wie bei den Beiträgen verpflichtet der Revisionsentwurf die Regierung zur Regelung des Verfahrens zur Festlegung und für den

Einzug der Kostenanteile (Abs. 3). Die entsprechende Bestimmung findet sich in Art. 30 E-KRVO.

Wichtig ist auch hier der Hinweis, dass dem Gemeinwesen, das die Landumlegung durchführt, für Kostenanteile aus Landumlegungen ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 131 Abs. 2 EGzzZGB zusteht.

## **V. Kantonale Bauvorschriften (Art. 74–89 E-KRG)**

*Vorbemerkungen:* Die Gesetzgebung auf dem Gebiet des materiellen Baupolizeirechtes ist in Graubünden traditionellerweise eine bedeutende Domäne der Gemeinden. In diesem Bereich verfügen die Bündner Gemeinden über ein hohes Mass an Autonomie. Daran soll sich auch in Zukunft nichts ändern: Der Erlass von materiellen Bauvorschriften ist auch gemäss neuem KRG vornehmlich Sache der Gemeinden (vgl. Art. 24 Abs. 1 und 2 i.V.m. Art. 26 E-KRG). Die im neuen KRG im Kapitel V. zusammengefassten kantonalen Bauvorschriften bewegen sich denn auch im Rahmen des gelgenden Rechts. Ihr Umfang ist im Vergleich mit den Bau- und Planungsgesetzen anderer Kantone nach wie vor sehr bescheiden.

Die in den Art. 74–89 enthaltenen kantonalen Bauvorschriften zeichnen sich einerseits dadurch aus, dass sie direkt und unmittelbar anwendbar sind. Anderseits haben die Gemeinden diese kantonalen Vorschriften im Sinne von Minimalvorschriften zu berücksichtigen, wenn sie im betreffenden Sachbereich eigene Vorschriften erlassen. Die Gemeinden können daher die kantonalen Bauvorschriften nicht durch eigene Vorschriften mildern. Sie dürfen kantonale Bauvorschriften unter den in Art. 24 Abs. 3 E-KRG genannten Voraussetzungen höchstens verschärfen (vgl. dazu die Erläuterungen zu Art. 24 Abs. 3 E-KRG und Art. 26 Abs. 2 E-KRG).

Beizufügen ist, dass kantonale Bauvorschriften nicht nur im KRG selbst, sondern auch in anderen kantonalen Erlassen zu finden sind (z.B. in der Energie-, Strassen- und Feuerpolizeigesetzgebung sowie in der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung). Ferner ist zu beachten, dass auch das Bundesrecht zahlreiche materielle Bauvorschriften enthält, so insbesondere im RPG, USG, GSchG oder im WEG.

### **1. Baureife (Art. 74 E-KRG)**

#### **Art. 74 Baureife**

Die vorliegende Bestimmung erweitert Art. 7 des geltenden KRG über die Anforderungen an die Erschliessung zu einer allgemeinen Bestimmung

über die Baureife von Grundstücken. Die vorgesehene Regelung übernimmt den Begriff der Baureife gemäss MBauG 99, wie ihn auch die meisten kommunalen Baugesetzen kennen. Die Aufnahme von Art. 74 in das neue KRG ermöglicht es daher den Gemeinden, in Zukunft auf eigene Vorschriften über die Baureife zu verzichten. Art. 74 E-KRG leistet daher einen Beitrag zur Entlastung der kommunalen Baugesetze und reduziert so die Normendichte im Bau- und Planungsrecht.

## **2. Gestaltung (Art. 75 – 76 E-KRG)**

### **Art. 75 Siedlung und Landschaft**

Abs. 1 stellt die Ästhetikvorschrift des neuen KRG dar. Sie tritt an die Stelle der Ästhetikvorschrift von Art. 8 Abs. 1 des geltenden KRG.

Im Unterschied zum geltenden Recht mit seinem blossem Verbot der Verunstaltung oder erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes durch störende Bauten und Anlagen verlangt die neue Ästhetikvorschrift positiv eine architektonisch überzeugende Gestaltung der Bauten und Anlagen und deren Einordnung in die Umgebung im Sinne einer guten Gesamtwirkung. Die geltende Ästhetikvorschrift von Art. 8 KRG hat sich – entsprechend den gewandelten Anschauungen und dem Trend in den kommunalen und kantonalen Baugesetzgebungen folgend – von einer negativen zu einer positiven Generalklausel weiterentwickelt. Dabei steht beim angestrebten Gestaltungsziel nicht etwa die «Anbiederung an das Alte», sondern die «Gesamtwirkung» im Vordergrund; Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so gestaltet werden, dass eine «gute Gesamtwirkung» entsteht. Was unter «guter Gesamtwirkung» zu verstehen ist, wird im Einzelfall auf Grund der konkreten Verhältnisse (vgl. z.B. BGE 114 Ia 345) zu prüfen sein. Mit dem positiven Gestaltungsziel der «guten Gesamtwirkung» soll die Basis für die Erhaltung und Förderung einer «guten Architektur» geschaffen werden, welche u.a. auch neue Formen in alten Strukturen ermöglicht.

Wie sich schon aus dem Wort «Gesamtwirkung» ergibt, steht das positive Gesamtergebnis im Vordergrund. Die geplante Baute soll in einem gewissen Einklang mit der Umgebung stehen. Es geht um den Gesamteindruck des Orts- oder Quartierbildes, um Rücksichtnahme auf prägende Elemente in der Umgebung, um die räumlichen Strukturen des Ganzen, um die Qualität des Gesamtbildes. Mit dem Wort «gut» wird zum Ausdruck gebracht, dass die Anforderungen trotz der positiven Ausgestaltung der Generalklausel nicht allzu hoch angesetzt werden dürfen, wie dies etwa der Fall wäre, wenn eine «optimale» Gesamtwirkung verlangt würde. Die Anwendung ästhe-

tischer Generalklauseln stellt erhebliche Anforderungen an die Baubehörden.

Beizufügen ist, dass es den Gemeinden selbstverständlich weiterhin offen steht, mit Rücksicht auf die örtlichen Verhältnisse eigene Vorschriften über die Gestaltung von Bauten und Anlagen zu erlassen. Da sie jedoch lediglich strengere Bestimmungen aufstellen dürfen, haben kommunale Ästhetikklauseln den kantonalen Standard zu wahren. Sie dürfen diesen Mindeststandard nicht unterschreiten. Daneben können die Gemeinden für bestimmte Bauten oder Anlagen auch allgemeine oder zonenspezifische Spezialregelungen erlassen, z.B. Vorschriften über Materialien, Farben, Dächer, Reklamen, Antennen usw. (vgl. Art. 26 Abs. 2 Ziffer 2 E-KRG). Im Interesse der architektonischen Kreativität sowie zur Wahrung der Gestaltungsfreiheit des Bauherrn wird indessen erwartet, dass die Gemeinden beim Erlass eigener gestalterischer Vorschriften in Zukunft etwas mehr Zurückhaltung üben. Beizufügen bleibt, dass der Erlass weitergehender gestalterischer Vorschriften nur dann zulässig ist, wenn sich solche Vorschriften auf Grund der örtlichen Gegebenheiten auch tatsächlich aufdrängen (Art. 24 Abs. 3 E-KRG).

Abs. 2 regelt die Gestaltungsberatung. Der Begriff «Gestaltungsberatung» ist neu; er ersetzt den Begriff «Bauberatung», wie er heute in Art. 30 KRVO sowie in verschiedenen kommunalen Baugesetzen vorkommt. Mit dem Begriff «Gestaltungsberatung» kann besser zum Ausdruck gebracht werden, dass es um die Beratung in Fragen der Gestaltung im Sinne von Art. 75 Abs. 1 E-KRG geht. Unter dem Begriff «Bauberatung» werden demgegenüber auch Beratungen in anderen baurechtlichen Fragen (z.B. Erschliessung, Energie usw.) verstanden.

Abs. 2 statuiert keine Pflicht zur Gestaltungsberatung. Die Bestimmung regelt lediglich die Rechtsfolgen bzw. Rechtswirkungen einer andernorts statuierten entsprechenden Pflicht. Das revidierte KRG sieht namentlich in folgenden Artikeln eine Pflicht zur Gestaltungsberatung vor:

- Art. 32 Abs. 2 und 3 E-KRG: Erhaltungszonen
- Art. 76 Abs. 2 E-KRG: bauliche Änderungen an generell geschützten Bauten und Anlagen
- Art. 89 Abs. 2 E-KRG: Umbau von landschaftsprägenden Bauten

Zusätzliche Pflichten zur Gestaltungsberatung können die Gemeinden in der Grundordnung festlegen, z.B. im GGP oder in baugesetzlichen Zonenvorschriften (z.B. in der Zonenvorschrift über die Kernzone).

Abs. 3 enthält neu eine einheitliche kantonale Rechtsgrundlage, damit die Baubehörden Massnahmen ergreifen können, falls bestehende Bauten wegen mangelhaftem Unterhalt das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten. Die neue Bestimmung ist vor allem für Graubünden als Tourismuskanton von erheblicher Bedeutung. Für die Kosten einer allfälligen Ersatzvornahme wird

in Art. 131 Abs. 1 Ziff. 2 EGzZGB neu ein gesetzliches Pfandrecht eingeführt (vgl. Art. 113 Abs. 2 Ziff. 1 E-KRG).

### **Art. 76 Generell geschützte Siedlungsbereiche und Einzelbauten**

Allg. Bemerkung: Die Vorschrift befasst sich mit baulichen Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, die im GGP als «generell geschützt» aufgenommen sind (vgl. Art. 45 Abs. 1 – 2 E-KRG).

*Abs. 1* hält fest, dass die «generell geschützten» Bauten und Anlagen nicht dem Zerfall preisgegeben werden dürfen (Erhaltungsgrundsatz).

*Abs. 2* sieht für Änderungen an bestehenden geschützten Bauten und Anlagen eine Pflicht zur Gestaltungsberatung vor und regelt das Vorgehen bei der Durchführung der Beratung. Die Bezahlung der Kosten für das Gebäudeinventar richtet sich nach Art. 101 Abs. 1 – 3 E-KRG.

*Abs. 4* enthält einen Vorbehalt zugunsten der in zahlreichen kommunalen Baugesetzen bereits bestehenden Vorschriften über «geschützte» und/oder «zu erhaltende» Bauten und Anlagen. Solche Vorschriften bleiben weiterhin in Kraft, bis sie allenfalls im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung zugunsten des in Art. 45 Abs. 1 und 2 E-KRG vorgeschlagenen Alternativmodells abgelöst werden. Der Weiterbestand der von den Gemeinden erlassenen Vorschriften schliesst daher einen Abbau der bestehenden Schutzmassnahmen und damit eine Preisgabe der bisherigen Errungenschaften aus.

*Abs. 4* enthält ferner auch einen Vorbehalt zugunsten von bereits bestehenden Schutzregelungen oder Schutzanordnungen des Spezialrechts, z.B. gemäss der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung (vgl. z.B. Art. 15 NHV). Auch die gestützt auf die Spezialgesetzgebung getroffenen Schutzanordnungen bleiben daher unverändert in Kraft.

### **3. Abstände (Art. 77 – 80 E-KRG)**

*Vorbemerkungen:* Graubünden kennt im Bereich der Bauabstände nach wie vor sowohl privatrechtliche als auch öffentlichrechtliche Normen, nämlich einerseits die nachbarrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften des EGzZGB (Art. 90, 92, 100 und 101 EGzZGB) und andererseits die öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften der kommunalen Baugesetze. Es ist ein wichtiges Anliegen der vorliegenden KRG-Revision, diesen Normendualismus zu beseitigen. Damit wird das Abstandsrecht erheblich vereinfacht. Die umständlichen und zum Teil verwirrenden Doppelspurigkeiten im Rechtsschutzverfahren (zivilrechtliche oder öffentlichrechtliche Bau einsprache?) werden beseitigt.

Zur Erreichung dieses Ziels werden die einschlägigen Abstandsvorschriften des EGzZGB mehr oder weniger unverändert im Sinn eines

minimalen Standards in das kantonale Raumplanungsgesetz übernommen. Eine andere Lösung hätte darin bestanden, die Abstandsvorschriften des EGzZGB in die kommunalen Baugesetze zu überführen. Diese Lösung hätte indessen den Gemeinden einen erheblichen Revisionsaufwand verursacht. Auch hätte angesichts der Rechtsetzungsautonomie der Gemeinden die Gefahr einer Schwächung des Nachbarschutzes bestanden. Die vorgeschlagene Übernahme der Vorschriften des EGzZGB in das neue KRG war damit im Interesse einer raschen Vereinheitlichung und Vereinfachung des Abstandsrechts und der Erhöhung der Rechtssicherheit vorzuziehen.

Die neuen Bestimmungen über die Bauabstände umfassen drei Artikel über Bauabstände (Art. 77, 78 und 79) sowie einen Artikel über den Gewässer- und Waldabstand (Art. 80).

Die drei Artikel über Bauabstände haben folgenden Inhalt:

1. Regelung für Gebäude (Art. 77)
2. Regelung für weitere Bauten und Anlagen (Art. 78)
3. Unterschreitungen, Vorbehalte (Art. 79)

Mit Art. 77 (Gebäude) kann Art. 90 EGzZGB aufgehoben werden. Zwar bezieht sich Art. 90 EGzZGB nicht nur auf Gebäude, sondern auf Hochbauten schlechthin und damit auch auf andere Bauten und Anlagen wie z.B. «Mauern von Tiefbauten, welche den Erdboden überragen» (vgl. Art. 92 Abs. 3 EGzZGB sowie PKG 1998 Nr. 6). Den Hauptanwendungsfall von Art. 90 EGzZGB bilden jedoch fraglos die «Gebäude», was sich bereits aus der in Abs. 3 von Art. 90 EGzZGB enthaltenen Definition des Grenzabstandes ergibt. Soweit Art. 90 EGzZGB noch andere Bauten und Anlagen als Gebäude im Auge hat, werden diese, soweit ein gesamtkantonales Interesse an einer Abstandsregel besteht, in Art. 78 E-KRG (Weitere Bauten und Anlagen) geregelt. Im Übrigen steht es den Gemeinden gestützt auf Art. 24, 26 Abs. 3 sowie 27 Abs. 1 E-KRG frei, für zusätzliche Bauten und Anlagen besondere Abstandsregelungen zu erlassen.

### **Art. 77 Bauabstände 1. Gebäude**

Abs. 1 und 2 regeln die Grenz- und Gebäudeabstände für Gebäude derart, dass sich die Gemeinden grundsätzlich darauf beschränken können, im Zonen-schema den für die jeweilige Bauzone vorgesehenen Grenz- resp. Gebäude-abstand festzulegen. Werden keine oder keine grösseren Abstände festgelegt, gilt der kantonale Grenzabstand von 2.50 m resp. Gebäudeabstand von 5 m als kantonale Minimalvorschrift. Ein etwas weitergehender Regelungsbedarf ergibt sich nur, wenn die Gemeinde zwischen grossen und kleinen Grenzabständen differenzieren möchte: In diesem Fall sind ergänzende Bestimmungen über die Anwendung des grossen resp. kleinen Grenzabstands erforderlich.

Art. 77 Abs. 1 und 2 E-KRG ermöglichen die Aufhebung von Art. 90 Abs. 1–3 EGzZGB (vgl. die Schlussbestimmung Art. 113 E-KRG betr. Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts).

Abs. 3 tritt an die Stelle von Art. 90 Abs. 4 EGzZGB.

### **Art. 78 Bauabstände 2. Weitere Bauten und Anlagen**

Abs. 1 enthält eine Sonderregelung für offene überdeckte Flächen wie Fahrzeugunterstände u.dgl. Für solche in der Praxis häufig zu Streitigkeiten führenden Unterstände drängt sich eine besondere Regelung vor allem mit Bezug auf die Bemessung des Grenzabstands auf (Dachtraufe bzw. äusserster Dachrand an Stelle der fehlenden Umfassungswand).

Abs. 2 regelt den Grenzabstand bei Vorkehrungen wie freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (=Futtermauern), Schüttung von Böschungen etc. Die Einhaltung eines Grenzabstands bei solchen Vorkehrungen führt in der Praxis immer wieder zu Diskussionen und Rückfragen und bei Fehlen einer ausdrücklichen Regelung nicht selten zu gerichtlichen Auseinandersetzungen.

Mit der vorliegenden Regelung über Mauern kann Art. 92 Abs. 3 EGzZGB betreffend «Mauern von Tiefbauten» aufgehoben werden. Als häufig vorkommendes Beispiel wird die hinterfüllte Mauer, die sogenannte Futtermauer, ausdrücklich erwähnt. Nicht unter den vorliegenden Absatz fallen die sogenannten Stützmauern, d.h. Mauern, die lediglich zur Stützung des natürlichen Bodens errichtet werden und die natürliche Bodenoberfläche nicht überragen (vgl. nachstehend Abs. 3), sowie die Mauern mit reinem Einfriedungscharakter (vgl. nachstehend Abs. 4).

Böschungen (Erdaufschüttungen) gelten nach einem Urteil des Kantonsgerichts aus dem Jahre 1960 als Hochbauten und haben folglich den nachbarrechtlichen Grenzabstand von 2,5 m einzuhalten (PKG 1960 Nr. 5). Nach der hier vorgeschlagenen Lösung sollen in Zukunft Böschungen mit bescheidenen Ausmassen, d.h. wenn sie nicht höher als 1 m sind, an die Grenze geschüttet werden dürfen, dies in Analogie zu 1 m hohen Mauern.

Abs. 3: Satz 1 regelt den Grenzabstand bei Grabungen. Die Bestimmung entspricht der Regelung von Art. 92 Abs. 1 EGzZGB, welche somit aufgehoben werden kann (vgl. die Schlussbestimmung Art. 113 Abs. 2 E-KRG betr. Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts).

Satz 2 regelt den Grenzabstand bei Grabungen, bei welchen das Nachbargrundstück durch eine Stützmauer oder ähnliche bauliche Massnahme «gestützt» wird: In diesem Fall braucht kein Grenzabstand eingehalten zu werden; die Stützmauer darf m.a.W. an die Grenze gestellt werden. Dies entspricht auch der aktuellen Regelung für Stützmauern in Art. 100 Abs. 1 EGzZGB, weshalb diese Regelung entsprechend gekürzt werden kann (vgl. Art. 113 Abs. 2 E-KRG betreffend Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts).

*Abs. 4* regelt die Abstände von Einfriedungen. Die Regelung entspricht Art. 101 Abs. 1 EGzZGB, welche aufgehoben werden kann (vgl. Art. 113 Abs. 2 E-KRG betr. Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts).

*Abs. 5* befasst sich schliesslich mit den Lebhägen als besondere Einfriedungsvorrichtung. Die Regelung entspricht im Wesentlichen dem Art. 101 Abs. 2 EGzZGB, welcher damit aufgehoben werden kann (vgl. Art. 113 Abs. 2 E-KRG). Für andere Pflanzungen, denen im Gegensatz zu Lebhägen weniger der Charakter von Einfriedungen zukommt, gelten nach wie vor Art. 96 und 97 EGzZGB betreffend Pflanzen.

### **Art. 79 Bauabstände 3. Unterschreitungen, Vorbehalte**

*Abs. 1* regelt die Voraussetzungen für die Unterschreitung von Bauabständen. Die Möglichkeit, Bauabstände unter gewissen Voraussetzungen unterschreiten zu dürfen, ist im Grundsatz schon heute in den meisten kommunalen Baugesetzen vorgesehen. Mit Art. 79 sollen die Voraussetzungen für die Unterschreitung von Grenz- und Gebäudeabständen möglichst vereinheitlicht und damit auch der Vollzug vereinfacht werden.

Die Unterschreitung des Bauabstandes gegenüber einem benachbarten Grundstück resp. Gebäude setzt eine Vereinbarung zwischen den benachbarten Grundeigentümern voraus. Damit ist sichergestellt, dass der Nachbarschutz gemäss heutigem EGzZGB auf jeden Fall gewahrt bleibt. Die «Näherbaurechtsvereinbarung» bedarf nach neuerer Rechtsprechung im Übrigen keiner öffentlichen Beurkundung. Art. 79 Abs. 1 E-KRG verlangt jedoch eine grundbuchliche Anmerkung.

*Abs. 2* bezieht sich auf Fälle, in denen die Grundordnung (z.B. der GGP gemäss Art. 44 E-KRG) oder ein Quartierplan den Standort eines Gebäudes (z.B. im Interesse des Ortsbildschutzes) durch Baulinien (Baufenster), Baugestaltungslinien oder auf andere Weise genau bestimmt. In solchen Fällen haben die allgemeinen Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften zurückzutreten. Eine entsprechende Regelung enthält auch Art. 90 Abs. 5 EGzZGB, der daher aufgehoben werden kann (vgl. Art. 113 Abs. 2 E-KRG betr. Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts).

*Abs. 3* enthält die notwendigen Vorbehalte zugunsten von Abstandsvorschriften in anderen kantonalen Erlassen (z.B. StrG, Feuerpolizeigesetzgebung), zugunsten von Abständen, die sich aus der Umweltschutzgesetzgebung ergeben (z.B. Immissionsschutz), sowie zugunsten von Strassenabständen der Gemeinden.

### **Art. 80 Gewässerabstand, Waldabstand**

*Abs. 1 und 2:* Beim Gewässerabstand gilt das Prinzip der Gewässerabstandslinie. Der Gewässerraum ist m.a.W. in erster Linie durch Gewässerabstandslinien von Bauten und Anlagen frei zu halten. Die in Abs. 2 festge-

legten pauschalen Abstände von 10 m innerhalb resp. 20 m ausserhalb der Bauzonen haben somit nur subsidiären Charakter. Sie sind m.a.W. nur massgeblich, sofern oder solange die Gemeinden in der Grundordnung (noch) keine Gewässerabstandslinien festgelegt haben. Mit dem Zusatz «mindestens» 20 m wird zum Ausdruck gebracht, dass im konkreten Einzelfall je nach Art des Bauvorhabens resp. Schutzwürdigkeit des Gewässers seitens der für die Baubewilligung resp. BAB-Bewilligung zuständigen Behörde ausnahmsweise auch ein Gewässerabstand von mehr als 20 m angeordnet werden kann. Die Kriterien für die Festlegung von Gewässerabstandslinien ergeben sich im Übrigen aus der eidg. Wasserbauverordnung vom 2. November 1994. Bezuglich der Wirkung von Gewässerabstandslinien kann auf die Bemerkungen zu Art. 57 E-KRG über die Baulinien verwiesen werden. Im letzten Satz von Art. 80 Abs. 2 E-KRG wird festgehalten, dass bei Vorliegen besonderer Umstände die Abstände (10 m resp. 20 m) unterschritten werden dürfen. Als besonderer Umstand kann z.B. die Situation gewertet werden, wo lediglich ein schmales, kleines Gewässer vorliegt. Bei solchen Bächlein kann sich eine Unterschreitung des Gewässerabstandes je nach Situation auch ohne Gewässerabstandslinie in der Grundordnung rechtfertigen. Der besondere Umstand kann sich ferner aus der Natur des Bauvorhabens ergeben: so könnten sich z.B. bei unterirdischen Bauten, Kleinbauten, Loipen oder Fuss- und Wanderwegen durchaus Unterschreitungen rechtfertigen.

Abs. 3: Satz 1 verweist mit Bezug auf den Waldabstand auf die kantonale Waldgesetzgebung. Gemäss Art. 26 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz beträgt der minimale Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald 10 m und gegenüber Niederwald 5 m.

Satz 2 hält fest, dass die pauschalen Waldabstände gemäss Waldgesetzgebung durch Waldabstandslinien unterschritten oder erhöht werden können, sofern die Waldabstandslinie in einem Planungsmittel der Grundordnung, mithin in einem von der Regierung zu genehmigenden Planungsmittel, festgelegt werden.

Bezuglich der Wirkung von Waldabstandslinien kann auf die Erläuterungen zu Art. 57 E-KRG über die Baulinien verwiesen werden.

#### **4. Sicherheit und Gesundheit (Art. 81 – 82)**

##### **Art. 81 Im Allgemeinen**

Abs. 1 und 2 normieren die sichere, gesunde und umweltschonende Ausführung von Bauten und Anlagen. Die Regelung entspricht inhaltlich Art. 11 Abs. 1 des geltenden KRG. Bei den in Abs. 2 erwähnten Fachnormen stehen die technischen Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA im Vordergrund. Diese verkörpern den anerkannten Stand der Technik im Bereich des Bauwesens.

*Abs. 3* gibt der Regierung die Kompetenz, für gewisse Bauten und Anlagen eine besondere behördliche Prüfpflicht betreffend Sicherheit einzuführen. Gestützt auf diese Delegationsnorm könnte die Regierung in der KRVO oder in einer anderen Verordnung vorsehen, dass z.B. die Projektpläne für gewisse Bauvorhaben wie Lifelines (= spezielle Infrastrukturbauten, die im Katastrophenfall von besonderer Wichtigkeit sind, wie Spitäler, Feuerwehrstationen, Verkehrswege, Kommunikationseinrichtungen) oder generell Bauten und Anlagen mit grossem Publikationsverkehr (Veranstaltungsbauten etc.) den Prüfingenieuren der Gebäudeversicherung zur Prüfung auf Erdbebensicherheit einzureichen sind, so wie dies bezüglich Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen gemäss Art. 99 E-KRG schon heute vorgeschrieben ist.

*Abs. 4* schafft gesamtkantonal eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für Massnahmen gegenüber Grundeigentümern, deren Bauten oder Anlagen für Benutzer, Nachbarn oder Passanten eine Gefahr darstellen. Viele Gemeinden besitzen keine entsprechende Rechtsgrundlage. Gestützt auf die neue Bestimmung kann beispielsweise die örtliche Baubehörde den Eigentümer einer Baute, die wegen vernachlässigtem Unterhalt einsturzgefährdet und damit zu einer Gefahr für Passanten geworden ist, zu den notwendigen Massnahmen (Sanierung, Abtrag usw.) verpflichten, oder sie kann die Verleugnung von Bauten oder Anlagen, die einer zunehmenden Bedrohung durch Naturereignisse ausgesetzt und daher zu einer ernst zu nehmenden Gefahr für die Bewohner oder Benutzer geworden sind (z.B. Campingplatz; Wohnbauten im aktiv gewordenen Steinschlag- oder Felssturzgebiet), an einen sichereren Standort anordnen. Für die Kosten einer allfälligen Ersatzvornahme wird in Art. 131 Abs. 1 Ziff. 2 EGzZGB neu ein gesetzliches Pfandrecht eingeführt (vgl. Art. 113 Abs. 2 Ziff. 1 E-KRG).

## **Art. 82 Behindertengerechtes Bauen**

*Allg. Bemerkungen:* Das neue Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG) erfordert eine Überarbeitung der heutigen Bestimmung über das behindertengerechte Bauen in Art. 8 Abs. 2 des geltenden KRG. Die vorgeschlagene Vorschrift trägt dem mit dem BehiG anvisierten gesamtschweizerischen Standard im Bereich des behindertengerechten Bauens Rechnung.

*Abs. 1* befasst sich einerseits mit der Kategorie der «öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen» im Sinne von Art. 3 lit. a BehiG. Diese lassen sich in drei Gruppen gliedern, die in den Ziffern 1–3 von Art. 2 lit. a der eidg. Behindertengleichstellungsvorordnung vom 19. November 2003 (BehiV) umschrieben werden. In die erste Gruppe fallen jene Bauten und Anlagen, die von jedermann ohne weiteres betreten werden können, wie z.B. Parkanlagen,

Friedhöfe, öffentliche Verkehrsflächen (Fusswege) usw. (Ziffer 1). In der zweiten Gruppe werden jene Bauten und Anlagen erfasst, in denen von jedermann beanspruchbare Dienstleistungen angeboten werden (Ziffer 2). In diese Kategorie fallen z.B. Kinos, Sportstadien, Museen, Restaurants, Hotels usw. In der dritten Gruppe werden schliesslich Bauten und Anlagen erfasst, die zwar einer grösseren Personengruppe offen stehen (Ziffer 3). Die Personen, die diese Baute oder Anlage aufsuchen, stehen aber – im Unterschied zur ersten Gruppe – in einem besonderen Rechtsverhältnis zum Betreiber des Gebäudes oder der Anlage. Diese Bedingungen erfüllen beispielsweise Schulen und Heime.

Gegenstand von Abs. 1 bilden ferner die «Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten» gemäss Art. 3 lit. c BehiG sowie die Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen gemäss Art. 3 lit. d BehiG.

Sowohl die «öffentlichen zugänglichen Bauten und Anlagen» als auch die «Gebäude mit mehr als acht Wohneinheiten» und die «Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen» müssen zunächst einmal in Bezug auf die Zugänglichkeit behindertengerecht sein. Die Zugänglichkeit ist gegeben, wenn die Strecke vom Trottoir, von der Strasse oder vom Parkplatz in den «öffentlichen» Raum resp. in die Wohnung resp. in den Arbeitsraum behindertengerecht ausgestaltet ist. Es muss also nicht nur der Zugang zum Gebäude an sich, sondern auch die Zugangsstrecke von dort bis zu den einzelnen Räumen behindertengerecht sein. Liegen letztere auf Stockwerken, müssen die einzelnen Stockwerke behindertengerecht erreichbar sein, z.B. durch einen entsprechend dimensionierten und bedienbaren Aufzug.

Die «öffentlichen zugänglichen Bauten und Anlagen» müssen zusätzlich auch behindertengerecht benutzbar sein. Die Benutzbarkeit ist gewährleistet, wenn beispielsweise allfällige Toiletten behindertengerecht eingerichtet sind, oder wenn – generell gesagt – eine öffentliche Dienstleistung auch von Behinderten ohne erschwerende Bedingungen in Anspruch genommen werden kann (vgl. Art. 2 Abs. 4 BehiG).

Abs. 2 bestimmt, dass die Anforderungen gemäss Abs. 1 auch im Falle von Erneuerungen der betreffenden Gebäudekategorien zu erfüllen sind, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen (z.B. Interessen des Heimat- und Umweltschutzes oder Anliegen der Verkehrs- und Betriebssicherheit) entgegenstehen oder sofern die Kosten der erforderlichen Anpassungsarbeiten nicht unverhältnismässig im Sinne des einschlägigen Bundesrechts sind. Mit dem «einschlägigen Bundesrecht» sind v.a. Art. 11 Abs. 1 lit. a und 12 Abs. 1 BehiG gemeint. Danach kann auf die erforderlichen Anpassungen verzichtet werden, wenn der Aufwand einen bestimmten Prozentsatz des Gebäudewertes (5 %) resp. der gesamthaften Erneuerungskosten (20 %) übersteigt. Der Einbau eines behindertengerechten Aufzuges in obere Stockwerke wird somit nur bei teuren Gebäuden oder bei teuren Umbauten zur Diskussion stehen.

Der Begriff «Erneuerung» wurde dem eidg. BehiG entnommen. Darunter fallen gemäss Art. 2 lit. a der eidg. BehiV alle Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, wie Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen u.dgl.

Abs. 3 schreibt vor, dass die Bauherren resp. deren Architekten die Projektpläne vor der Einreichung des Baugesuches der von der Regierung zu bezeichnenden Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen zur Prüfung zu unterbreiten haben. Nach dem gegenwärtigen Stand wird es sich dabei um die bereits bestehende Bündner Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen bei der Pro Infirmis handeln. Der Prüfbericht dieser Beratungsstelle ist dann vom Bauherrn zusammen mit dem Baugesuch der Gemeinde einzureichen. Mit dieser Regelung besteht Gewähr, dass die Behindertenorganisationen nicht bei jedem Baugesuch Einsprache erheben müssen, nur um in den Besitz der Projektpläne zu gelangen.

Abs. 4 befasst sich mit dem Rechtsschutz. Art. 7 Abs. 1 lit. a des neuen BehiG sieht vor, dass Personen, die sich im Sinne von Art. 2 Abs. 3 BehiG als «benachteiligt» betrachten, im Baubewilligungsverfahren Einsprache erheben können. Dieses Einspracherecht kann gestützt auf die herkömmliche Bauausschreibung während der vorgeschriebenen öffentlichen Baugesuchsaufklage gemäss Art. 97 Abs. 2 E-KRG ausgeübt werden. Gemäss Art. 9 Abs. 3 lit. b und Abs. 5 des neuen BehiG sind zudem auch Behindertenorganisationen einsprachelegitimiert. Der vorliegende Abs. 4 bezieht sich auf eben diese Einsprachebefugnis. Die geforderte Orientierung der Behindertenorganisationen kann durch schriftliche Mitteilung oder durch Publikation im Kantonalsblatt erfolgen (vgl. Art. 9 Abs. 4 BehiG). Um vor verfahrensverzögernden Einsprachen verschont zu bleiben, wird den Bauherrschaften nahe gelegt, das Prüfverfahren gemäss Abs. 3 strikte durchzuführen, und den Gemeinden wird dringend empfohlen, allfällige Auflagen im Prüfbericht der Beratungsstelle Nachachtung zu verschaffen.

## **5. Besitzstand und Ausnahmen innerhalb der Bauzonen (Art. 83–87 E-KRG)**

**Vorbemerkungen:** Für eine wirksame Siedlungsentwicklung nach Innen (Siedlungsneuerung, Siedlungsverdichtung) sind die Vorschriften über den Umgang mit der bestehenden Bausubstanz von zentraler Bedeutung. Da dem Gebot zur Siedlungsentwicklung nach Innen eine immer grössere Bedeutung zukommt, drängt sich eine verbindliche Regelung der Besitzstandsgarantie für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen auf kantonaler Ebene auf. Erforderlich sind dabei Standardnormen, welche einerseits die gebotene sinnvolle Weiterentwicklung der vorhandenen Bausubstanz garantieren, ohne

anderseits legitime öffentliche und private Anliegen, wie Siedlungsqualität und Wohnhygiene, zu vernachlässigen.

Eine einheitliche kantonale Regelung der Besitzstandsgarantie dient im Übrigen auch der Vereinfachung der Rechtsanwendung und stellt gleichzeitig einen weiteren Beitrag zur Entlastung der kommunalen Baugesetze und damit zur Reduktion der Normendichte im Bau- und Planungsrecht dar.

### **Art. 83 Besitzstand 1. Erneuerungen, Umbauten**

Dieser Artikel befasst sich unter der Marginalie «Erneuerungen, Umbauten» einerseits mit der Erhaltung und Erneuerung von bestehenden, recht-mässig entstandenen Bauten und Anlagen und anderseits und dem Umbau, der angemessenen Erweiterung und der teilweisen Nutzungsänderung solcher Bauten und Anlagen. Die Regelung entspricht dem schweizerischen und auch bündnerischen Standard. Während Erhaltung und Erneuerung ohne weiteres bereits gestützt auf die Eigentumsgarantie gestattet sind, sind die darüber hinaus gehenden Eingriffe (Umbau, angemessene Erweiterung, teilweise Nutzungsänderung) nur zulässig, wenn die bestehende Rechtswidrigkeit (wozu auch die Zonenwidrigkeit gehört) nicht verschärft wird und wenn dem Vorhaben keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Mit dieser Lösung ist ein vernünftiger Ausgleich zwischen dem Interesse an einer sinnvollen Weiterverwendung neurechts-widriger Bauten einerseits und dem Interesse der Öffentlichkeit und des Nachbarn an der möglichst ungeschmälerten Durchsetzung der jeweils rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung anderseits sichergestellt. Die in Art. 83 E-KRG enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe werden in der Praxis zu konkretisieren sein. Von grosser Bedeutung ist dabei vor allem die Trennlinie zwischen den (noch zulässigen) Umbauten resp. angemessenen Erweiterungen und der (nicht mehr zulässigen) neubauähnlichen Umgestaltung, sowie auch die Frage, wann bei einem Um- oder Erweiterungsbau von einer Verstärkung der bestehenden Rechtswidrigkeit gesprochen werden kann. Eine solche dürfte im Allgemeinen dann vorliegen, wenn das öffentliche oder nachbarliche Interesse, das die verletzte Norm schützen soll, durch den Um- oder Erweiterungsbau stärker beieinträchtigt würde.

### **Art. 84 Besitzstand 2. Wiederaufbau (Hofstattrecht)**

Dieser Artikel regelt das Hofstattrecht, welches als besonderes Institut der Besitzstandsgarantie bezeichnet werden kann. Das Hofstattrecht wird definiert als Befugnis, ein Gebäude, das durch höhere Gewalt zerstört oder freiwillig abgebrochen wurde, innert bestimmter Frist (vgl. Abs. 3) ohne Rücksicht auf die Vorschriften der Regelbauweise (Grenz- und Gebäude-abstände, Gebäudeabmessungen, Nutzungsziffern, vgl. dazu Art. 27 E-KRG) wieder aufzubauen. Dabei gilt der Grundsatz, dass der Ersatzbau dem vor-

maligen Gebäude hinsichtlich Lage, Umfang und Nutzung (Zweck) zu entsprechen hat. Immerhin sollen gemäss Abs. 2 Abweichungen gegenüber dem bisherigen Zustand nicht ausgeschlossen sein, so namentlich dann, wenn die Abweichung zu einer Verbesserung der bisherigen Situation führt und die nachbarlichen Interessen darunter nicht leiden. Durch diese «Abweichungsklausel» können z.B. im öffentlichen oder auch im nachbarlichen Interesse liegende Verbesserungen bezüglich Ästhetik oder Immissionsschutz erzielt werden.

### **Art. 85 Besitzstand 3. Zweckänderungen**

In diesem Artikel wird bestimmt, dass die Vornahme von (vollständigen) Zweckänderungen bei den Vorkehrungen gemäss Art. 83 oder bei der Beanspruchung des Hofstattrechts nach Art. 84 grundsätzlich nicht statthaft ist. Es soll damit ausgeschlossen werden, dass z.B. eine voluminöse Scheune im Wohngebiet, welche die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Nachbarn oder die Gebäudehöhe missachtet, in ein Mehrfamilienhaus umgewandelt werden kann.

Ausnahmsweise soll der Bauherr indessen auch im Falle von beabsichtigten Zweckänderungen beim Um- oder Wiederaufbau von den geltenden Vorschriften abweichen dürfen, so namentlich dann, wenn sich Abweichungen von den geltenden Vorschriften aus ortsbildschützerischen oder siedlungsgestalterischen Gründen aufdrängen, was z.B. bei Bauten in historischen Dorfkernen der Fall sein kann. In solchen Fällen ist das öffentliche Interesse an der Erhaltung bestehender schutzwürdiger Siedlungsstrukturen höher zu gewichten als das Interesse an der Durchsetzung des neuen Rechts. Immerhin ist zu erwarten, dass die Gemeinden die ortsbildschützerisch gebotene Bauweise in solchen Fällen bereits in der Grundordnung selbst vorschreiben resp. zulassen.

### **Art. 86 Besitzstand 4. Vorbehalte**

Art. 86 enthält einen wichtigen Vorbehalt zugunsten strengerer Besitzstandsbestimmungen der Gemeinden. Die Gemeinden sind daher beispielsweise befugt, Regelungen beizubehalten oder neu zu schaffen, die bei bestehenden neurechtswidrigen Bauten – anders als nach Art. 83 – nur die Erhaltung und Erneuerung oder – anders als nach Art. 84 – keinerlei Abweichungen gegenüber der ursprünglichen Baute beim Wiederaufbau im Hofstattrecht zulassen. Die Regelungen im KRG stellen insofern kantonale Mindestbestimmungen dar.

Art. 86 behält ferner ausdrücklich besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten vor. Im Vordergrund stehen dabei die Sanierungspflichten nach der Umweltschutz- und Gewässerschutzgesetzgebung (z.B. Art. 16ff. USG) sowie Sanierungs- und Anpassungspflichten nach dem vor-

liegenden Gesetz (z.B. Art. 32 Abs. 4 E-KRG betr. Beseitigung störender Eingriffe in Erhaltungszonen; Art. 75 Abs. 3 resp. Art. 81 Abs. 4 E-KRG betr. Sanierungspflicht im Falle von verunstaltenden resp. gefährdenden Bauten und Anlagen).

Schliesslich behält Art. 86 ganz allgemein auch «besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts über die Anwendung neuer Vorschriften auf bestehende Bauten und Anlagen» vor. Aus dem Bereich des KRG sind in diesem Zusammenhang z.B. die folgenden «besonderen Regelungen» erwähnenswert:

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| – Art. 30 Abs. 2 E-KRG:       | bestehende Bauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen |
| – Art. 32 Abs. 3 E-KRG:       | bestehende Bauten in der Erhaltungszone                          |
| – Art. 34 Abs. 2 E-KRG:       | bestehende Bauten in den Naturschutz-zonen                       |
| – Art. 35 Abs. 3 E-KRG:       | bestehende Bauten in den Landschafts-schutzzonen                 |
| – Art. 39 Abs. 2 und 3 E-KRG: | bestehende Bauten in der Gefahrenzone 1 und 2                    |
| – Art. 57 Abs. 2 E-KRG:       | bestehende Bauten im Baulinienbereich                            |

### **Art. 87 Ausnahmen**

Die im Revisionsentwurf enthaltene Regelung über Ausnahmen innerhalb der Bauzonen entspricht abgesehen von zwei materiellen Anpassungen sowie einigen unbedeutenden redaktionellen Verbesserungen der Ausnahmebestimmung von Art. 9 des geltenden KRG.

Eine erste materielle Anpassung besteht darin, dass die kommunale Baubehörde beim Entscheid über die Gewährung einer Ausnahme neu auch private Interessen (vor allem des Nachbarn) in die Interessenabwägung einbeziehen muss (vgl. Abs. 1 am Ende).

Die zweite materielle Anpassung besteht darin, dass Nachisolierungen bei bestehenden Bauten in jedem Fall als genügender Grund für die Gewährung einer Ausnahme von bestimmten Vorschriften gelten.

## **6. Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (Art. 88 – 89 E-KRG)**

### **Art. 88 Im Allgemeinen**

*Abs. 1:* Aufgrund der am 1. September 2000 in Kraft getretenen Revision des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) und der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) wird bei den Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen neu unterschieden zwischen bundesrechtlichen Ausnahmetatbeständen und kantonal-

rechtlichen Ausnahmetatbeständen. Da es sich bei den bundesrechtlichen Ausnahmen um abschliessende Regelungen handelt, die keinem kantonalen Ausführungsrecht zugänglich sind, genügt es, in Abs. 1 auf das entsprechende Bundesrecht hinzuweisen. Im Einzelnen geht es um folgende bundesrechtliche Vorschriften:

- Art. 24 RPG: Standortgebundenheit
- Art. 24a RPG: Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen
- Art. 24b RPG: nichtlandwirtschaftliches Nebengewerbe
- Art. 24c: Erneuerung, teilweise Zweckänderung, massvolle Erweiterung, Wiederaufbau
- Art. 43 RPV: Zweckänderung und Erweiterung von Gewerbegebäuden
- Art. 39 Abs. 1 RPV: Zweckänderung und Erweiterung von Bauten in Streusiedlungsgebieten
- Art. 39 Abs. 2 RPV: Zweckänderung landschaftsprägender Bauten

Nachdem nunmehr – im Gegensatz zu Art. 24 Abs. 2 aRPG – insbesondere die Ausnahmetatbestände der Erneuerung, der teilweisen Änderung und des Wiederaufbaus bundesrechtliche Ausnahmen geworden sind (vgl. Art. 24c RPG), können alle Bestimmungen des geltenden KRG und der geltenden KRVO, die sich mit diesen Tatbeständen befassten, ersatzlos aufgehoben werden, so namentlich Art. 9b – 9f KRG sowie Art. 7 – 12 KRVO.

*Abs. 2 und 3* beschlagen die kantonalrechtlichen Ausnahmetatbestände. Es handelt sich dabei einerseits um den Ausnahmetatbestand der Umnutzung landwirtschaftlicher Wohnbauten zu nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzungen («Wohnen bleibt Wohnen», Art. 24d Abs. 1 RPG) und anderseits um den Ausnahmetatbestand der Umnutzung schützenswerter Bauten und Anlagen zu beliebigen Zwecken (Art. 24d Abs. 2 RPG). Diese beiden Ausnahmetatbestände sind zwar vom Bund geregelt und umschrieben, doch sind sie deshalb kantonalrechtlicher Natur, weil sie nur zum Tragen kommen, wenn das kantonale Recht die Anwendbarkeit ausdrücklich vorsieht. Bei den bundesrechtlichen Ausnahmetatbeständen dagegen besteht ein direkter bundesrechtlicher Anspruch auf Erteilung der entsprechenden Ausnahmebewilligung. Abs. 2 und 3 gewährleisten die Anwendbarkeit der beiden kantonalrechtlichen Ausnahmetatbestände in unserem Kanton.

Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen nach Art. 24d Abs. 1 und 2 RPG sind in Art. 24d RPG umfassend und erschöpfend geregelt, weshalb sich weitere Vorschriften im KRG erübrigen. Einer Präzisierung bedarf lediglich die Rahmenbedingung von Art. 24d Abs. 2 lit. a RPG, wonach die Zulässigkeit vollständiger Zweckänderungen von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen voraussetzt, dass «diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind». Es ist namentlich die zu-

ständige Behörde zu bestimmen. Nach der hier vorgeschlagenen Regelung erfolgt die Unterschutzstellung entweder durch die Gemeinde durch eine entsprechende Festlegung in der Grundordnung (vgl. Art. 45 Abs. 1 und 2 i.V.m. Art. 76 E-KRG) oder durch die gemäss kantonaler Natur- und Heimatschutzgesetzgebung zuständige Behörde. Nach dem geltenden kantonalen Natur- und Heimatschutzrecht obliegen Unterschutzstellungen der Regierung (vgl. Art. 15 NHV).

Nachzutragen bleibt, dass es sich bei den schützenswerten Bauten und Anlagen im Sinne des vorliegenden Abs. 3 bzw. Art. 24d Abs. 2 RPG um Bauten handelt, die aufgrund ihres Eigenwertes schützenswert sind. Für Bauten und Anlagen dagegen, die aufgrund ihres landschaftsprägenden Situationswertes schützenswert sind, besteht mit Art. 39 Abs. 2 RPV (landschaftsprägende Bauten) bereits eine separate (Umnutzungs-)Vorschrift mit abweichenden verfahrensmässigen Voraussetzungen (kantonale Kriterienrichtplanung; Unterschutzstellung via Nutzungsplanung). Aufgrund dieser Unterscheidung ergibt sich, dass Art. 88 Abs. 3 E-KRG hauptsächlich auf die Erhaltung von einzigartigen Einzelobjekten zugeschnitten ist, die wegen ihres Bautypus, ihrer architektonischen Qualität und Handwerkstechnik, ihres Seltenheitswertes, ihrer Geschichte oder ihrer tradierten Nutzung aus anerkannter denkmalpflegerischer Sicht besonders wertvoll sind. Herkömmliche Stallbauten fallen daher grundsätzlich ausser Betracht, zumal diese, da sie in tausendfacher Ausführung vorkommen und kaum voneinander unterscheidbar sind, keinen denkmalpflegerischen Eigenwert im vorerwähnten Sinne, sondern höchstens einen landschaftsprägenden Situationswert im Sinne von Art. 39 Abs. 2 RPV aufweisen.

Abs. 4 enthält einen Vorbehalt zugunsten abweichender nutzungsplanerischer Regelungen. Im Vordergrund stehen dabei die Zonenvorschriften von Schutzzonen oder von weiteren Zonen (z.B. Landschaftsschutzzonen, Gefahrenzonen).

### **Art. 89 Landschaftsprägende Bauten**

*Allg. Bemerkung:* Art. 89 regelt Zweckänderungen bei landschaftsprägenden Bauten und bezieht sich somit auf Art. 39 Abs. 2 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV). Art. 89 soll hauptsächlich die wichtigsten Aspekte von Art. 39 Abs. 2 RPV klären und einen einfachen Vollzug dieser Bundesnorm im Kanton ermöglichen.

Abs. 1 bestimmt die Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, damit Zweckänderungen von landschaftsprägenden Bauten bewilligt werden können.

Primäre Voraussetzung ist, dass die Gemeinden in der Ortsplanung nach den Kriterien und Vorgaben des RIP GR (Kapitel 3.5.2, S. 47 f.) sowohl die Landschaften (z.B. mit einer spezifischen Schutzone) als auch die land-

schaftsprägenden Bauten (gestützt auf Art. 45 Abs. 1 und 2 E-KRG) unter Schutz stellen (vgl. Ziffer 1 von Art. 89 Abs. 1 E-KRG). Zu den Vorgaben des RIP GR gehört, dass die kommunalen Unterschutzstellungen auf einer regionalen oder zumindest teilregionalen Betrachtungsweise beruhen müssen, was ein entsprechendes Tätigwerden des Regionalverbandes bedingt.

Eine weitere Voraussetzung ist, dass die Gemeinden in der Grundordnung (z.B. im Baugesetz oder in speziellen Bestimmungen zum GGP) sicherstellen, dass die Landschaft vom Grundeigentümer längerfristig bewirtschaftet und gepflegt wird. Wichtig ist dabei, dass die Bewirtschaftung bereits ab In-Kraft-Treten der Nutzungsplanung (und nicht erst ab dem Zeitpunkt der ersten Zweckänderungsbewilligung) zu erfolgen hat (vgl. Ziffer 2 von Art. 89 Abs. 1 E-KRG).

Eine dritte wichtige Voraussetzung für Zweckänderungen ist, dass in der Grundordnung (z.B. im Baugesetz oder in speziellen Bestimmungen zum GGP) sichergestellt wird, dass die unter Schutz gestellten Bauten unterhalten werden und dass Ausnahmebewilligungen (z.B. nach Art. 24c RPG) für Bauvorhaben an weiteren Bauten, d.h. an Bauten, die nicht unter Schutz gestellt worden sind, nur erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den Schutzzieilen der «Schutzzone landschaftsprägende Bauten» vereinbar ist.

*Abs. 2:* Satz 1 stellt klar, dass eine Ausnahmebewilligung für eine Zweckänderung nur erteilt wird, wenn die Baute im Zeitpunkt der Eingabe des Gesuchs noch bestimmungsgemäss nutzbar ist. Es genügt daher nicht, dass die Baute im Zeitpunkt der Schutzplanung als bestimmungsgemäss nutzbar taxiert wurde. Die Baute muss folglich laufend und unabhängig von einer konkret geplanten Zweckänderung unterhalten werden.

Satz 2 legt fest, dass die Wohnfläche, die durch eine Umnutzung (zusätzlich) entsteht, maximal 50 m<sup>2</sup> BGF betragen darf. Ein solches Mass ist für Zweckänderungen bei Bauten auf Maiensässtufe hinreichend. Es gilt zu verhindern, dass in ehemals landwirtschaftlich genutzte Maiensässbauten unter Umständen gleich mehrere Apartments bzw. Stockwerkeinheiten eingebaut werden oder villenähnliche Wohnresidenzen entstehen. Es sollen – wenn schon – lediglich standortgerechte, traditionsorientierte und maiensäss-typische Wohnformen ermöglicht werden.

*Abs. 3:* Zweckänderungen unter dem Titel «landschaftsprägende Bauten» im Sinne von Art. 39 Abs. 2 RPV sind unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit sowie mit Rücksicht auf das fundamentale raumplanerische Gebot der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet im Grunde genommen nur dann vertret- und verantwortbar, wenn damit gleichzeitig ein konkreter Beitrag zur Bewahrung der Landschaften vor Vergandung und Verbuschung geleistet wird. Im Vordergrund muss also die Erhaltung der Landschaft als «Kulturakt» stehen. Die Zweckänderung des Gebäudes, der «Immobilienakt», darf da-gegen höchstens der Preis für den Kulturakt bilden. Daher sieht Abs. 3 eine

Ersatzvornahmepflicht der Gemeinde auf Kosten der für die Bewirtschaftung verantwortlichen Privaten vor, wenn letztere ihre Pflichten vernachlässigen. Für die Kosten einer allfälligen Ersatzvornahme wird in Art. 131 Abs. 1 Ziff. 2 EGzZGB neu ein gesetzliches Pfandrecht eingeführt (vgl. Art. 113 Abs. 2 Ziff. 1 E-KRG).

## **VI. Formelles Baurecht (Art. 90 – 101 E-KRG)**

### **1. Organisation (Art. 90 E-KRG)**

#### **Art. 90 Grundsatz**

*Abs. 1* bestätigt den wichtigen Grundsatz, dass das Bauwesen Sache der Gemeinden ist. «Bauwesen» ist dabei zu verstehen als Summe aller Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Vollzug des Bau- und Planungsrechts resp. der Umsetzung der Planungen (Bauverwaltungstätigkeit). Im Vordergrund stehen folgende Bereiche:

- Beratung in Bau- und Planungsfragen
- Entgegennahme und Prüfung von Vorentscheid- und Baugesuchen
- Fällung von Entscheiden über Baugesuche, Baueinsprachen usw.
- Bauabnahmen, Baukontrollen
- Sanktionen (Buss- und Wiederherstellungsverfügungen)

Der Vorbehalt in *Abs. 1* bringt zum Ausdruck, dass das Bauwesen insoweit zur Aufgabe der Gemeinden gehört, als dieses Gesetz (also das KRG selbst) oder die eidg. oder kantonale Spezialgesetzgebung nichts anderes bestimmen. Zu denken ist beispielsweise an Bauten und Anlagen, die kraft Spezialgesetzgebung von Bund oder Kanton der kommunalen Baubewilligungshoheit zugunsten eines kant. oder eidg. Plan- oder Projektgenehmigungsverfahrens entzogen sind (z.B. Kantons- und Nationalstrassen, Eisenbahnanlagen, Wasserkraftwerke, Infrastruktur der Zivilluftfahrt, militärische Bauten und Anlagen usw.). Bei solchen Bauvorhaben beschränkt sich die Bauverwaltungstätigkeit der Gemeinden oft auf Koordinationsaufgaben, die blosse Mitwirkung sowie allenfalls auf gewisse Kontrollfunktionen.

*Abs. 2:* Für die wohl wichtigste Aufgabe im Zusammenhang mit dem Bauwesen, nämlich für den Erlass von Verfügungen und die Fällung von Entscheiden (z.B. Bauentscheide, Einspracheentscheide, Bussverfügungen, Wiederherstellungsverfügungen) erklärt *Abs. 2* den Gemeindevorstand als zuständige Behörde. Das revidierte KRG schliesst jedoch wie bis anhin nicht aus, dass die Gemeinden für diese wichtigen Entscheide eine andere kommunale Behörde (z.B. die Baukommission, das Bauamt) ganz oder teilweise

für zuständig erklären. Der Klammerausdruck «kommunale Baubehörde» bringt zum Ausdruck, dass überall dort, wo das Gesetz oder die Verordnung von «kommunale Baubehörde» spricht, der Gemeindevorstand oder aber die gemäss Gemeindegesetzgebung zuständige Behörde gemeint ist. Wenn dagegen der Revisionsentwurf ausdrücklich vom «Gemeindevorstand» spricht, so obliegt die betreffende Aufgabe oder der betreffende Entscheid zwingend dem Gemeindevorstand (z.B. Beschlüsse und Entscheide im Zusammenhang mit Quartierplanungen oder der Erhebung von Erschliessungsbeiträgen). In diesen Fällen sind daher Delegationen an eine andere kommunale Behörde nicht zulässig.

*Abs. 3 und 4* halten die Gemeinden zu einer guten Organisation des Bauwesens an. Kleinere Gemeinden erreichen dieses Ziel zweifellos am besten dadurch, dass sie die interkommunale Zusammenarbeit suchen und gemeinsame Gremien für die Bewältigung bestimmter Aufgaben im Bauwesen (wie Beratung, Kontrollen, Prüfungen) schaffen.

## **2. Bewilligungen (Art. 91–97 E-KRG)**

### **Art. 91 Baubewilligung (→ Art. 33 E-KRVO)**

*Abs. 1* bezeichnet in Ausführung der bundesrechtlich vorgegebenen Baubewilligungspflicht (vgl. Art. 22 RPG) die zuständige Baubewilligungsbehörde und präzisiert in Übereinstimmung mit der Lehre und Rechtsprechung zu Art. 22 RPG zugleich die bewilligungspflichtigen Tatbestände. Satz 2 bringt zum Ausdruck, dass unter Umständen auch blosse Zweckänderungen von Grundstücken baubewilligungspflichtig sein können (z.B. dauernde Verwendung eines landwirtschaftlichen Grundstückes als Parkplatz). Die in Abs. 1 statuierte kommunale Baubewilligungspflicht gilt auch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen. Solche bedürfen daneben zusätzlich noch einer BAB-Bewilligung seitens des DIV (vgl. Art. 92 E-KRG).

*Abs. 2* gibt der Regierung die Kompetenz und verpflichtet sie zugleich, durch Verordnung diejenigen Bauvorhaben zu bezeichnen, die aus kantonaler Sicht keiner Baubewilligung bedürfen. Die Schaffung eines Katalogs mit baubewilligungsfreien Bauvorhaben bildet ein wesentliches Anliegen der vorliegenden Revision. Der letzte Satz von Abs. 2 gibt den Gemeinden immerhin das Recht, einzelne (oder auch alle) von der Regierung in der Verordnung als bewilligungsfrei erklärte Bauvorhaben (wiederum) als baubewilligungspflichtig zu erklären oder wenigstens einer Anzeigepflicht zu unterstellen. Die Gemeinden können daher im Baugesetz bestimmen, dass beispielsweise Baustelleninstallationen entgegen Art. 33 Abs. 1 Ziffer 22 5 E-KRVO einer Baubewilligung bedürfen, oder sie können bestimmen, dass solche Installationen zwar nicht bewilligungspflichtig, jedoch wenigstens bei der kommu-

nalen Bauverwaltung anzuzeigen sind. Diese Befugnisse können im Sinne von vorläufigem Recht auch vom Gemeindevorstand wahrgenommen werden (vgl. die Übergangsbestimmung von Art. 114 Abs. 3 E-KRG). Sofern die Gemeinden eine Anzeigepflicht statuieren, haben sie auch die damit verbundenen Pflichten und das Verfahren näher zu regeln.

Der Katalog mit den baubewilligungsfreien Bauvorhaben findet sich in *Art. 33 Abs. 1 E-KRVO*. Wichtig ist an dieser Stelle der Hinweis auf *Art. 33 Abs. 2 E-KRVO*, wonach die Befreiung von der Bewilligungspflicht selbstverständlich nicht von der Einhaltung des materiellen Baurechts entbindet. Art. 33 Abs. 2 sieht ein spezielles Verfahren für den Fall vor, dass bei nicht bewilligungspflichtigen Bauvorhaben gegen materielles Recht verstossen wird.

*Art. 33 Abs. 1 Ziffer 15 E-KRVO* befreit Erschliessungsanlagen von der Baubewilligungspflicht, soweit sie in der Planung wie ein Baugesuch profilieren und dargestellt sind. «Planungen» nach dieser Bestimmung können sowohl Quartierplanungen als auch eine zur Grundordnung gehörende Planung (z.B. GEP, Arealplan) sein. Diese Bestimmung ermöglicht eine wesentliche Beschleunigung der Verfahren. Eine analoge Regelung hat der Bund für Anschlussgleise erlassen (vgl. Art. 18 und 19 des Bundesgesetzes über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990).

*Art. 33 Abs. 1 Ziffern 6, 7 und 14 E-KRVO* betreffen vornehmlich Bauten, Anlagen und Vorrichtungen, deren Befreiung von der Baubewilligungspflicht vor allem im Interesse einer raschen und nachfragegerechten Reaktion auf Bedürfnisse der Gäste in den Skigebieten liegt.

*Abs. 3* enthält den wichtigen Vorbehalt zugunsten abweichender Bestimmungen für Bauvorhaben, die kraft Spezialgesetzgebung von Bund oder Kanton nicht der kommunalen Baubewilligungshoheit, sondern einem eidg. oder kant. Plan-, Projekt- oder Konzessionsgenehmigungsverfahren unterliegen (z.B. Kantons- und Nationalstrassen, Meliorations- und Forststrassen, Eisenbahnanlagen, Infrastruktur der Zivilluftfahrt, Wasserkraftwerke, militärische Bauten und Anlagen usw.).

## **Art. 92 BAB-Bewilligung**

Abs. 1 bezeichnet in Ausführung von Art. 25 Abs. 2 RPG und in Übereinstimmung mit dem geltenden KRG (Art. 5 Abs. 2) die für die Prüfung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen resp. für den Erlass entsprechender BAB-Entscheide zuständige kantonale Behörde (DIV). Anstelle von BAB-Zustimmungen spricht der vorliegende Entwurf aus koordinationsrechtlichen Gründen neu von «BAB-Bewilligungen». Eine Übertragung der Zuständigkeit für BAB-Entscheide auf dezentrale Gremien, z.B. auf die Regionen, ist bereits aus rechtlichen Gründen nicht möglich, wie das Bundesgericht kürzlich im Zusammenhang mit der im Kanton Bern getroffenen Statthalterlösung entschieden hat (BGE 128 I 254).

*Abs. 2 – 4 regeln die wichtigsten Grundsätze des BAB-Verfahrens. Die Regelung entspricht abgesehen von zwei Ergänzungen dem heutigen Verfahrensablauf gemäss Art. 2 – 4 der geltenden KRVO.*

Die erste Ergänzung ist die Rechtsmittelbestimmung in Abs. 3 Satz 2. Gegen BAB-Bewilligungen können legitimierte Nachbarn oder Umweltorganisationen bekanntlich an das Verwaltungsgericht rekurrieren (vgl. Art. 61 Abs. 1 des geltenden KRG resp. Art. 110 Abs. 2 des vorliegenden E-KRG). Da die Gemeinden verpflichtet sind, die kommunale Baubewilligung und die BAB-Bewilligung des DIV den Parteien gleichzeitig zu eröffnen, ist festzulegen, dass auch die (kommunale) Baubewilligung zwingend direkt beim Verwaltungsgericht anfechtbar ist. Diese Bestimmung ist wichtig für Gemeinden, die von der Kompetenz von Art. 90 Abs. 2 E-KRG Gebrauch gemacht und als erstinstanzliche Baubewilligungsbehörde beispielsweise die Baukommission mit Einsprachemöglichkeit an den Gemeindevorstand bezeichnet haben. Ohne die in Abs. 3 Satz 2 getroffene Regelung käme es bei Verfahren in diesen Gemeinden zu einem uneinheitlichen Rechtsmittelweg, was gegen Art. 33 Abs. 4 RPG verstossen würde.

Die zweite Ergänzung ist die Kostenbestimmung in Abs. 4 Satz 2. Dass mit einem ablehnenden BAB-Entscheid des DIV auch das Baugesuch als solches als abgewiesen gilt, entspricht geltendem Recht. Neu ist indessen die Bestimmung, dass die Gemeinden in solchen Fällen für den ihnen entstandenen Aufwand noch eine separate Kostenverfügung zu erlassen haben.

*Abs. 5 stellt klar, dass Bauvorhaben, die die Regierung gestützt auf Art. 91 Abs. 2 E-KRG in Art. 33 E-KRVO als nicht baubewilligungspflichtig erklärt hat, auch nicht dem BAB-Verfahren unterliegen, und zwar selbst dann nicht, wenn die Gemeinde solche Bauvorhaben ihrerseits (wieder) für baubewilligungspflichtig erklärt hat.*

### **Art. 93 Koordination bei Zusatzbewilligungen (→ Art. 43 – 50 E-KRVO)**

*Abs. 1: Mit Abs. 1 erhält das kantonale Raumplanungsgesetz neu eine ausdrückliche Koordinationsbestimmung.*

Vorweg ist klarzustellen, dass die Koordinationsvorschriften des KRG ausschliesslich auf Bauvorhaben ausgerichtet sind, die in der Baubewilligungshoheit der Gemeinden (mit oder ohne BAB-Bewilligung des DIV) liegen. Bei Bauvorhaben, die kraft Spezialgesetzgebung nicht der kommunalen Baubewilligungshoheit, sondern einem eidg. oder kant. Plan-, Projekt- oder Konzessionsgenehmigungsverfahren unterliegen (z.B. Kantons- und Nationalstrassen, Eisenbahnanlagen, Wasserkraftwerke, militärische Bauten und Anlagen), richtet sich dagegen die Koordination nach der betreffenden Spezialgesetzgebung (vgl. dazu insbesondere das neue Bundesgesetz über die Koordination und Vereinfachung von Entscheidverfahren vom 18. Juni 1999, Koordinationsgesetz).

Vorschriften über die Koordination drängen sich namentlich in Fällen auf, in denen Bauvorhaben neben der Baubewilligung der Gemeinde und einer allfälligen BAB-Bewilligung des DIV noch zusätzliche Bewilligungen anderer Behörden bedürfen. Solche zusätzlichen Bewilligungen werden in der vorliegenden Revisionsvorlage der Einfachheit halber einheitlich und durchgehend als «Zusatzbewilligungen» bezeichnet, auch wenn es sich dabei um Entscheide, Verfügungen, Anordnungen, Genehmigungen o. dgl. handelt.

Abs. 1 verlangt in Übereinstimmung mit Lehre und Rechtsprechung eine Koordination namentlich dort, wo zwischen den Bewilligungen ein «enger Sachzusammenhang» besteht. Gemäss Art. 43 Abs. 1 E-KRVO wird das DIV eine Liste mit denjenigen Zusatzbewilligungen führen, die aufgrund des Sachzusammenhangs mit einer Baubewilligung resp. BAB-Bewilligung als koordinationsbedürftig erscheinen. Nicht koordinationsbedürftig sind in der Regel Betriebsbewilligungen oder generell solche Bewilligungen, die wenig oder nichts mit dem Standort, der Ausgestaltung oder den Auswirkungen eines Bauvorhabens zu tun haben.

Gemäss Abs. 1 sind «Verfahren» und «Entscheide» zu koordinieren. Entsprechend dieser Zweiteilung unterteilt der E-KRVO den Abschnitt «Koordination» in die Unterabschnitte A. «Verfahrenskoordination» (Art. 43 – 45 E-KRVO) und B. «Entscheidkoordination» (Art. 46 – 50 E-KRVO).

Abs. 2 bestimmt die Leitbehörden, die für die Koordination zu sorgen haben.

Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen wird die *komunale Baubehörde* als *Leitbehörde* bezeichnet. Bei solchen Bauvorhaben ist es daher Sache der Gemeinde, dafür zu sorgen, dass allenfalls erforderliche kantonale Zusatzbewilligungen eingeholt werden und dass diese dem Gesuchsteller koordiniert und mit einheitlicher Rechtsmittelbelehrung eröffnet werden.

Bezüglich Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen bezeichnet Abs. 2 das DIV als *Leitbehörde*. Dabei ist präzisierend festzuhalten, dass sich die Koordinationsfunktion des DIV lediglich auf die kantonale Ebene bezieht, also auf die Koordination zwischen BAB-Bewilligung einerseits und notwendigen kantonalen (und eidgenössischen) Zusatzbewilligungen anderseits. Im BAB-Verfahren können folglich die Gemeinden künftig erwarten, dass sie vom Kanton mit koordinierten Bewilligungen bedient werden.

Abs. 3 überlässt die Regelung von Einzelheiten über die Koordination der neuen KRVO. Diese befasst sich damit in einem eigenständigen Abschnitt in den Art. 43 – 50. In Art. 43 – 45 E-KRVO wird die «Verfahrenskoordination» und in Art. 46 – 50 E-KRVO die «Entscheidkoordination» näher geregelt.

*Art. 43 E-KRVO:* Nach Abs. 1 führt das DIV eine Liste mit koordinationsbedürftigen Zusatzbewilligungen. Diese Liste dient der Konkretisierung des Begriffs des «engen Sachzusammenhangs» gemäss Art. 93 Abs. 1 E-KRG. Laut Abs. 2 soll die Liste gerade auch diejenigen Zusatzbewilligungsgesuche

bezeichnen, die bereits vor der Einreichung bei der Gemeinde mit den betroffenen Fachbehörden zu bereinigen sind, sei es weil deren Behandlung zeitaufwendig ist (z.B. Rodungsgesuche), sei es weil die Zusatzbewilligung Auswirkungen auf die Ausgestaltung des Bauprojekts haben könnte (z.B. feuerpolizeiliche Bewilligung; Projektgenehmigung bei Bauvorhaben in Gefahrenzonen).

*Art. 44 E-KRVO:* Abs. 1 statuiert den Grundsatz, dass sämtliche Zusatzbewilligungsgesuche (z.B. das Rodungsgesuch) bei der Gemeinde einzureichen sind. Abs. 3 bezieht sich auf Zusatzbewilligungsgesuche, welche fälschlicherweise direkt bei der Zusatzbewilligungsbehörde statt bei der Gemeinde eingereicht werden.

*Art. 45 E-KRVO* enthält den Grundsatz der gemeinsamen Gesuchsauflage und stellt eine hinreichende Deklaration von Zusatzbewilligungsgesuchen im Text der Auflagepublikation sicher.

*Art. 46 E-KRVO* regelt die Entscheidkoordination bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzone. Diese ist geprägt vom *Koordinationsmodell*, bei welchem die beteiligten Behörden ihre spezialgesetzliche Zuständigkeit für Zusatzbewilligungen beibehalten, dies im Gegensatz zum *Konzentrationsmodell*, bei welchem die Zuständigkeit für Zusatzbewilligungen auf die Leitbehörde übergeht. Abs. 1 schreibt die direkte Übermittlung der Zusatzbewilligungsgesuche an die für die Zusatzbewilligung zuständige kantonale Fachbehörde (z.B. ANU, TBA, AfW) vor. Nach Abs. 2 haben die kantonalen Fachbehörden ihren Entscheid der Gemeinde zu übermitteln, und diese ist – nach Überprüfung der inhaltlichen Abstimmung – zur gemeinsamen Eröffnung aller Entscheide verpflichtet. Vom Prinzip der gleichzeitigen Eröffnung kann nach Art. 46 Abs. 3 E-KRVO unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden, und Art. 46 Abs. 4 E-KRVO bestimmt, dass die kommunale Baubehörde, falls sie von der kantonalen Fachbehörde einen negativen Zusatzbewilligungsentscheid erhält, auch das Baugesuch abzuweisen hat. – Insgesamt führen die Regelungen über die Entscheidkoordination zu einer Optimierung der Verfahrenskoordination im Verhältnis zwischen Kanton und Gemeinden.

*Art. 47–50 E-KRVO* regeln die Koordination im BAB-Verfahren auf kantonaler Ebene. Der Regelung liegen folgende Leitsätze zugrunde:

- Eine generelle Übertragung der Zuständigkeit für den Entscheid über Zusatzbewilligungen auf das DIV im Sinne des Konzentrationsmodells muss nicht zwingend im Rahmen der vorliegenden KRG-Revision vorgenommen werden, sondern kann auch schrittweise durch Teilrevisionen der betreffenden Spezialerlasse erfolgen. Soweit für bestimmte Zusatzbewilligungen eine generelle Übertragung der Zuständigkeit auf das DIV schon jetzt erfolgt, werden die betroffenen Spezialerlasse mit der vorliegenden Revision geändert (vgl. Art. 2 Ziffer 2 der Verordnung über die

- Aufhebung und Anpassung grossräätlicher Erlasse im Zusammenhang mit der Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden);
- Gegenstand der Regelung in Art. 47 – 50 E-KRVO bildet die Sicherstellung einer optimalen Koordination nach dem Koordinationsmodell; solche Regeln sind bis zu einer allfälligen künftigen lückenlosen Einführung des Konzentrationsmodells ohnehin nötig;
- Die angestrebte Optimierung der Koordination weist folgende wichtige Elemente auf:
  - Anlaufstelle für alle kantonalen Zusatzbewilligungen ist grundsätzlich das ARP/DIV. Ausnahmen: siehe Art. 47 Abs. 3 E-KRVO;
  - Zur Bereinigung von Meinungsverschiedenheiten zwischen Fachstelle (ARP) resp. DIV einerseits und Fachbehörden (z.B. ANU, ANL, EKUD) anderseits werden die Instrumente der Einigungsverhandlung und der Schiedsstelle geschaffen (siehe Art. 48 E-KRVO); Einigungsverhandlungen sind selbstverständlich nur durchzuführen, wenn überhaupt Verhandlungsspielräume bestehen.
  - Ist ein Zusatzbewilligungsgesuch (z.B. Rodungsgesuch) abzuweisen, weist das DIV auch das BAB-Gesuch ab und eröffnet den ablehnenden BAB-Entscheid und den ablehnenden Entscheid über die Zusatzbewilligung gemeinsam den Parteien (siehe Art. 48 Abs. 3 E-KRVO);
  - Ein Gesamtentscheid durch das DIV im Sinne des Konzentrationsmodells soll dann ergehen, wenn folgende zwei Bedingungen kumulativ erfüllt sind (siehe Art. 50 E-KRVO):
    - Es liegen Stellungnahmen von Umweltorganisationen gemäss Art. 111 Abs. 2 E-KRG oder Baueinsprachen vor;
    - Es liegen sowohl in Bezug auf das BAB-Gesuch als auch in Bezug auf die Zusatzbewilligungsgesuche positive Beurteilungen seitens der Fachstelle resp. Fachbehörden resp. Schiedsstelle vor.

In diesen Fällen geht die förmliche Zuständigkeit für die Erteilung von Zusatzbewilligungen somit auf das DIV über. Die in den einzelnen Spezialgesetzgebungen enthaltenen Zuständigkeitsregelungen verstehen sich somit stets unter dem Vorbehalt, dass gemäss Art. 93 Abs. 3 E-KRG i.V.m. Art. 50 E-KRVO in gewissen Fällen das DIV für Zusatzbewilligungen zuständig ist.

#### **Art. 94 Bewilligungsvoraussetzungen**

*Abs. 1* unterstreicht neu den Anspruch des Grundeigentümers auf Erteilung der Baubewilligung, wenn sein Vorhaben der gesetzlichen Ordnung entspricht.

*Abs. 2* entspricht Art. 5 Abs. 4 des geltenden KRG.

*Abs. 3* will die Baubehörde im Interesse der Effizienz davor bewahren, Bauvorhaben zu prüfen, die mangels (zivilrechtlicher) Bauberechtigung unter Umständen gar nicht zur Ausführung gelangen können.

### **Art. 95 Nebenbestimmungen**

Art. 95 bringt gegenüber der bisherigen Regelung von Art. 8 des gelgenden KRG neu zum Ausdruck, dass der Bauherr selbst bei mangelhaften Bau gesuchen einen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung hat, sofern die Mängel ohne besondere Schwierigkeiten mit Auflagen behoben werden können. Im Übrigen wird gegenüber der bisherigen Regelung präzisiert, dass die Baubehörde nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet ist, Bewilligungen mit Nebenbestimmungen zu verknüpfen, sofern sich solche zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands aufdrängen.

### **Art. 96 Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung**

*Abs. 1* regelt den Baubeginn. Die heutige Regelung (Art. 5 Abs. 3 KRG) wird zugunsten des Bauherrn in dem Sinne gelockert, dass mit den Bauarbeiten grundsätzlich bereits im Zeitpunkt der schriftlichen Eröffnung der Baubewilligung (statt erst im Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung, d.h. nach Ablauf der 20-tägigen Rekursfrist) begonnen werden darf. Der Vorbehalt im 2. Satz bezieht sich auf Fälle, in denen beim Verwaltungsgericht Rekurs erhoben wurde: diesfalls ist denkbar, dass der Gerichtspräsident die Bauarbeiten von Amtes wegen auf Antrag des Rekurrenten mit vorsorglicher Verfügung gemäss Art. 31 VGG einstellt.

*Abs. 2* regelt in Übereinstimmung mit dem bisherigen Recht (siehe Art. 10 Abs. 4 KRG) das Erlöschen der Baubewilligung.

*Abs. 3* regelt den Fall, dass ein Bauvorhaben zwar begonnen, aber nicht vollendet wird. Nicht vollendete Bauten und Anlagen können nicht nur das Orts- und Landschaftsbild verunstalten, sondern bergen nicht selten auch ein Gefahrenpotenzial in sich.

### **Art. 97 Baubewilligungsverfahren**

#### **(→ Art. 34–42 sowie 51 und 52 E-KRVO)**

*Abs. 1 und 2* regeln die wichtigsten Punkte des Baubewilligungsverfahrens. Mit Bezug auf die Legitimation zur Erhebung einer Baueinsprache wird auf die Umschreibung der Legitimation zur Planungsbeschwerde (Art. 108 Abs. 2 E-KRG) verwiesen, welche ihrerseits auf die Legitimationsbestimmungen von Art. 52 des kant. Verwaltungsgerichtsgesetzes und Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG abgestimmt ist. Die vorliegende KRG-Revision bringt somit eine Harmonisierung der Legitimationsvoraussetzungen für die verschiedenen Rechtsmittel, was v.a. aus Gründen der Rechtssicherheit und im Interesse einer einheitlichen, konsolidierten Praxis wichtig ist. Im geltenden Recht ist die Legitimation zur Baueinsprache und zur Planungsbeschwerde ohne ersichtlichen Grund unterschiedlich umschrieben, was in der Praxis oft zu Unsicherheiten führt. Die aktuelle Praxis zur Legitimation im Bereich der Baueinsprache ist im Verwaltungsgerichtsurteil R 03 69 wiedergegeben.

*Abs. 3 bildet die Grundlage für das von der Regierung in der neuen KRVO zu regelnde Baubewilligungsverfahren und BAB-Verfahren. Der Verordnungsauftrag schreibt vor, dass die Regierung die beiden Verfahren grundsätzlich abschliessend und verbindlich regelt. Abs. 3 bildet daher die Rechtsgrundlage für die Einführung einer gesamtkantonal einheitlichen Regelung des Baubewilligungsverfahrens. Dies ist ein wesentlicher Beitrag zur Vereinfachung, Beschleunigung und Verbilligung der Verfahren.*

*Abs. 3 verpflichtet die Regierung überdies, neben dem «normalen» Baubewilligungsverfahren auch ein vereinfachtes Verfahren vorzusehen (vgl. Art. 42 E-KRVO).*

*Abs. 4:* Das in der neuen KRVO festgelegte Baubewilligungsverfahren ist so ausgestaltet, dass die Gemeinden grundsätzlich darauf verzichten können, in ihren Baugesetzen eigene Verfahrensvorschriften aufzustellen. Für den Fall, dass in einer Gemeinde dennoch ein Bedarf für ergänzende Bestimmungen besteht, enthält Abs. 4 einen entsprechenden Vorbehalt (siehe auch Art. 35 Abs. 2 E-KRVO, wo bezüglich der Baugesuchsunterlagen sogar eine kommunale Regelungspflicht besteht).

Die *neue KRVO* befasst sich in den Art. 34 – 42 sowie 51 und 52 mit dem Baubewilligungsverfahren.

*Art. 34 E-KRVO* sieht für Bauten und Anlagen die vorläufige Beurteilung durch die kommunalen Baubehörde (Abs. 1) resp. durch das ARP (Abs. 2) vor. Abs. 3 befasst sich mit der Rechtswirkung einer vorläufigen Beurteilung.

*Art. 35 E-KRVO* regelt die Gesuchseinreichung und enthält Bestimmungen über die Gesuchsakten. In Abs. 2 werden die Gemeinden verpflichtet, Vorschriften über erforderliche Unterlagen zu erlassen (z.B. Unterlagen über den baulichen Zivilschutz; Energienachweis; Emissionserklärung).

*Art. 36 E-KRVO* regelt die Profilierung.

*Art. 37 E-KRVO* führt das wichtige Institut der «vorläufigen Prüfung» ein. Werden Gesuche bereits beim Eingang summarisch auf Vollständigkeit und auf ihre inhaltliche Zulässigkeit geprüft, können zeitraubende und u.U. kostspielige Leerläufe vermieden werden. Die Bestimmung dient in diesem Sinne einer Beschleunigung und Verbilligung der Verfahren.

*Art. 38 E-KRVO* regelt die öffentliche Auflage. Diese soll im Interesse der Transparenz, Einfachheit und Rechtssicherheit kantonal einheitlich 20 Tage dauern, und zwar auch im Falle von BAB-Gesuchen sowie Gesuchen für UVP-pflichtige Vorhaben. 20 Tage sind auch für Umweltorganisationen genug, nachdem für diese in Art. 111 Abs. 2 E-KRG neu eine spezielle Regelung für den Beschwerdeschritt eingeführt wurde. Wichtig ist sodann die Bestimmung, dass eine Publikation der Auflage am Schwarzen Brett allein nicht mehr genügt; erforderlich ist (auch) eine Publikation in einem amtlichen Publikationsorgan, damit auch nicht am Ort wohnhafte Personen, die zur Einsprache legitimiert sind, von Bauvorhaben Kenntnis erhalten.

*Art. 39 E-KRVO* enthält Vorschriften über den Bauentscheid. Wichtig ist die Bestimmung in Abs. 2, wonach der Bauentscheid sich auch mit allfälligen Einsprachen zu befassen hat und dass Bauentscheide sowohl dem Gesuchsteller als auch den Einsprechenden zu eröffnen sind, und zwar beiden Parteien gleichzeitig. Diese bereits im geltenden Recht (vgl. Art. 10 Abs. 3 KRG) enthaltene Regelung wird von einzelnen Baubehörden immer wieder missachtet.

*Art. 40 und 41 E-KRVO* befassen sich mit dem BAB-Entscheid. Die Verfahrensabläufe entsprechen grundsätzlich dem bisherigen Recht (Art. 2–4 KRVO). Gesuche, bei denen bereits die Gemeinde zum Schluss gelangt, dass die Voraussetzungen für eine BAB-Bewilligung nicht erfüllt sind, sind nach wie vor von der Gemeinde direkt abzuweisen. Neu wird der Gemeinde im Interesse einer rascheren Verfahrensabwicklung die Befugnis eingeräumt, BAB-Gesuche bereits während der öffentlichen Auflage dem ARP zur Prüfung zu senden.

Neu ist schliesslich die Festlegung von Fristen für die Durchführung des BAB-Verfahrens auf kantonaler Ebene.

*Art. 42 E-KRVO* regelt das vereinfachte Baubewilligungsverfahren. Der Vorteil dieses Verfahrens liegt darin, dass die Baubewilligung innert kürzester Frist erhältlich ist (Abs. 4) und dass auf eine Profilierung und Gesuchsaufgabe mit Publikation verzichtet wird, sofern eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist oder alle zur Einsprache legitimierten Personen dem Gesuch zugestimmt oder dieses mitunterzeichnet haben. Ob diese Voraussetzungen für einen Profilierungs- und Auflageverzicht erfüllt sind, lässt sich nicht immer schlüssig beantworten; im Zweifel ist Profilierung zu verlangen und die Auflage vorzunehmen.

*Art. 51 E-KRVO* regelt die Kontrolle der Bauausführung sowie die Bauabnahme. Abs. 4 schafft neu eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für die Anordnung eines Baustopps.

*Art. 52 E-KRVO* beschreibt das Vorgehen, wenn Anzeichen bestehen, dass eine Baute oder Anlage unter Missachtung formeller oder materieller Vorschriften entstanden ist. Zunächst ist ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Ergibt dieses, dass eine Verletzung materieller Vorschriften vorliegt, hat die zuständige Behörde alsdann ein Verfahren auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sowie ein Bussverfahren zu eröffnen. Die Wiederherstellung ist in Art. 99 E-KRG, die Busse in Art. 100 E-KRG geregelt.

### **3. Verantwortlichkeit, Wiederherstellung, Strafe (Art. 98 – 100 E-KRG)**

#### **Art. 98 Verantwortlichkeit, Haftung**

Bei Absatz 1 steht die Fixierung der Verantwortlichkeiten (u.a. im Hinblick auf ein allfälliges Bussverfahren) im Vordergrund. Beim Absatz 2 geht es darum, die Haftung von Kanton und Gemeinden für ihre Bewilligungs- und Kontrolltätigkeiten auszuschliessen.

#### **Art. 99 Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands**

*Allgemeine Bemerkungen:* Die neue Bestimmung über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bei illegalen Bautätigkeiten enthält gegenüber Art. 60 des geltenden KRG einige Neuerungen, die sich v.a. im Interesse eines wirksameren und rechtsgleichen Vollzugs des Raumplanungsrechts aufdrängen.

Die wichtigste Neuerung betrifft die Zuständigkeit für den Erlass und die Durchsetzung von Abbruch- resp. Wiederherstellungsverfügungen bei illegalen Bautätigkeiten ausserhalb der Bauzonen. Die geltende Ordnung mit der geteilten Zuständigkeit, d.h. mit der primären Zuständigkeit der Gemeinde und den subsidiären Kompetenzen des DIV, welche erst zum Tragen kommen, wenn eine Gemeinde untätig bleibt, hat sich in der Praxis als schwerfällig und unzweckmässig erwiesen, umso mehr, als die Kompetenzen des DIV erst noch auf einer blossen «Kann-Vorschrift» beruhen. Im Interesse eines konsequenteren, effizienteren und dem Rechtsgleichheitsgebot besser Rechnung tragenden Vollzugs drängt sich an Stelle der bestehenden «geteilten» Zuständigkeit ausserhalb der Bauzonen eine alleinige Zuständigkeit des DIV auf. Damit liegt die Zuständigkeit für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innerhalb der Bauzonen allein bei den Gemeinden und ausserhalb der Bauzonen allein beim DIV. – Von dieser Neuordnung unberührt bleibt jedoch die Verantwortung der Gemeinde für die Kontrolle der Bautätigkeit auf dem ganzen Gemeindegebiet. Die Kontrolle darüber, ob irgendwo innerhalb oder ausserhalb der Bauzonen bauliche Vorkehrungen ohne Baubewilligung oder in Abweichung einer solchen ausgeführt wurden, obliegt m.a.W. nach wie vor den Gemeinden (vgl. Art. 90 E-KRG sowie Art. 51 und 52 E-KRVO). Die Weiterführung der bisherigen kommunalen Kompetenzen im Bereich der Baukontrollen ist angesichts des ausgedehnten Kantonsgebietes bereits aus organisatorischen Gründen unumgänglich. Neu werden die Gemeinden in Art. 51 Abs. 2 E-KRVO jedoch ausdrücklich angewiesen, bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen dem ARP ein Doppel des Bauabnahmeprotokolls zuzustellen. Art. 99 Abs. 2 letzter Satz E-KRG verpflichtet die Gemeinden ausserdem generell, dem DIV sofort Anzeige zu erstatten, wenn sie von rechtswidrigen Zuständen ausserhalb der Bauzonen Kenntnis erhalten.

Eine weitere Neuerung gegenüber dem geltenden Art. 60 KRG besteht darin, dass die zuständige Behörde verpflichtet ist, eine förmliche Duldungsverfügung zu erlassen, wenn sie der Meinung ist, dass auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes zu verzichten sei (vgl. Art. 99 Abs. 4 E-KRG). Der Erlass einer förmlichen Duldungsverfügung drängt sich vor allem mit Rücksicht auf allfällige Nachbarn oder Anzeigerstatter auf, die von der Duldung eines vorschriftswidrigen Zustands berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse haben könnten, sich auch vor Gericht dagegen zur Wehr zu setzen.

Neu ist schliesslich der Vorbehalt zugunsten abweichender Zuständigkeitsregelungen der Spezialgesetzgebung (vgl. Art. 99 Abs. 2 Satz 2 E-KRG). Zu denken ist beispielsweise an die Bestimmung von Art. 3 Abs. 3 KUSV betreffend vorschriftswidrige Zustände, die gleichzeitig sowohl Bau- und Planungsrecht als auch Umweltschutzrecht verletzen.

Für die Kosten einer allfälligen Ersatzvornahme wird in Art. 131 Abs. 1 Ziff. 2 EGzZGB neu ein gesetzliches Pfandrecht eingeführt (vgl. Art. 113 Abs. 2 Ziff. 1 E-KRG).

### **Art. 100 Busse**

Im revidierten Bussenartikel wurde der Höchstbetrag der Busse gegenüber der Strafbestimmung von Art. 59 des geltenden KRG mit Rücksicht auf die seit der letzten KRG-Revision eingetretenen Teuerung auf Fr. 40 000.– erhöht.

Eine weitere Neuerung besteht darin, dass es für die Abgrenzung der Strafkompetenz zwischen den Gemeinden und dem DIV nur noch darauf ankommt, ob die zu ahndende Widerhandlung innerhalb oder ausserhalb der Bauzonen erfolgte. Diese Änderung dient der Rechtssicherheit und vereinfacht den Vollzug. Die heutige Regelung, welche darauf abstellt, ob es sich um eine Widerhandlung gegen Erlasse und Verfügungen des Kantons oder um eine solche gegen Erlasse und Verfügungen der Gemeinden handelt, führt zwangsläufig zu Unklarheiten und Doppelprüfungen, wenn man sich beispielsweise vor Augen hält, dass viele Tatbestände in gleicher oder ähnlicher Weise sowohl im kommunalen Baugesetz als auch im KRG resp. RPG geregelt sind (etwa die Baubewilligungspflicht), oder wenn man bedenkt, dass ein und dieselbe Baute nicht selten neben der kommunalen Baubewilligung noch Bewilligungen kantonaler Behörden bedarf.

Neu ist schliesslich die systematische Einordnung des Bussenartikels im Kapitel über das formelle Baurecht statt – wie im geltenden KRG – in den Vollzugs- und Schlussbestimmungen. Mit dieser systematischen Einordnung soll v.a. zum Ausdruck gebracht werden, dass die Bestimmung für Personen gilt, die illegal bauen, und nicht etwa für Gemeinden, die in ihrer Funktion als Planungsbehörden oder Träger des Bauwesens irgendwelche Planungsvorgaben oder organisatorische Bestimmungen verletzen.

#### **4. Verfahrenskosten (Art. 101 E-KRG)**

##### **Art. 101 Verfahrenskosten**

*Abs. 1* schafft die erforderliche gesetzliche Grundlage, damit die Gemeinden für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren oder weiteren baupolizeilichen Verfahren (Buss- und Wiederherstellungsverfahren; Verlängerungen von Baubewilligungen; Baukontrollen usw.) Gebühren erheben können.

*Abs. 2* bestimmt die Kostenpflichtigen und enthält gleichzeitig eine gesetzliche Grundlage, um die Kosten von Einspracheentscheide sowie weitere durch die Einsprache verursachte Kosten (z.B. Auslagen des Bauherrn für den Beizug eines Rechtsvertreters) dem Einsprechenden überbinden zu können, sofern es sich um eine offensichtlich unbegründete oder trölerische Eingabe handelt.

*Abs. 3* hält die Gemeinden an, in einer Gebührenordnung Vorschriften über die Bemessung der Gebühren (Pauschalierungen; Höhe nach Aufwand etc.) zu erlassen.

*Abs. 4* bildet die gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Gebühren für BAB-Entscheide.

#### **VII. Enteignung (Art. 102 – 106 E-KRG)**

##### **Art. 102 Formelle Enteignung 1. Enteignungsrecht, Verzicht**

*Allg. Bemerkungen:* Die formelle Enteignung ist grundsätzlich im kant. Enteignungsgesetz (kEntG) geregelt. Der Grund, weshalb sich dennoch eine Regelung im KRG mit der Marginalie «Formelle Enteignung» aufdrängt, liegt darin, dass die Gemeinden gemäss KRG in bestimmten Fällen das Enteignungsrecht erhalten, ohne dass sie dazu ein förmliches Enteignungsgesuch nach Enteignungsgesetz einreichen müssen.

*Abs. 1* bestimmt zunächst in Übereinstimmung mit Art. 27 Abs. 4 des geltenden KRG, dass die Gemeinden mit der regierungsrälichen Genehmigung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) gleichzeitig das Enteignungsrecht für den in der ZöBA gelegenen Boden erhalten (Ziffer 1). In der Rechtsprechung wird dabei verlangt, dass die Zweckbestimmung der ZöBA im Rahmen der Zonenplanung festzulegen ist. Die Gemeinde muss daher in der Grundordnung klar zum Ausdruck bringen, ob die einer ZöBA zugewiesenen Grundstücke beispielsweise für ein Schulhaus, einen Werkhof oder für eine öffentliche Parkierungsanlage beansprucht werden.

*Abs. 1* gewährt den Gemeinden sodann neu auch ein Enteignungsrecht für Flächen, die die Gemeinde im Zonenplan (anstelle einer ZöBA) für den Bau von öffentlichen Bauten und Anlagen festsetzt (Ziffer 2). Zu denken ist

beispielsweise an Fälle, wo private Grundstücke lediglich unterirdisch für eine öffentliche Nutzung (z.B. öffentliches Parkhaus; Feuerwehrmagazin und dgl.) benötigt werden. Denkbar sind ferner auch Fälle, in denen z.B. in einer Deponiezone oder in einer Campingzone gelegene Flächen für die Errichtung bestimmter öffentlicher Bauten oder Anlagen benötigt werden. In solchen Fällen soll es in Zukunft möglich sein, textlich oder in Plänen die benötigten Flächen oder Flächenanteile mit der gleichen Wirkung wie eine ZöBA festzulegen (vgl. dazu Art. 29 Abs. 3 Satz 2 E-KRG).

Schliesslich sieht Abs. 1 neu ein Enteignungsrecht vor für den Erwerb von Grundstücken oder Rechten (z.B. Dienstbarkeiten), die erforderlich sind, damit eine im GEP aufgenommene Erschliessungsanlage (z.B. Strasse, Radweg, Fuss- und Wanderweg) erstellt werden kann (Ziffer 3). Voraussetzung für die enteignungähnliche Wirkung solcher Festlegungen im GEP ist indessen, dass für die betreffende Erschliessungsanlage bereits ein konkretes Projekt vorliegt und dass die von der Enteignung betroffene Anlage im GEP auch als solche besonders gekennzeichnet wird. Der blossen Aufnahme einer Anlage in den GEP allein kommt jedenfalls nach wie vor keine Enteignungswirkung zu.

Der Umstand, dass neu nicht nur die Genehmigung einer ZöBA, sondern auch die Genehmigung anderer Nutzungsplanfestlegungen enteignungähnliche Wirkung entfalten können, rechtfertigt eine eigenständige Regelung über die «Formelle Enteignung» im KRG.

Abs. 2 regelt den Umfang des Enteignungsrechts.

Abs. 3 gestattet den Gemeinden, innert 90 Tagen seit rechtskräftiger Festlegung der Entschädigung auf die Enteignung zu verzichten. In diesem Fall ist die Planfestlegung, welche die Gemeinde zur Enteignung berechtigte, innert zwei Jahren seit dem Verzicht wieder aufzuheben (z.B. Ersatz der ZöBA durch eine andere Nutzungszone). Andernfalls wird die Verzichtserklärung unwirksam.

### **Art. 103 Formelle Enteignung 2. Verfahren**

Bezüglich des Verfahrens wird die heutige Regelung von Art. 27 Abs. 4 KRG übernommen.

### **Art. 104 Materielle Enteignung 1. Entschädigungsanspruch**

Abs. 1 übernimmt inhaltlich die Regelung von Art. 54 des geltenden KRG.

Abs. 2 stellt im Sinne einer Präzisierung klar, dass dasjenige Gemeinwesen entschädigungspflichtig ist, welches die Eigentumsbeschränkung erlassen hat oder hätte erlassen müssen. Bei Eigentumsbeschränkungen, die auf Planungsmitteln der Ortsplanung beruhen (z.B. Zonenplan), ist dies immer die Gemeinde, auch wenn die betreffenden Planungsmittel noch der Genehmigung durch die Regierung bedürfen. Der Satzteil «oder hätte erlassen müssen» bezieht sich insbesondere auf den Erlass einer Ersatzordnung

gemäss Art. 25 E-KRG durch die Regierung: Auch in einem solchen Fall bleibt die Entschädigungspflicht bei der Gemeinde, da die Regierung anstelle der Gemeinde handelt.

### **Art. 105 Materielle Enteignung 2. Verfahren**

Das Verfahren ist im Wesentlichen gleich wie heute geregelt.

### **Art. 106 Materielle Enteignung 3. Verzicht, Rückerstattung, Verjährung**

*Abs. 1:* Der Verzicht ist gleich geregelt wie der Verzicht auf die formelle Enteignung (vgl. Art. 102 Abs. 3 E-KRG).

*Abs. 2:* Die Bestimmung gewährt den Gemeinden einen Rückerstattungsanspruch in Fällen, in denen eine Eigentumsbeschränkung, für die eine Entschädigung geleistet wurde, nachträglich aufgehoben wird oder ihre enteignungsgünstige Wirkung verliert. Dies ist etwa dann der Fall, wenn beispielsweise ein Grundstück, für dessen Auszonung die Gemeinde eine Entschädigung geleistet hat, nach einigen Jahren (bei veränderter Bedarfslage) wieder der Bauzone zugewiesen wird: In solchen Fällen soll den Gemeinden gegenüber dem jeweiligen Grundeigentümer ein Anspruch auf eine verhältnismässige Rückerstattung der seinerzeit bezahlten Entschädigungssumme zu stehen. Mit dem Wort «verhältnismässig» wird zum Ausdruck gebracht, dass auch ein allfälliger Schaden des Grundeigentümers berücksichtigt werden kann und soll. Die in Abs. 2 vorgeschriebene Anmerkung des Rückerstattungsanspruchs im Grundbuch soll sicherstellen, dass auch allfällige Rechtsnachfolger der Empfänger von Enteignungsentschädigungen vom Rückerstattungsanspruch der Gemeinde Kenntnis erhalten.

*Abs. 3* regelt schliesslich die Verjährung.

## **VIII. Rechtsschutz (Art. 107 – 111 E-KRG)**

### **Art. 107 Zusatzbewilligungen**

*Allg. Bemerkungen:* Dieser Artikel steht ganz im Dienste der in Art. 43 ff. E-KRVO geregelten Verfahrens- resp. Entscheidkoordination.

*Abs. 1* bestimmt, dass beispielsweise die 20-tägige Frist für die öffentliche Auflage eines Baugesuches (vgl. Art. 97 Abs. 2 E-KRG i.V.m. Art. 38 Abs. 1 E-KRVO) auch z.B. für ein gemeinsam aufzulegendes Rodungsgesuch gilt, obwohl Art. 8 Abs. 1 WaG für Rodungsgesuche eigentlich eine 30-tägige Auflagefrist vorschreibt.

*Abs. 2* dient der Harmonisierung der Rechtsmittel und damit der Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens. Gemäss dieser Bestimmung ist beispielsweise sichergestellt, dass eine Zusatzbewilligung, welche dem Bau-

herrn gleichzeitig mit der Baubewilligung eröffnet wird, wie die Baubewilligung selbst beim Verwaltungsgericht anfechtbar ist, auch wenn die Zusatzbewilligung gemäss Spezialgesetz eigentlich bei einer anderen Rechtsmittelbehörde anzufechten wäre. Vorbehalten bleiben selbstverständlich eidgenössische Zusatzbewilligungen, welche bei den nach Bundesrecht zuständigen Rechtsmittelbehörden anzufechten sind.

### **Art. 108 Planungsbeschwerde**

Allg. Bemerkungen: Für Beschwerden gegen Erlasse der Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan usw.) sowie gegen kommunale Beschlüsse über Planungszonen führt das neue KRG entsprechend der in der Praxis gebräuchlichen Terminologie offiziell den Begriff «Planungsbeschwerde» ein. Inhaltlich übernimmt Art. 108 E-KRG die Regelung von Art. 37a und 56 Abs. 2 des geltenden KRG.

*Abs. 1:* Bei den Beschlüssen der Gemeinden über den Erlass der Grundordnung handelt es sich um Beschlüsse gemäss Art. 50 Abs. 1 und 2 E-KRG, also um Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Arealplan, GGP und GEP. Zu betonen ist, dass sämtliche Bestimmungen kommunaler Baugesetze der Planungsbeschwerde unterliegen, also sowohl die Zonenvorschriften als auch die allgemeinen Bauvorschriften und weitere Vorschriften. Die ebenfalls der Planungsbeschwerde unterliegenden Beschlüsse des Gemeindevorstandes über den Erlass oder die Verlängerung von Planungszonen sind in Art. 23 E-KRG geregelt. Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage seit Bekanntgabe der entsprechenden Beschlüsse. Die Bekanntgabe hat gemäss Art. 50 Abs. 3 und 23 Abs. 4 E-KRG sowohl im örtlichen Publikationsorgan der Gemeinde als auch im Kantonsamtsblatt zu erfolgen. Eine Publikation am Schwarzen Brett hat nur noch ergänzenden Charakter.

Beizufügen bleibt, dass für die Beurteilung von formellen Rügen, d.h. von Rügen im Zusammenhang mit dem Verfahren resp. Zustandekommen eines Beschlusses (einseitige Information; Verletzung von Ausstandsvorschriften, Abstimmungsfehler usw.), nicht die Regierung, sondern das Verwaltungsgericht zuständig ist (vgl. Art. 13 Abs. 1 lit. f VGG). Insoweit liegt eine Stimmrechtsbeschwerde vor. Zu beachten ist, dass bei Stimmrechtsbeschwerden die 20-tägige Rekursfrist grundsätzlich im Zeitpunkt der beanstandeten Abstimmung und nicht erst im Zeitpunkt der Bekanntgabe der Abstimmung im Kantonsamtsblatt resp. im kommunalen Publikationsorgan zu laufen beginnt.

*Abs. 2* umschreibt die Beschwerdelegitimation in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht und unter Berücksichtigung der übergeordneten Legitimationsbestimmung von Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG. Aus dem Wortlaut der Bestimmung ergibt sich, dass Organisationen nur insofern beschwerdeberech-

tigt sind, als sie kraft Bundesrecht zur Beschwerde zuzulassen sind (vgl. Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG i.V.m. Art. 103 lit. c OG). Für Umweltorganisationen gilt dies z.B. bei UVP-pflichtigen Nutzungsplanungen (Art. 55 Abs. 3 USG) oder bei projektbezogenen Nutzungsplanungen, welche die Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG betreffen (Art. 12 Abs. 3 NHG). Abs. 2 stellt im Übrigen die zentrale Legitimationsbestimmung des neuen KRG dar, die gestützt auf entsprechende Verweise auch für andere Verfahren gilt (siehe z.B. Art. 97 Abs. 2 E-KRG betreffend Einsprachelegitimation im Baubewilligungsverfahren; Art. 11 Abs. 2 und 13 Abs. 3 E-KRVO betreffend Einsprachelegitimation im Quartierplanverfahren).

Abs. 3 schreibt einerseits in Übereinstimmung mit Art. 37a Abs. 2 des geltenden KRG und entsprechend der Anforderung von Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG die volle Überprüfung von Planungsbeschwerden durch die Regierung vor (Satz 1). Anderseits regelt Abs. 3 in Übereinstimmung mit Art. 37a Abs. 3 des geltenden KRG, wie die Regierung als zuständige Beschwerdeinstanz in Fällen vorzugehen hat, in denen sie im Beschwerdeentscheid eine bestimmte nutzungsplanerische Festlegung aufheben muss: Entweder kann sie in der Sache selbst entscheiden, oder sie kann die Sache zur neuen Beschlussfassung an die Gemeinde zurückweisen. Letzteres drängt sich insbesondere dort auf, wo der Gemeinde bei der nochmaligen Beschlussfassung ein Handlungs- resp. Beurteilungsspielraum zusteht.

Abs. 4 verweist im Übrigen auf das VVG.

### **Art. 109 Rekurs 1. Entscheide der Regierung**

*Allg. Bemerkung:* Art. 109 betrifft den Verwaltungsgerichtsrekurs gegen Regierungsentscheide, Art. 110 den Verwaltungsgerichtsrekurs gegen Departementsverfügungen.

Abs. 1 unterstellt konkret folgende Entscheide der Regierung dem Rekurs an das Verwaltungsgericht:

- a) Entscheide über den Erlass/die Änderung von kantonalen Nutzungsplänen (Art. 16 E-KRG);
- b) Entscheide über den Erlass/die Änderung von Ersatzordnungen (Art. 25 E-KRG);
- c) Entscheide über die Genehmigung der kommunalen Grundordnung (Art. 51 E-KRG);
- d) Entscheide über Planungsbeschwerden (Art. 108 E-KRG).

Beschwerdeentscheide gemäss lit. d hievor hat die Regierung mit voller Kognition zu fällen (vgl. Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG resp. Art. 108 Abs. 3 E-KRG), weshalb sich das Verwaltungsgericht bei deren Prüfung im Rekursverfahren auf seine angestammte Kognitionsbestimmung von Art. 52 VGG beschränken kann (PVG 1999 Nr. 44). Bei den übrigen Entscheiden der Regierung handelt es sich demgegenüber nicht um Beschwerdeentscheide, weshalb

diese Entscheide vom Verwaltungsgericht im Rekursverfahren mit voller Kognition zu überprüfen sind (PVG 1999 Nr. 44).

Abs. 2 regelt das Beschwerderecht der Gemeinden als Träger der Ortsplanung. In Abweichung von der geltenden Praxis des Verwaltungsgerichts wird den Gemeinden neu die Befugnis eingeräumt, gegen Beschlüsse der Regierung über die Genehmigung von Planungsmitteln der kommunalen Grundordnung an das Verwaltungsgericht zu rekurrieren. Nach geltender Verwaltungsgerichtspraxis steht einer Gemeinde beispielsweise zur Anfechtung eines für sie missliebigen Genehmigungsbeschlusses der Regierung (z.B. Nichtgenehmigung von Bauzonen mangels Bedarf gemäss Art. 15 RPG) nur die Autonomiebeschwerde an das Bundesgericht offen. Nebst den Gemeinden wird im Übrigen auch den Regionalverbänden als Planungsträger ein Beschwerderecht eingeräumt.

### **Art. 110 Rekurs 2. Verfügungen des Departements**

Abs. 1: Es können folgende Verfügungen des DIV mit Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden:

- a) BAB-Entscheide (Art. 92 E-KRG resp. Art. 41 E-KRVO);
- b) Wiederherstellungs-, Buss- und Duldungsverfügungen (Art. 99 Abs. 2 und 4 sowie Art. 100 Abs. 3 E-KRG);
- c) Erlass oder Verlängerung von kantonalen Planungszonen (Art. 17 und 25 Abs. 2 E-KRG);
- d) Entscheide über die Einleitung und Durchführung von Landumlegungen in Verbindung mit einer kantonalen Nutzungsplanung (Art. 68 Abs. 1 E-KRG).

Verfügungen des DIV, die gemäss ausdrücklicher Regelung bei der Regierung angefochten werden können, sind solche über Streitigkeiten wegen Beiträgen an die Kosten der Ortsplanungen (Art. 12 Abs. 4 E-KRG).

Abs. 2 hält fest, dass Departementsverfügungen in BAB-Angelegenheiten sowie über kantonale Planungszonen auch von den Gemeinden angefochten werden können.

### **Art. 111 Beschwerderecht der Umweltorganisationen**

Dieser Artikel regelt die Ausübung des Beschwerderechts durch die gemäss Bundesrecht zur Beschwerde legitimierten Umweltorganisationen:

Abs. 1: Im Beschwerdeverfahren für Bauten und Anlagen *innerhalb der Bauzonen* sowie bei *nicht genehmigungspflichtigen Planungen* (z.B. Quartierplanungen) haben die Umweltorganisationen das ihnen zustehende Beschwerderecht wie bis anhin und wie der Nachbar durch gewöhnliche Einsprache auszuüben. Die Erhebung einer Einsprache ist Voraussetzung für die spätere Ausübung weiterer Rechtsmittel (Verfahrenseintritt).

Abs. 2: Bei Bauvorhaben *ausserhalb der Bauzonen* sowie bei *genehmigungspflichtigen Planungen* (z.B. Planungsmittel der kommunalen Grund-

ordnung) dagegen erfolgt der Verfahrenseintritt der Umweltorganisationen nicht mehr durch förmliche Einspracheerhebung, sondern neu durch Anmeldung zur Akteneinsicht mit allfälliger folgender Abgabe einer Stellungnahme während des ohnehin durchzuführenden verwaltungsinternen Mitberichtsverfahrens. Diese Lösung bietet für alle Beteiligten wesentliche Vorteile. Aus Sicht der Behörde ist vorteilhaft, dass sie sich nicht mit der zeitraubenden Ausfertigung förmlicher Einspracheentscheide zu befassen hat und ihre Energie daher vermehrt in den Dienst einer zügigen Verfahrensabwicklung investieren kann. Ferner werden weitere Diskussionen über die zentrale oder dezentrale Aktenauflage und die Herausgabe von Akten überflüssig. Aus der Sicht der Bauherrschaft wirkt sich die neue Regelung vor allem deshalb vorteilhaft aus, weil sie insgesamt zu einem kürzeren Verfahren führt. Mit der vorgeschlagenen neuen Regelung lässt sich außerdem verantworten, die Dauer der Baugesuchsaufgabe resp. Einsprachefrist bei 20 Tagen zu belassen. Außerdem entfällt der mit einem förmlichen Einspracheverfahren und formellen Einspracheentscheid verbundene Aufwand aller Beteiligten. Für die Umweltorganisationen anderseits dürfte positiv sein, dass sie auf diese Weise die Akten zentral in Chur auf dem ARP einsehen können und dass sie insbesondere auf vorsorgliche Einsprachen zur Wahrung des Beschwerderechts verzichten können. Schliesslich erhöht die vorgeschlagene Regelung ganz allgemein die Verhandlungsbereitschaft aller Beteiligten und damit die Chance für konstruktive und nachhaltige Projektoptimierungen.

## **IX. Schlussbestimmungen (Art. 112 – 116 E-KRG)**

### **Art. 112 Vollzug**

*Abs. 1* verpflichtet die Regierung zum Erlass der im Gesetz vorgesehenen Verordnungsbestimmungen. Außerdem wird sie ermächtigt, in die Verordnung Bestimmungen aufzunehmen, deren Erlass im Gesetz nicht ausdrücklich vorgesehen ist, dies natürlich unter der einschränkenden Voraussetzung, dass solche zusätzlichen Verordnungsbestimmungen für den Vollzug des Gesetzes tatsächlich notwendig sind.

*Abs. 2* ermächtigt in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht (vgl. Art. 5 Abs. 2 KRVO) die Regierung zur Ausübung des Beschwerderechts des Kantons gemäss Art. 34 RPG. Konkret geht es dabei um die Anfechtung von Urteilen des Verwaltungsgerichts in Fällen materieller Enteignung sowie über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen. Damit die Regierung vom Beschwerderecht Gebrauch machen kann, hat das Verwaltungsgericht dem Departement Gelegenheit zu geben, sich an den betreffenden Verfahren zu beteiligen.

## **Art. 113 Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts**

*Abs. 1* hebt das geltende KRG vom Jahre 1973 auf.

*Abs. 2* befasst sich mit der Änderung anderer kantonalen Gesetze. Darauf wurde bereits bei der Erläuterung der einschlägigen Artikel eingegangen (siehe Art. 64 Abs. 3, 75 Abs. 3, 77 – 79, 81 Abs. 4, 89 Abs. 3 und 99 Abs. 3 E-KRG betr. die Änderungen im EGzZGB; Art. 64 Abs. 1 E-KRG betreffend die Änderung im Perimetergesetz). Im Übrigen drängt sich zusätzlich eine Änderung von Art. 1 Abs. 1 des kantonalen Enteignungsgesetzes auf.

## **Art. 114 Übergangsbestimmungen 1. Verhältnis zu den Ortsplanungen**

*Abs. 1* enthält den Grundsatz, dass die bestehenden kommunalen Ortsplanungen erst im Zuge der nächsten Überprüfung der Ortsplanung an das neue KRG anzupassen sind. Bestehende Ortsplanungen (Zonenpläne, Baugesetz, weitere Nutzungspläne) bleiben somit vom neuen KRG vorderhand unberührt.

*Abs. 2* bestimmt, dass die unmittelbar anwendbaren Bestimmungen des neuen KRG abweichenden kommunalen Vorschriften sofort, d.h. bereits mit dem In-Kraft-Treten des neuen KRG, vorgehen. Diese unmittelbar anwendbaren Bestimmungen des KRG sind in Ziff. 1 – 5 von Abs. 2 namentlich aufgezählt. In den Regelungsbereichen dieser unmittelbar anwendbaren Bestimmungen des KRG verlieren die kommunalen Vorschriften somit ihre Rechtskraft, soweit sie diesen Bestimmungen des KRG widersprechen. Es handelt sich hier um eine Ausnahme von dem in Abs. 1 enthaltenen Grundsatz, wonach das neue KRG auf bestehende Ortsplanungen vorderhand, d.h. bis zur nächsten OP-Überprüfung, keine Auswirkungen hat.

*Beispiel:* Gemäss Abs. 2 Ziff. 5 gelten die im Abschnitt IV «Formelles Baurecht» (Art. 78–89) enthaltenen Regelungen zu den «unmittelbar anwendbaren Bestimmungen» des KRG und gehen als solche abweichendem kommunalem Recht sofort vor. Dies bedeutet, dass z.B. bezüglich der in Art. 96 E-KRG geregelten Bereiche «Baubeginn», «Erlöschen der Baubewilligung» und «Bauvollendung» das neue kantonale Recht allfälliges abweichendes kommunales Recht sofort verdrängt. Selbstverständlich findet das kommunale Recht dann weiter Anwendung, wenn in Art. 96 E-KRG die Gemeinden ermächtigt würden, abweichende oder ergänzende Bestimmungen zu erlassen (vgl. letzter Teil von Art. 114 Abs. 2 E-KRG). Vorbehalten bleibt sodann stets auch strengeres kommunales Recht.

*Abs. 3:* Art. 91 Abs. 2 E-KRG gibt den Gemeinden die Möglichkeit, Bauten und Anlagen, die mit der vorliegenden KRG-Revision von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden, gleichwohl wieder als baubewilligungspflichtig oder wenigstens als anzeigenpflichtig zu erklären. Dies hat normalerweise im Verfahren einer Baugesetzesrevision zu erfolgen. Da ein solches Revisionsverfahren angesichts der erforderlichen öffentlichen Auflage, Ge-

meindeabstimmung etc. einige Zeit in Anspruch nimmt, verleiht der vorliegende Art. 114 Abs. 3 den Gemeindevorständen im Interesse einer raschen Reaktion die Befugnis, solche Regelungen vorläufig ohne öffentliche Auflage sowie in eigener Kompetenz, d.h. ohne Gemeindeabstimmung, zu erlassen.

### **Art. 115 Übergangsbestimmungen 2. Verfahren**

Abs. 1 statuiert den allgemein anerkannten und üblichen Grundsatz, wonach auf hängige Baugesuche resp. laufende Planungen und Verfahren neues Recht anzuwenden ist. Ziff. 1 und 2 sehen Ausnahmen von diesem Grundsatz vor. Die Ausnahme gemäss Ziff. 1 betrifft sämtliche hängigen kommunalen Verfahren: Diese sollen bis zum Abschluss auf Gemeindeebene nach den bisherigen Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften (z.B. Auflagedauer) weitergeführt werden. Die Ausnahme gemäss Ziff. 2 betrifft allfällige hängige nachbarrechtliche Streitigkeiten.

Abs. 2 befasst sich mit dem Verfahren für regionale Richtpläne in der Übergangsphase bis zur Gründung eines Regionalverbandes gemäss neuer Kantonsverfassung. Gemäss der neuen Kantonsverfassung sind die Regionen verpflichtet, sich zur Erfüllung regionalplanerischer Aufgaben bis Ende 2006 zu öffentlichrechtlichen Regionalverbänden zusammenzuschliessen, sofern sie dies nicht bereits getan haben. Hier wird sichergestellt, dass die sieben Planungsregionen, die bisher noch keine entsprechende Organisation geschaffen haben, regionale Richtpläne bis zum Ablauf der Übergangsfrist noch nach ihren angestammten Organisationsstatuten beschliessen dürfen.

## **X. Grossrätliche Aufhebungs- und Anpassungsverordnung**

Mit der grossrätlichen Aufhebungs- und Anpassungsverordnung wird einerseits die grossrätliche Raumplanungsverordnung vom 26. November 1986 (BR 101.110) aufgehoben. Aufgehoben werden ferner zwei Grossratserlasse aus dem Bereich der Wohnbauförderung, nämlich die Verordnung über die Förderung des Wohnungsbaus vom 24. November 1966 (BR 950.200) und der Grossratsbeschluss vom 28. September 1977 betreffend Weiterführung der Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus (BR 950.220). Die beiden Erlasse dienten dem Vollzug des Bundesgesetzes vom 19. März 1965 über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus (alt SR 842), welche seit dem 1. Oktober 2003 durch das neue Bundesgesetz vom 21. März 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG, neu SR 842) abgelöst ist. Die beiden Grossratserlasse erweisen sich demzufolge als obsolet.

Mit der vorliegenden Aufhebungs- und Anpassungsverordnung werden sodann die kantonale Gewässerschutzverordnung (KGSchV) und die kan-

tonale Waldverordnung (KWaV) geändert. Während die Änderung in Art. 10 Abs. 2 KGSchV nur redaktioneller Natur ist, handelt es sich bei der Änderung von Art. 5 Abs. 2 KWaV um eine materielle Zuständigkeitsverlagerung für sog. Heckenentfernungsbewilligungen vom EKUD auf das DIV, dies im Sinne des Konzentrationsmodells.

## **XI. Berücksichtigung der Grundsätze «VFRR»**

Eine bedeutende Rahmenbedingung für die vorliegende KRG-Revision bildet das unter der Federführung der Standeskanzlei erarbeitete Projekt «Verwesentlichung und Flexibilisierung der Rechtsetzung und Rechtsanwendung» (VFRR), welches im Wesentlichen die folgenden Teilaufgaben resp. Teilziele aufweist:

- Staatliche Regelungen sind auf das unbedingt Notwendige zu begrenzen, um mehr Freiräume für Private zu schaffen (Verhältnis Staat/Private; De-regulierung im engeren Sinn);
- Staatliche Regelungen sollen möglichst «offen» resp. «unbestimmt» ausgestaltet werden, um die Entscheidungsspielräume der rechtsanwendenden Behörden im Interesse der Billigkeit und der Einzelfallgerechtigkeit zu erweitern und die Effizienz der Verwaltungstätigkeit zu erhöhen (Verhältnis Rechtsetzung/Rechtsanwendung);
- Regelungsbefugnisse sollen möglichst bei den Gemeinden belassen werden, um dezentrale, auf die örtlichen Verhältnisse zugeschnittene Lösungen zu ermöglichen (Verhältnis kantonaler/kommunaler Gesetzgeber);
- Bei der Gesetzgebung ist auf eine zweckmässige Aufteilung des Regelungsstoffes auf die einzelnen Erlassstufen (Gesetz, Verordnung) zu achten.

Diese VFRR-Grundsätze wurden, wie die formelle Vorprüfung der Vorlage durch die Standeskanzlei gezeigt hat, eingehalten. Insbesondere wurde darauf geachtet, dass in die Regelungsautonomie der Gemeinden nur in Bereichen eingegriffen wird, wo sich dies im Interesse eines einheitlichen und vereinfachten Vollzugs aufdrängt.

Auf Anregung der Standeskanzlei wurden einzelne Bestimmungen im Interesse der Verständlichkeit auf zwei Artikel aufgeteilt. Die Anzahl Artikel hat gegenüber der Vernehmlassungsvorlage dadurch etwas zugenommen (von 99 auf 116). Trotz Berücksichtigung der VFRR-Grundsätze ist festzuhalten, dass das neue KRG rund 40 Artikel mehr aufweist als der bisherige Erlass (116 gegenüber 74). Der Hauptgrund für diese Zunahme liegt darin, dass sämtliche raumplanerischen Verfahren neu abschliessend im KRG geregelt sind. Diese Verfahrensvereinheitlichung trägt wesentlich zur Beschleu-

nigung der Verfahren bei, weshalb die Zunahme des Gesetzesumfangs insoweit gerechtfertigt ist. Daneben gibt es noch zahlreiche weitere Gründe, weshalb das KRG an Umfang zugenommen hat, so z.B. die Überführung der nachbarrechtlichen Bauvorschriften ins öffentliche Baurecht, die Vereinheitlichung von Instrumenten und Zonenvorschriften im Interesse der Vereinfachung des Bau- und Planungsrechts sowie nicht zuletzt der Umstand, dass einige Bestimmungen der bisherigen Grossratsverordnung von 1986 nicht in die neue Regierungsverordnung, sondern – wegen ihrer Wichtigkeit – ins Gesetz überführt werden mussten. Entsprechend wird der Umfang des Verordnungsrechts um rund 10 Artikel abnehmen.

Zu betonen ist, dass die vorgenommene Rechtsharmonisierung – v.a. diejenige im Verfahrensbereich – zu einer ganz erheblichen Reduktion der Normendichte im kommunalen Baurecht führt, wodurch die Zunahme der Regelungsdichte auf kantonaler Ebene zweifellos kompensiert sein dürfte.

## **XII. Erledigung hängiger parlamentarischer Vorstösse**

Es sind im Bereich Raumplanung derzeit drei Vorstösse hängig, nämlich:

- Motion Tremp betr. Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (GRP 1995/96, S. 125)
- Postulat Belletti betr. Ortsplanungsrevision (GRP 1995/96, S. 126)
- Postulat Kehl betr. Abschaffung der Ausnützungsziffer (GRP 1995/96, S. 131)

Die Motion Tremp wird mit der vorliegenden KRG-Revision erfüllt. Sie kann somit durch den Grossen Rat abgeschrieben werden.

Mit dem Postulat Belletti wurde der Erlass von Richtlinien oder Regelungen zur Erhaltung der Gemeindeautonomie bei der Dimensionierung der Bauzonen angeregt. Angesichts der mit der vorliegenden KRG-Revision angestrebten Vergrösserung des Entscheidungsspielraumes der Gemeinden in der Bauzonenplanung sowie mit Rücksicht auf die im neuen kantonalen Richtplan vom 19. November 2002 festgelegten Kriterien für die Bauzonen-ausscheidung kann das Postulat Belletti vom Grossen Rat als erledigt zur Kenntnis genommen werden.

Das Postulat Kehl kann ebenfalls als erledigt betrachtet werden, nachdem im Rahmen der vorliegenden Revision (vgl. Art. 27 Abs. 3 E-KRG) zum Ausdruck gebracht wird, dass die Gemeinden auf die Festlegung von Ausnützungsziffern verzichten können, sofern das Mass der zulässigen Nutzung anderweitig hinreichend bestimmt wird.

### **XIII. Anträge**

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen:

1. auf die Vorlagen einzutreten;
2. der Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) gemäss beiliegendem Entwurf zuzustimmen;
3. der Verordnung über die Aufhebung und Anpassung grossräätlicher Erlasse im Zusammenhang mit der Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) gemäss beiliegendem Entwurf zu zustimmen;
4. die Motion Tremp betreffend Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (GRP 1995/96, S. 125) zufolge Erfüllung abzuschreiben;
5. von der Erledigung der Postulate Belletti betreffend Ortsplanungsrevision (GRP 1995/96, S. 126) und Kehl betreffend Abschaffung der Ausnützungsziffer (GRP 1995/96, S. 131) Kenntnis zu nehmen.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Standespräsident, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Namens der Regierung

Der Präsident: *Huber*

Der Kanzleidirektor: *Riesen*

# **Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)**

vom .....

---

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden,

gestützt auf Art. 80 der Kantonsverfassung,  
nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom 11. Mai 2004,

beschliesst:

## **I. Allgemeines**

### **Art. 1**

<sup>1</sup> Das Gesetz ordnet die Raumplanung auf Gebiet des Kantons Graubünden. Es bestimmt die von den Gemeinden, von den Regionalverbänden und vom Kanton zu erfüllenden Aufgaben.

<sup>2</sup> Das Gesetz legt kantonale Bau- und Zonenvorschriften fest. Es regelt die durch das kantonale Recht bestimmten Verfahren.

### **Art. 2**

<sup>1</sup> Gemeinden, Regionalverbände und Kanton sorgen für die Planung im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung. Sie berücksichtigen die Anliegen der Raumplanung auch bei ihren übrigen Tätigkeiten.

<sup>2</sup> Gemeinden, Regionalverbände und Kanton erfüllen ihre Aufgaben im gegenseitigen Einvernehmen und stimmen ihre Grundlagen, Planungen und raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander und mit den Grundlagen, Konzepten und Sachplanungen des Bundes sowie den Planungen der benachbarten Kantone und Länder ab.

### **Art. 3**

<sup>1</sup> Die Ortsplanung ist Aufgabe der Gemeinden. Sie erfüllen diese Aufgabe im Rahmen des übergeordneten Rechts autonom.

<sup>2</sup> Die überörtliche Planung ist in der Regel Sache der Regionalverbände und des Kantons.

<sup>3</sup> Die Regierung führt die Aufsicht über die Raumplanung. Sie bezeichnet das zuständige Departement (Departement) und die Fachstelle für Raumplanung (Fachstelle).

**Art. 4**

Information,  
Mitwirkung,  
kooperative  
Planung

<sup>1</sup> Die Behörden informieren die Öffentlichkeit angemessen über Grundlagen, Ziele und Ablauf von Planungen und sorgen dafür, dass Interessierte bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken können.

<sup>2</sup> Wer ein grösseres Bauvorhaben ausführen will, soll den Behörden von seinen Absichten frühzeitig Kenntnis geben.

<sup>3</sup> Die Planungsträger können mit Privaten Vereinbarungen abschliessen, insbesondere über den zeitlichen Ablauf von Planungen, die anzustrebende Siedlungsqualität, den Zeitpunkt der Ausführung von Bauvorhaben und den angemessenen Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen. Betreffen Vereinbarungen Gegenstände, die zum Mindestinhalt einer Planung gehören, stehen sie unter dem Vorbehalt des Entscheides der für den Erlass und die Genehmigung der Planung zuständigen Behörden.

**Art. 5**

Verfahren,  
Erledigungsfristen

<sup>1</sup> Für die in diesem Gesetz und in der Verordnung festgelegten Verfahren für Planungen, Bauvorhaben, Landumlegungen und die Erhebung von Erschliessungsabgaben gilt ausschliesslich kantonales Recht, soweit die Gemeinden und Regionalverbände nicht ausdrücklich ermächtigt oder verpflichtet werden, abweichende oder ergänzende eigene Verfahrensvorschriften zu erlassen oder bestimmte Verfahren selbst zu regeln.

<sup>2</sup> Die zuständigen Behörden erledigen Gesuche in den in diesem Gesetz oder in der Verordnung festgelegten Ordnungsfristen. Sofern nichts anderes bestimmt ist, beginnen die Fristen, sobald die Gesuche formell richtig und vollständig vorliegen.

<sup>3</sup> Kann eine Frist ausnahmsweise nicht eingehalten werden, teilt die zuständige Behörde die Verzögerung den Betroffenen vor Ablauf der Frist mit kurzer Begründung und unter Bekanntgabe einer neuen Erledigungsfrist mit.

**Art. 6**

Mediation

<sup>1</sup> Die Einsprache- und Rechtsmittelbehörden können hängige Verfahren jederzeit zugunsten einer Mediation sistieren, wenn die Parteien dies gemeinsam beantragen oder wenn eine Mediation aus zureichenden Gründen zur Beilegung der Auseinandersetzung geeignet erscheint.

<sup>2</sup> Die Behörde setzt den Parteien Frist an, sich auf eine Mediatorin oder einen Mediator zu einigen. Kommt keine Einigung zustande, verweist die Behörde die Parteien an eine geeignete Person.

<sup>3</sup> Das Verfahren wird auf Antrag der Mediatorin oder des Mediators wieder aufgenommen. Eine Partei kann die Wiederaufnahme erst verlangen, nachdem sie sich auf die Mediation in mindestens einer Sitzung ernsthaft eingelassen hat.

<sup>4</sup> Zugeständnisse einer Partei im Rahmen einer Mediation dürfen nicht in den Prozess eingebracht werden und bilden keinen Beweis. Wer als Mediatorin oder Mediator tätig war, ist im Prozess von Mediationsparteien als Rechtsvertreter, Zeuge oder Auskunftsperson ausgeschlossen.

### **Art. 7**

<sup>1</sup> Die Planungsträger beschaffen die für ihre Planungen notwendigen Grundlagen. Sie stimmen die Beschaffung der Grundlagen gegenseitig ab und sorgen für deren Austausch.

<sup>2</sup> Die Planungsträger beobachten und analysieren die räumliche Entwicklung und stützen ihre Planungen darauf ab. Das Departement erteilt dem Bundesamt die erforderlichen Auskünfte.

<sup>3</sup> Die Grundlagen sind öffentlich und können von jedermann eingesehen werden. Ihre Rechtswirkung richtet sich nach der einschlägigen Gesetzgebung.

### **Art. 8**

<sup>1</sup> Grundlagen und Planungsmittel werden in der Regel digital erstellt und bewirtschaftet.

<sup>2</sup> Pläne sind aus den digitalen Daten erstellte graphische Auszüge. Solange die Regierung nichts anderes bestimmt, kommt nur dem graphischen Auszug Rechtswirkung zu.

<sup>3</sup> Raumplanungsdaten werden von den Planungsträgern und Dienststellen gegenseitig abgegeben, wobei nur Bearbeitungskosten in Rechnung gestellt werden dürfen.

### **Art. 9**

<sup>1</sup> Das Departement und die Fachstelle können im Rahmen ihrer Zuständigkeit unterstützende Massnahmen zur Gewährleistung einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung und zur Umsetzung des Raumordnungsrechts treffen.

<sup>2</sup> Das Departement und die Fachstelle können Bestrebungen der Gemeinden zur Bildung gemeinsamer Bauämter und Fachgremien mit Beratungsfunktion in Bau- und Planungsfragen unterstützen.

**Art. 10**

Kantonsbeiträge  
1. Grundsatz,  
Voraussetzungen

- <sup>1</sup> Der Kanton kann im Rahmen der verfügbaren Mittel Beiträge ausrichten an Gemeinden und Regionalverbände sowie an Organisationen, Institutionen und andere Projektträger für:
1. Grundlagen und Planungen;
  2. Projekte wie Konzepte, Untersuchungen, Studien, Leitbilder, Analysen, die der nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Kantons, der Regionen, Agglomerationen und Gemeinden, der Verbesserung der Zusammenarbeit, gegenseitigen Information und Grundlagenkenntnisse, der Aus- und Weiterbildung von Personen mit raumplanerischen Aufgaben oder dem Vollzug dienen;
  3. Wettbewerbe, Vollzugshilfen.
- <sup>2</sup> Der Kanton kann ferner Betriebsbeiträge ausrichten an Organisationen und Fachgremien, die in besonderem Masse und regelmässig auf dem Gebiet der Raumplanung beratend und informierend tätig sind.
- <sup>3</sup> Die Gewährung von Beiträgen setzt insbesondere voraus, dass die Arbeiten im kantonalen Interesse liegen und unter fachkundiger Leitung ausgeführt werden.

**Art. 11**

2. Bemessung

- <sup>1</sup> Beiträge an Gemeinden und Regionalverbände werden in der Form von Grundbeiträgen und von Zusatzbeiträgen ausgerichtet.
- <sup>2</sup> Die Grundbeiträge werden nach der Finanzkraft der Gemeinden und Regionalverbände und der Art der Leistung abgestuft. Die maximalen Grundbeiträge an die anrechenbaren Kosten betragen für:

1. Gemeinden:	Planungen	30%
	Grundlagen, Projekte	40%
2. Regionalverbände:	Grundlagen, Planungen, Projekte	50%

Die Regierung kann Grundbeiträge um 10 - 50 Prozent kürzen, wenn der kantonale Finanzhaushalt dies erfordert.

<sup>3</sup> Zusatzbeiträge bis maximal 20 Prozent der anrechenbaren Kosten werden gewährt, wenn die Arbeiten von besonderer raumplanerischer und volkswirtschaftlicher Bedeutung sind.

<sup>4</sup> Beiträge an Organisationen, Institutionen und andere Projektträger für Vorhaben gemäss Artikel 10 Absatz 1 sind nach der raumplanerischen und volkswirtschaftlichen Bedeutung abzustufen und betragen maximal 50 Prozent der anrechenbaren Kosten.

**Art. 12**

3. Zusicherung,  
Rechtsmittel

- <sup>1</sup> Beiträge werden von der Regierung auf Grund von Arbeitsprogrammen und Kostenschätzungen zugesichert. Die Regierung kann diese Kompetenz an das Departement und die Fachstelle delegieren.

<sup>2</sup> Die Zusicherung erfolgt in der Regel im Rahmen von Leistungsvereinbarungen, welche mindestens die Zielsetzung, die Leistungen des Beitragsempfängers und der Fachstelle, das Zeitprogramm, die anrechenbaren Kosten sowie die Modalitäten der Abrechnung und Auszahlung des Beitrags und der Leistungsprüfung enthalten.

<sup>3</sup> Bei Streitigkeiten über Beiträge sowie bei weiteren Auseinandersetzungen aus Leistungsvereinbarungen entscheidet die Regierung. Erfolgt die Zusicherung durch die Fachstelle, entscheidet das Departement.

<sup>4</sup> Entscheide des Departements können nach den Bestimmungen des Gesetzes über das Verfahren in Verwaltungs- und Verfassungssachen vom 3. Oktober 1982 (VVG) an die Regierung weitergezogen werden.

## II. Kantonsplanung

### 1. ALLGEMEINES

#### Art. 13

Die Regierung erstattet dem Grossen Rat periodisch Bericht über die Grosser Rat Raumordnung und Raumentwicklung.

#### Art. 14

Der Kanton erstellt die zur Erfüllung seiner Aufgaben notwendigen Grundlagen wie Inventare, Analysen, Untersuchungen, Studien, Sachpläne mit Grundlagencharakter. Grundlagen der Kantonsplanung

### 2. KANTONALE RICHTPLANUNG

#### Art. 15

<sup>1</sup> Der Richtplan Graubünden und dessen Änderungen werden von Kanton und Regionalverbänden partnerschaftlich erarbeitet. Kantonaler Richtplan

<sup>2</sup> Zuständig für Beschlüsse über Erlass und Änderungen des kantonalen Richtplans ist die Regierung. Fortschreibungen sind in der Regel Sache des Departements.

<sup>3</sup> Die Regierung regelt durch Verordnung das Richtplanverfahren.

### 3. KANTONALE NUTZUNGSPLANUNG

#### Art. 16

<sup>1</sup> Die Regierung kann unter Berücksichtigung der Interessen der Gemeinden mit den gleichen Rechtswirkungen, wie sie für Nutzungspläne der Gemeinden gelten, kantonale Nutzungspläne erlassen, wenn besonders

Kantonale Nutzungspläne

wichtige Anliegen des Bundes, des Kantons oder eines Regionalverbands dies erfordern. Sie hebt solche Nutzungspläne wieder auf, wenn die Gemeinden in ihren Grundordnungen den übergeordneten Anliegen hinreichend Rechnung tragen.

<sup>2</sup> Die Regierung kann auf Antrag der Gemeinden kantonale Nutzungspläne auch für gemeindeübergreifende Planungsvorhaben erlassen, wenn dies der Vereinfachung des Verfahrens dient.

<sup>3</sup> Die Regierung regelt durch Verordnung das Verfahren für kantonale Nutzungspläne.

<sup>4</sup> Für kantonale Nutzungsplanungen gemäss Spezialgesetzgebung richtet sich das Verfahren nach der betreffenden Spezialgesetzgebung. Festlegungen in kommunalen Nutzungsplänen über Gegenstände, die kantonalen Nutzungsplänen gemäss Spezialgesetzgebung vorbehalten sind, gelten lediglich als Hinweise.

### **Art. 17**

#### Kantonale Planungszonen

<sup>1</sup> Wird eine kantonale Nutzungsplanung nach diesem Gesetz in die Wege geleitet, kann das Departement nach Anhören der Gemeinde für die davon betroffenen Gebiete mit den gleichen Wirkungen, wie sie für Planungszonen der Gemeinden gelten, eine Planungszone erlassen.

<sup>2</sup> Die Planungszone kann für die Dauer von zwei Jahren erlassen und angemessen verlängert werden.

<sup>3</sup> Das Departement gibt den Erlass und Verlängerungen der Planungszone im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Die Planungszone tritt mit der Bekanntgabe in Kraft.

## **III. Regionalplanung**

### **Art. 18**

#### Aufgaben

<sup>1</sup> Regionale Planungsaufgaben werden von Regionalverbänden erfüllt. Bei Aufgaben, die über das Regionsgebiet hinausgehen, streben die Regionalverbände eine gemeinsame Aufgabenerfüllung an.

<sup>2</sup> Die Regionalverbände sorgen für die nachhaltige räumliche Entwicklung in ihrem Gebiet. Sie erfüllen insbesondere Aufgaben, die ihnen aufgrund der Raumplanungsgesetzgebung und des kantonalen Richtplans zufallen oder die sich aus der Regional- und Agglomerationspolitik oder weiteren raumwirksamen Politikbereichen ergeben. Sie tragen zur stufengerechten Umsetzung des kantonalen Richtplans bei.

<sup>3</sup> Die Regionalverbände erstellen nach Bedarf Leitbilder über die regionale Entwicklung sowie weitere zur Erfüllung ihrer Aufgaben notwendige Grundlagen wie Inventare, Analysen, Untersuchungen, Studien, Konzepte.

**Art. 19**

<sup>1</sup> Die Regionalverbände erlassen die zur Umsetzung des kantonalen Richtplans erforderlichen sowie die in der Gesetzgebung vorgeschriebenen regionalen Richtpläne. Sie können weitere regionale Richtpläne erlassen.

Regionaler  
Richtplan

<sup>2</sup> Zuständig für Beschlüsse über Erlass und Änderungen von regionalen Richtplänen sind die Delegierten des Regionalverbandes (Regionalversammlung). Fortschreibungen sind in der Regel Sache des Vorstandes.

<sup>3</sup> Erlass und Änderungen von regionalen Richtplänen bedürfen der Genehmigung durch die Regierung und werden mit der Genehmigung für die Behörden des Kantons, der Region und der beteiligten Gemeinden verbindlich. Fortschreibungen genehmigt in der Regel das Departement.

<sup>4</sup> Können Richtpläne oder Teile davon voraussichtlich nicht genehmigt werden, kann der Regionalverband beim Departement eine Einigungsverhandlung verlangen. Kommt keine Einigung zustande, entscheidet die Regierung.

<sup>5</sup> Die Regierung regelt durch Verordnung weitere Einzelheiten des Verfahrens. Die Regionalverbände erlassen ergänzende Vorschriften.

**IV. Ortsplanung****1. ALLGEMEINES****Art. 20**

<sup>1</sup> Die Gemeinden fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

Boden- und  
Baulandpolitik

<sup>2</sup> Die Gemeinden treffen insbesondere bei Einzonungen und Umzonungen die erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck.

<sup>3</sup> Führen planerische Massnahmen zu erheblichen Vor- oder Nachteilen, können die Gemeinden mit den Betroffenen vertraglich einen angemessenen Ausgleich festlegen.

**Art. 21**

<sup>1</sup> Die Gemeinden erstellen nach Bedarf Konzepte zur Entwicklung von Siedlungen und Landschaften.

Grundlagen der  
Ortsplanung

<sup>2</sup> Die Gemeinden erstellen nach Bedarf Siedlungsanalysen. Diese erfassen, beschreiben und bewerten die Strukturen der Siedlung und enthalten eine grobe Beurteilung der Siedlungsbereiche und Einzelbauten. Die Siedlungsanalysen berücksichtigen die Inventare des Bundes und des Kantons.

<sup>3</sup> Die Gemeinden erstellen unter Berücksichtigung der Inventare des Bundes und des Kantons nach Bedarf Landschaftsinventare. Diese erfassen und beschreiben naturnahe Lebensräume, Geotope und Naturobjekte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung.

<sup>4</sup> Die Gemeinden erstellen Übersichten über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife, Erschliessungsprogramme sowie Bedarfsprogramme für künftige öffentliche Bauten und Anlagen.

## 2. KOMMUNALE RICHTPLANUNG

### Art. 22

Kommunale  
Richtpläne,  
Leitbilder

<sup>1</sup> Die Gemeinden können kommunale Richtpläne erlassen. Diese legen die von ihnen angestrebte räumliche Entwicklung bezüglich Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung fest. Sie zeigen auf, wie die raumwirksamen Tätigkeiten der Gemeinde mit jenen der Nachbargemeinden, des Regionalverbands und des Kantons koordiniert werden.

<sup>2</sup> Die Gemeinden regeln Zuständigkeit und Verfahren für den Erlass von kommunalen Richtplänen. Sie führen eine Mitwirkungsaufgabe durch.

<sup>3</sup> Kommunale Richtpläne werden der Regierung zur Kenntnis gebracht und sind für die mit Planungsaufgaben betrauten Organe der Gemeinde verbindlich. Sie sind öffentlich und können von jedermann eingesehen werden.

<sup>4</sup> Die anzustrebende räumliche Entwicklung kann auch in Leitbildern und dergleichen festgehalten werden.

## 3. KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

### A. Vorsorgliche Massnahmen

### Art. 23

Kommunale  
Planungszonen

<sup>1</sup> Wird der Erlass oder die Änderung der Grundordnung oder eines Quartierplans in die Wege geleitet, kann der Gemeindevorstand für die davon betroffenen Gebiete eine Planungszone erlassen.

<sup>2</sup> In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen.

<sup>3</sup> Die Planungszone kann für die Dauer von zwei Jahren erlassen und mit Zustimmung des Departements angemessen verlängert werden.

<sup>4</sup> Die Gemeinde gibt den Erlass und Verlängerungen der Planungszone im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Die Planungszone tritt mit der Bekanntgabe in Kraft.

## B. *Grundordnung*

### a) Allgemeines

#### **Art. 24**

<sup>1</sup> Die Gemeinden erlassen die Grundordnung. Diese bestimmt die Nutzung <sup>Grundordnung</sup> sowie die Grundzüge der Gestaltung und Erschliessung des Gemeindegebiets. Sie ist für jedermann verbindlich.

<sup>2</sup> Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden. Anstelle eines Generellen Gestaltungsplans können die Gemeinden im Baugesetz Gestaltungsvorschriften erlassen.

<sup>3</sup> Die Grundordnung berücksichtigt die Vorgaben und Vorschriften des übergeordneten Rechts. Die Gemeinden können im Rahmen ihrer Zuständigkeit strengere Bestimmungen aufstellen, soweit es die örtlichen Verhältnisse erfordern und die übergeordnete Regelung dem nicht entgegensteht.

<sup>4</sup> Die Kosten für die Erarbeitung und den Erlass der Grundordnung tragen in der Regel die Gemeinden. Bei projektbezogenen Planungen können die Gemeinden die Planungskosten ganz oder teilweise jenen Personen überbinden, die in besonderem Mass aus der Planung Vorteile ziehen.

#### **Art. 25**

<sup>1</sup> Genügt die Grundordnung einer Gemeinde den Anforderungen des übergeordneten Rechts nicht, fordert die Regierung die Gemeinde auf die Mängel innert angemessener Frist zu beheben. <sup>Ersatzordnung</sup>

<sup>2</sup> Kommt die Gemeinde dieser Aufforderung nicht nach, erlässt die Regierung an Stelle und auf Kosten der Gemeinde eine geeignete Ersatzordnung. Für das Verfahren gelten sinngemäss die Vorschriften für den Erlass von kantonalen Nutzungsplänen. Das Departement kann für die betroffenen Gebiete eine kantonale Planungszone erlassen.

<sup>3</sup> Erlässt die Gemeinde später eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Grundordnung, fällt die Ersatzordnung mit der Genehmigung der geänderten Grundordnung dahin.

**b) Baugesetz****Art. 26**

Baugesetz  
1. Allgemeines

<sup>1</sup> Das Baugesetz enthält mindestens die Bauvorschriften, die Zonenvorschriften sowie weitere nach kantonalem Recht erforderliche Bestimmungen.

<sup>2</sup> Die Bauvorschriften regeln entsprechend den örtlichen Bedürfnissen insbesondere

1. die Anforderungen an Bauten und Anlagen hinsichtlich Ausführung, Betrieb und Unterhalt;
2. die Gestaltung und Erhaltung von Bauten und Anlagen sowie von Ausserräumen;
3. die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen wie Spielplätze, Grünanlagen, Parkierungsanlagen, Gemeinschaftsantennen, Energieversorgungsanlagen;
4. die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder;
5. die Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes durch Private sowie die Beanspruchung von privaten Grundstücken für öffentliche Zwecke;
6. die Anforderungen an Verkehrs - und Versorgungsanlagen;
7. die Anforderungen an besondere Bauvorhaben.

<sup>3</sup> Die Zonenvorschriften bestimmen den Zonenzweck, die zulässige Art der Nutzung und für die Bauzonen zusätzlich die Regelbauweise.

**Art. 27**

2. Regelbauweise

<sup>1</sup> Die Regelbauweise umfasst wenigstens das Mass der Nutzung, die Bauweise (geschlossene, offene Bauweise) sowie die Grenz- und Gebäudeabstände.

<sup>2</sup> Das Mass der Nutzung wird durch Gebäudeabmessungen und Nutzungsgrößen bestimmt. Für Gebiete, in denen als Folgeplanung eine Arealplanung durchgeführt wird, können für Gebäudeabmessungen und Nutzungsgrößen Richtwerte oder Rahmen festgelegt werden.

<sup>3</sup> Auf Nutzungsgrößen kann verzichtet werden, wenn das Mass der Nutzung in der Grundordnung durch Gebäudeabmessungen beziehungsweise andere planerische Massnahmen hinreichend bestimmt ist.

<sup>4</sup> Die Gemeinden können vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf. Voraussetzungen und Umfang der Abweichungen sind im Baugesetz festzulegen.

<sup>5</sup> Die Regierung erlässt Richtlinien zur Harmonisierung der Begriffe und Messweisen der einzelnen Bestandteile der Regelbauweise.

**c) Zonenplan****Art. 28**

<sup>1</sup> Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungs- Zonenplan zonen. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die Zonen überlagerter Nutzung enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

<sup>2</sup> Die Gemeinden scheiden entsprechend den örtlichen Bedürfnissen die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen, die Schutzzonen sowie die weiteren Zonen aus.

<sup>3</sup> In den in diesem Gesetz umschriebenen Zonen gelten ausschliesslich die kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinden nicht ausdrücklich ermächtigt oder verpflichtet werden, abweichende oder ergänzende Bestimmungen zu erlassen. Scheiden die Gemeinden Bau-, Schutz- oder weitere Zonen aus, die nicht in diesem Gesetz umschrieben sind, erlassen sie die erforderlichen Zonenvorschriften selbst.

<sup>4</sup> Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen eine Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) durchgeführt wird. Die Festlegung einer Folgeplanung hat für das betroffene Gebiet die Wirkung einer Planungszone. Die Folgeplanung wird von Amtes wegen oder auf Antrag von Betroffenen eingeleitet.

**Art. 29**

<sup>1</sup> Bauzonen können unterteilt werden in Kernzonen, Zentrumszonen, Dorfzonen, Wohnzonen, Zonen für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, Mischzonen für Wohnen und Arbeiten, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Zonen für Grünflächen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Hotelzonen, Erhaltungszonen. Die Gemeinden können weitere Arten von Bauzonen festlegen. Bauzonen  
1. Allgemeines

<sup>2</sup> Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzonen.

<sup>3</sup> Bei Mischzonen können für die verschiedenen Nutzungen Nutzungsanteile festgelegt werden. In allen Bauzonen können ferner Flächen oder Flächenanteile für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Nutzungen festgelegt werden.

<sup>4</sup> Zur Sicherung eines genügenden Angebots an erschwinglichen Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung und eines angemessenen Verhältnisses zwischen dauernd bewohnten Wohnungen und Ferienwohnungen können die Gemeinden Erstwohnungsanteile festlegen oder gleichwertige Regelungen treffen.

**Art. 30****2. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

- <sup>1</sup> Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.
- <sup>2</sup> Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.
- <sup>3</sup> Die Zone kann unterteilt werden in Zone für öffentliche Bauten und Zone für öffentliche Anlagen.

**Art. 31****3. Zonen für Grünflächen**

- <sup>1</sup> Zonen für Grünflächen dienen der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

**Art. 32****4. Erhaltungs-zonen**

- <sup>1</sup> Erhaltungszonen dienen der Erhaltung von landschaftlich und kulturgechichtlich wertvollen Kleinsiedlungen.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind in ihrem ursprünglichen Charakter und in ihrer Substanz zu erhalten. Neubauten, Wiederaufbau nach Abbruch und Gebäudeerweiterungen sind nicht zulässig. Untergeordnete Anbauten können unter Bezug der Gestaltungsberatung bewilligt werden.
- <sup>3</sup> Bestehende Bauten, die im Zeitpunkt der Baueingabe noch bestimmungsgemäss nutzbar und im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan weder als integral geschützt noch als landwirtschaftlich notwendig bezeichnet sind, dürfen innerhalb des vorgegebenen Gebäudevolumens umgebaut und in ihrer Nutzung geändert werden. Umbauten unterliegen der Gestaltungsberatung.
- <sup>4</sup> Durch Umbauten dürfen die bauliche Grundstruktur, die äussere Erscheinung sowie der ursprüngliche Charakter des Gebäudes nicht verändert werden. Störende frühere Eingriffe müssen beseitigt werden. Die Umgebung ist im landschaftstypischen Zustand zu belassen.
- <sup>5</sup> Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie Solaranlagen sind nur nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und des Generellen Gestaltungsplans gestattet. Erschliessungskosten sind vollumfänglich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu tragen. Wassereinleitungen in Gebäude und Wassertanks sind nur zulässig, wenn eine gesetzeskonforme Abwasserbehandlung gewährleistet ist.
- <sup>6</sup> Der Generelle Gestaltungsplan kann entsprechend den örtlichen Verhältnissen ergänzende Bestimmungen enthalten.

**Art. 33**

<sup>1</sup> Die Gemeinden scheiden nach den Vorgaben des Bundesrechts die Landwirtschaftszonen aus. Sie tragen dabei den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszonen angemessen Rechnung.

Landwirtschaftszonen

<sup>2</sup> Für die Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist das Bundesrecht massgebend. Vorbehalten bleiben eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Absatz 1 sowie die von der Regierung durch Verordnung erlassenen Bestimmungen über den landwirtschaftlichen Wohnraum.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung im Sinne des Bundesrechts hinausgehen, können in den von den Gemeinden ausgeschiedenen Zonen für bodenunabhängige Produktion als zonenkonform bewilligt werden.

**Art. 34**

<sup>1</sup> Naturschutzzonen umfassen naturnahe Lebensräume (Biotope) oder Lebensgemeinschaften und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, sowie wertvolle geologische oder erdgeschichtliche Bildungen (Geotope).

Schutzzonen  
1. Naturschutz-  
zonen

<sup>2</sup> Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Ent- oder Bewässerungen und Düngungen sind nicht gestattet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revitalisierung sowie angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie in Bewirtschaftungsverträgen.

**Art. 35**

<sup>1</sup> Landschaftsschutzzonen umfassen Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart oder mit ökologischer Funktion.

2. Landschafts-  
schutzzonen

<sup>2</sup> Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung an einem Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist, sowie Hochgebirgsunterkünfte.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens massvoll erweitert werden. Der Wiederaufbau nach Zerstörung, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten sowie die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen können im Rahmen des Bundesrechts bewilligt werden.

<sup>4</sup> Die Gemeinden legen innerhalb der Landschaftsschutzzonen die genauen Grenzen von Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung fest. Für die Moorlandschaften gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

**Art. 36**

## 3. Freihaltezonen

<sup>1</sup> Freihaltezonen umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und von Aussichtslagen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

**Art. 37**4. Archäologiezonen,  
Archäologische  
Schutzzonen

<sup>1</sup> Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Bezug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest.

<sup>2</sup> Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte archäologische Fundstellen. Es werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.

**Art. 38**5. Grundwasser-  
und Quellschutzzonen

<sup>1</sup> Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen sind.

<sup>2</sup> Gebiete innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzone gelten als besonders gefährdete Bereiche nach Gewässerschutzgesetzgebung. Die für die Bewilligung zuständige Behörde unterbreitet Baugesuche der zuständigen Fachbehörde.

<sup>3</sup> Land- und forstwirtschaftliche, gartenbauliche und andere Nutzungen müssen so betrieben werden, dass ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist.

**Art. 39**Weitere Zonen  
1. Gefahrenzonen

<sup>1</sup> Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1) und in eine Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2) unterteilt.

<sup>2</sup> In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende

Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden.

<sup>3</sup> In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu treffen.

<sup>4</sup> Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes.

<sup>5</sup> Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen werden nur erteilt, wenn eine Genehmigung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vorliegt. Diese erlässt Richtlinien für die baulichen Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz.

#### **Art. 40**

<sup>1</sup> Wintersportzonen umfassen das für den Wintersport erforderliche Gelände. 2. Wintersportzonen

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen sowie Nutzungen wie Pflanzungen und Düngungen dürfen die Ausübung des Wintersports nicht beeinträchtigen. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind während der üblichen Wintersaison zu entfernen.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen, die unmittelbar der Ausübung des Wintersports dienen, sind zonenkonform.

<sup>4</sup> Die Gemeinden können ergänzende Bestimmungen erlassen, insbesondere über das allgemeine Zutrittsrecht, über die Beanspruchung des Bodens für die Beschneiung und maschinelle Präparierung, über die Abgeltung von Ertragsausfällen und Schäden an Grundstücken sowie über die Aufteilung der daraus entstehenden Kosten auf die interessierten Unternehmen.

#### **Art. 41**

<sup>1</sup> Waldzonen umfassen den Wald im Sinne der Waldgesetzgebung sowie Aufforstungsgebiete. Festgestellte Waldgrenzen im Bereich von Bauzonen werden in die Pläne der Grundordnung aufgenommen. 3. Waldzonen

<sup>2</sup> Waldreservate werden als der Waldzone überlagerte Naturschutzzonen festgelegt.

<sup>3</sup> Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen beurteilt sich nach der Wald- und Raumplanungsgesetzgebung.

**Art. 42**

4. Zonen für künftige bauliche Nutzung

- <sup>1</sup> Zonen für künftige bauliche Nutzung umfassen Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind.
- <sup>2</sup> Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen und dem künftigen Zonenzweck nicht entgegenstehen.
- <sup>3</sup> Landumlegungen in Zonen für künftige bauliche Nutzung sind nach den Grundsätzen für Landumlegungen in Bauzonen durchzuführen.

**Art. 43**

5. Zonen übriges Gemeindegebiet

- <sup>1</sup> Die Zonen übriges Gemeindegebiet umfassen das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt.
- <sup>2</sup> Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen.

**d) Genereller Gestaltungsplan****Art. 44**

Genereller Gestaltungsplan  
1. Inhalt

- <sup>1</sup> Der Generelle Gestaltungsplan ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlungen und der Landschaft.
- <sup>2</sup> Grundlage der Festlegungen bilden insbesondere Siedlungsanalysen, Gebäudeinventare, Landschaftsinventare, Landschaftsentwicklungskonzepte, Studien sowie Ergebnisse von Wettbewerben.
- <sup>3</sup> Soweit sich die Rechtsfolgen der einzelnen Festlegungen nicht aus dem kantonalen Recht ergeben, werden sie in der Grundordnung geregelt.

**Art. 45**

2. Siedlung

- <sup>1</sup> Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung werden gestützt auf Siedlungsanalysen oder gleichwertige Grundlagen als generell geschützte Siedlungsbereiche und Einzelbauten in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.
- <sup>2</sup> Bauliche Änderungen an Bauten und Anlagen in generell geschützten Siedlungsbereichen und an generell geschützten Einzelbauten werden nur gestützt auf ein Gebäudeinventar bewilligt. Dieses ist vor der Ausarbeitung der Projektpläne zu erstellen und bildet die Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen und allfällige Erhaltungsanordnungen in der Baubewilligung.

<sup>3</sup> Liegen bei Erarbeitung des Generellen Gestaltungsplans bereits Gebäudeinventare vor, können die zulässigen baulichen Änderungen an Bauten und Anlagen in generell geschützten Siedlungsbereichen und an generell geschützten Einzelbauten im Baugesetz festgelegt werden.

<sup>4</sup> Der Generelle Gestaltungsplan kann weitere Festlegungen enthalten wie Erneuerungsbereiche, Freihaltebereiche, Baugestaltungslinien, Nutzungsverlegungen, Gebiete mit Pflicht zur Gestaltungsberatung.

#### **Art. 46**

<sup>1</sup> Natur- und Kulturobjekte von besonderer Bedeutung werden gestützt auf Landschaftsinventare oder gleichwertige Grundlagen als geschützte Natur- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen, sofern sie nicht einer Schutzzone zugewiesen werden. <sup>3. Landschaft</sup>

<sup>2</sup> Geschützte Objekte und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

#### e) Genereller Erschliessungsplan

#### **Art. 47**

<sup>1</sup> Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die Verkehrs- und Versorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest. Er enthält mindestens die Anlagen der Grund- und Groberschliessung und, wo keine Folgeplanung festgelegt ist, auch Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundstücken dienen.

Genereller  
Erschliessungs-  
plan

<sup>2</sup> Der Generelle Erschliessungsplan legt ferner bedeutende Erschliessungsanlagen mit Ausstattungscharakter wie Anlagen des öffentlichen Verkehrs, Parkierungsanlagen, Beschneiungsanlagen, Loipen, Fusswege, Wanderwege und Radwege fest.

<sup>3</sup> Die Gemeinden unterscheiden im Generellen Erschliessungsplan bestehende und geplante Anlagen. Sie regeln in der Grundordnung die Rechtsfolgen der einzelnen Festlegungen, soweit sich diese nicht aus dem kantonalen Recht ergeben.

<sup>4</sup> Bei der Projektierung geplanter Anlagen sind geringfügige Abweichungen gegenüber dem Generellen Erschliessungsplan zulässig, sofern die konzeptionellen Vorgaben gewahrt sind.

#### f) Arealplan

#### **Art. 48**

<sup>1</sup> Der Arealplan legt die Entwicklung, Gestaltung und Erneuerung von Siedlungen sowie von Projekten in der Landschaft fest. Er kann Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Er-

schliessungsplans enthalten und mit Vorschriften ergänzt werden. In Arealplänen zur Siedlungserneuerung können Nutzungs- und Abbruchverpflichtungen festgelegt werden.

<sup>2</sup> Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig. Art und Mass der Nutzung dürfen nur für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen oder Herstellung zweckmässiger Zonen-grenzen geändert werden. Ist das Mass der Nutzung für einzelne Bauzo-nen als Richtwert oder Rahmen bestimmt, legt der Arealplan die genauen Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern fest.

<sup>3</sup> Der Arealplan wird erlassen für Gebiete, für die eine Folgeplanung festgelegt ist. Er kann für weitere Gebiete innerhalb oder ausserhalb der Bau-zonen erlassen werden.

<sup>4</sup> Wird im Zonenplan eine Arealplanung vorgesehen, legen die Gemeinden zusammen mit der Abgrenzung des Gebietes die Rahmenbedingungen für die Folgeplanung fest.

### g) Verfahren

#### Art. 49

Einleitung,  
Vorprüfungs- und  
Mitwirkungsver-fahren

<sup>1</sup> Die Gemeinden orientieren die Fachstelle vor dem Beschluss über die Einleitung von Verfahren für den Erlass oder die Änderung der Grundordnung.

<sup>2</sup> Über Anträge von Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern auf Einleitung des Verfahrens entscheidet der Gemeindevorstand.

<sup>3</sup> Die Regierung regelt durch Verordnung das Vorprüfungs- und das Mit-wirkungsverfahren.

#### Art. 50

Erlass

<sup>1</sup> Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestal-tungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Ab-stimmung in der Gemeinde. Für den Generellen Erschliessungsplan oder Teile davon können die Gemeinden den Gemeinderat für zuständig erklä-ren.

<sup>2</sup> Arealpläne werden vom Gemeindevorstand erlassen, sofern die Gemein-den nicht den Gemeinderat für zuständig erklären.

<sup>3</sup> Der Gemeindevorstand gibt Beschlüsse über den Erlass oder die Ände-rung der Grundordnung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt und sorgt dafür, dass die beschlossenen Planungsmittel sowie damit verbundene Gesuche für Zusatzbewilligungen während der Dauer der Beschwerdefrist öffentlich aufgelegt werden (Be-schwerdeauflage).

<sup>4</sup> Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der Auflage bei der Regierung einzureichen.

<sup>5</sup> Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung entfallen bis zur Genehmigung der Vorlage durch die Regierung die Wirkung einer kommunalen Planungszone.

### **Art. 51**

<sup>1</sup> Baugesetze und Pläne der Grundordnung wie auch Änderungen dieser Erlass bedürfen der Genehmigung durch die Regierung und treten mit dem Genehmigungsbeschluss in Kraft.

Genehmigung  
1. Grundsätze

<sup>2</sup> Die Regierung erteilt die Genehmigung, wenn keine Vorschriften verletzt und die öffentlichen Interessen im Rahmen des pflichtgemässen Ermessens wahrgenommen worden sind. Sie darf nicht ihr eigenes Ermessen an die Stelle haltbaren kommunalen Ermessens setzen.

<sup>3</sup> Die Regierung kann im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben.

<sup>4</sup> Das Genehmigungsverfahren ist beförderlich, längstens innert sechs Monaten, durchzuführen. Ortsplanungsrevisionen können gestaffelt genehmigt werden.

### **Art. 52**

<sup>1</sup> Die Regierung sorgt für die inhaltliche Koordination der Genehmigung mit allfälligen Zusatzbewilligungen.

2. Koordination

<sup>2</sup> Die Regierung kann über Gesuche für kantonale Zusatzbewilligungen mit dem Genehmigungsbeschluss selbst entscheiden, so insbesondere wenn gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen oder Beschlüsse über den Erlass der Grundordnung Einsprachen, Beschwerden oder Stellungnahmen beschwerdeberechtigter Organisationen vorliegen (Gesamtentscheid).

<sup>3</sup> Wird die Zusatzbewilligung von den gemäss Spezialgesetzgebung zuständigen Behörden erteilt, sorgt die Regierung möglichst für eine gleichzeitige Eröffnung.

## *C. Quartierplanung*

### **Art. 53**

<sup>1</sup> Der Quartierplan regelt im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail. Das Planungsgebiet kann ausnahmsweise auf Grundstücke ausserhalb der Bauzonen ausgedehnt werden, falls die Planung dies erfordert.

Quartierplan  
1. Zweck, Inhalt

<sup>2</sup> Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen und je nach Zweck aus dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan.

<sup>3</sup> Für Bereinigungen von beschränkten dinglichen Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen gelten die Bestimmungen über die Landumlegung sinngemäss.

#### Art. 54

##### 2. Bestandteile

<sup>1</sup> Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung sowie über die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten (Verteilschlüssel). Sie können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen und Etappen für die Ausführung der Erschliessung und Überbauung des Quartiers festlegen.

<sup>2</sup> Der Quartiergestaltungsplan bestimmt die Situierung von Bauten und Anlagen und die freizuhaltenden Flächen. Er kann weitergehende Anordnungen enthalten, insbesondere über die Baukuben und deren Nutzung und Gestaltung.

<sup>3</sup> Der Quartiererschliessungsplan enthält die zur Erschliessung des Quartiers notwendigen Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Er kann Gemeinschaftsanlagen vorsehen wie Spielplätze, Anlagen für die Parkierung, die Energieversorgung, die Telekommunikation und die Quartierausstattung.

#### Art. 55

##### Verfahren

<sup>1</sup> Der Gemeindevorstand ist zuständig für die Einleitung und Durchführung der Quartierplanung sowie für den Erlass und Änderungen des Quartierplans. Die Gemeinden können für den Erlass und Änderungen den Gemeinderat für zuständig erklären.

<sup>2</sup> Der Gemeindevorstand beschliesst von Amtes wegen oder auf Antrag Privater über die Einleitung der Quartierplanung. Lehnt er private Anträge ab, teilt er dies den Antragstellenden in einer anfechtbaren Verfügung mit.

<sup>3</sup> Einzelheiten über das Verfahren regelt die Regierung durch Verordnung.

#### Art. 56

##### Planungs- und Erschliessungskosten

<sup>1</sup> Die Kosten der Quartierplanung und Quartiererschliessung gehen zulasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten, soweit an der Planung oder den Anlagen ein weitergehendes öffentliches Interesse besteht.

<sup>2</sup> Die Beteiligten können zu Akontozahlungen bis zur Höhe der voraussichtlichen Anteile an den Planungs- und Erschliessungskosten verpflichtet werden.

<sup>3</sup> Für die Abgabepflicht und die Aufteilung der Planungs- und Erschließungskosten unter den Quartierplanbeteiligten gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Erhebung von Beiträgen.

<sup>4</sup> Einzelheiten über das Verfahren zur Festlegung und für den Einzug der Kostenanteile regelt die Regierung durch Verordnung.

#### *D. Bau- und Niveaulinien*

##### **Art. 57**

<sup>1</sup> Baulinien werden insbesondere zur Freihaltung von Räumen entlang von Verkehrs- und Versorgungsanlagen, Gewässern und Waldrändern sowie zur Freihaltung von Flächen im Interesse des Ortsbild-, Natur- und Umweltschutzes festgelegt. Für verschiedene Bedürfnisse können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden. Baulinien

<sup>2</sup> Baulinien gehen allen anderen öffentlichrechtlichen Abstandsvorschriften vor. Sie bestimmen die Grenze, bis zu der ober- und unterirdisch gebaut werden darf. Bestehende Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen nur unterhalten werden.

<sup>3</sup> Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen dürfen bis 1.5 m über die Baulinie hinausragen, bei Baulinien entlang von Verkehrsanlagen nur, sofern sie mindestens 3.0 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben Vorschriften über Baulinien in anderen kantonalen Erlassen.

##### **Art. 58**

<sup>1</sup> Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen. Niveaulinien

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen auf angrenzenden Grundstücken sind auf die Niveaulinien auszurichten.

##### **Art. 59**

<sup>1</sup> Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann ausser bei Gewässer- und Waldabstandslinien Ausnahmen von den Vorschriften über Bau- und Niveaulinien gewähren, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer sich in einem Revers verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen. Ausnahmen, Verfahren

<sup>2</sup> Werden Bau- und Niveaulinien als Bestandteil von Plänen der Grundordnung oder von Quartierplänen festgelegt, gelten die Verfahrensvorschriften für die betreffenden Pläne. Für eigenständige Bau- und Niveau-

linienpläne richtet sich das Verfahren sinngemäss nach den Vorschriften über das Quartierplanverfahren.

<sup>3</sup> Baulinien der Gemeinden entlang von Kantonsstrassen sind in einem Plan der Grundordnung festzulegen.

#### 4. ERSCHLIESUNG

##### Art. 60

Allgemeines

<sup>1</sup> Die Gemeinden planen im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Erschliessung des Gemeindegebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

<sup>2</sup> Die Grunderschliessung umfasst die Versorgung eines grösseren zusammenhängenden Gebietes mit den übergeordneten Anlagen wie Hauptstrassen, Eisenbahnlinien, Wasser- und Elektrizitätswerken, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen.

<sup>3</sup> Unter Groberschliessung wird die Versorgung eines zu überbauenden Gebietes mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen verstanden, namentlich Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Strassen und Wege, die unmittelbar dem zu erschliessenden Gebiet dienen. Sie verbinden die Anlagen der Grunderschliessung mit denjenigen der Feinerschliessung.

<sup>4</sup> Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen.

##### Art. 61

Erschliessungsprogramm

<sup>1</sup> Das Erschliessungsprogramm bestimmt in Abstimmung mit der Finanzplanung, welche Teile der Bauzone zu welchem Zeitpunkt erschlossen und welche Erschliessungsanlagen wann saniert werden.

<sup>2</sup> Die Gemeinden regeln Zuständigkeit und Verfahren für den Erlass und die Änderung des Erschliessungsprogramms. Sie führen eine Mitwirkungsauflage durch.

<sup>3</sup> Das Erschliessungsprogramm ist für die mit Planungsaufgaben betrauten Organe der Gemeinde verbindlich. Es ist öffentlich und kann von jedem eingesehen werden.

##### Art. 62

Durchführung  
1. Zuständigkeit,  
Säumnis

<sup>1</sup> Die Durchführung der Erschliessung der Bauzonen und der anderen Nutzungszonen (Projektierung, Bau, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung) ist Aufgabe der Gemeinden beziehungsweise der von ihnen beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften, sofern nicht Bund oder Kanton Träger der Erschliessung sind.

<sup>2</sup> Die Gemeinden können im Baugesetz Private ermächtigen, ihr Land nach den Vorgaben der Erschliessungspläne selbst zu erschliessen. Sind mehrere Private an einer Erschliessung beteiligt und können sie sich über das Vorgehen oder die Verteilung der Kosten nicht einigen, entscheidet der Gemeindevorstand.

<sup>3</sup> Der Gemeindevorstand entscheidet über Ansprüche Privater gemäss Bundesrecht auf Privaterschliessung oder Bevorschussung bei nicht rechtzeitiger Erschliessung von Bauzonen durch das Gemeinwesen. Wird eine Privaterschliessung oder Bevorschussung gestattet, führt der Gemeindevorstand im Zuge der Ausführung der Anlagen ein Beitragsverfahren durch und verteilt die Kosten auf alle erschlossenen Grundstücke.

<sup>4</sup> Rückerstattungsansprüche aus der Privaterschliessung oder Bevorschussung sind im Beitragsverfahren gemäss Absatz 3 zu regeln. Vorleistungen, die zurückzuerstattet sind, werden ohne Zins in das Beitragsverfahren einbezogen.

### **Art. 63**

<sup>1</sup> Die Gemeinden erlassen nähere Bestimmungen über die Planung und Durchführung der Erschliessung sowie die Koordination mit anderen Erschliessungsanlagen.

2. Ausführungsrecht der Gemeinden

<sup>2</sup> Die Gemeinden ordnen insbesondere die Anforderungen an die Erschliessung im Allgemeinen und für besondere Verhältnisse und regeln die Ausgestaltung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Erschliessungsanlagen.

<sup>3</sup> Die Gemeinden regeln die Berechtigung der Öffentlichkeit und von Privaten zur Benützung von Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie die daraus fliessenden Entschädigungsfragen. Sie bestimmen außerdem die Voraussetzungen und die Zuständigkeit für die Übernahme von privaten Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde.

### **Art. 64**

<sup>1</sup> Die Gemeinden decken ihre Auslagen für Erschliessungen nach Artikel 62 durch Erhebung von Erschliessungsabgaben. Sie beteiligen sich an den Kosten, soweit an den Anlagen ein öffentliches Interesse besteht oder besondere Umstände vorliegen.

Finanzierung  
1. Abgabepflicht

<sup>2</sup> Verkehrsanlagen werden über Beiträge, Versorgungsanlagen über Beiträge beziehungsweise Gebühren finanziert. Die Gemeinden bestimmen, welche Versorgungsanlagen über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden.

<sup>3</sup> Die Erschliessungsabgaben sind grundsätzlich von den Personen zu bezahlen, die aus den öffentlichen Anlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen oder nutzen könnten. Erscheint die

Bezahlung einer voraussichtlichen Abgabe als gefährdet, kann der Gemeindevorstand eine angemessene Sicherheit verlangen.

<sup>4</sup> Für die Finanzierung von Erschliessungsanlagen, die gestützt auf die Meliorationsgesetzgebung erstellt werden, gelten ausschliesslich die Bestimmungen der Meliorationsgesetzgebung.

### **Art. 65**

#### 2. Beiträge

<sup>1</sup> Beiträge werden erhoben zur Deckung der Kosten für die Erstellung, Änderung und Erneuerung von Erschliessungsanlagen. Zu den beitragspflichtigen Kosten gehören alle für das öffentliche Werk notwendigen Aufwendungen.

<sup>2</sup> Der Gemeindevorstand legt den Kostenanteil fest, der von der Gemeinde (Anteil der öffentlichen Interessen) und von der Gesamtheit der Grund-eigentümerinnen und Grundeigentümer (Anteil der privaten Interessen) zu tragen ist. Dabei gelten folgende Richtwerte:

	Gemeindeanteil	Privatanteil
Groberschliessung	70 - 40 %	30 - 60 %
Feinerschliessung	30 - 0 %	70 - 100 %

<sup>3</sup> Für die Aufteilung des Privatanteils auf mehrere Beteiligte dient in der Regel die mögliche Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung allfälliger weiterer Vor- und Nachteile.

<sup>4</sup> Die Beteiligten können zu Akontozahlungen bis zur Höhe der voraussichtlichen Kostenanteile verpflichtet werden.

<sup>5</sup> Schuldner der Beiträge sind die im Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Bei Gesamteigentum sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentum die Miteigentümer unter solidarischer Haftung Schuldner der Beiträge. Bei Stockwerkeigentum ist die Eigentümergemeinschaft, bei Baurechtsverhältnissen der Bauberechtigte Beitragsschuldner.

<sup>6</sup> Die Regierung regelt durch Verordnung das Verfahren für die Erhebung von Beiträgen (Beitragsverfahren).

### **Art. 66**

#### 3. Gebühren

<sup>1</sup> Gebühren werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Versorgungsanlagen.

<sup>2</sup> Die Gemeinden bestimmen in einem Gemeindeerlass, welche Gebühren erhoben werden. Sie legen den Kreis der Gebührenpflichtigen sowie die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze fest und regeln das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.

## 5. LANDUMLEGUNG

### Art. 67

<sup>1</sup> Erfordern der Erlass von Nutzungsplänen oder die Verwirklichung einer Zweck festgelegten Nutzungsordnung die Umlegung von Grundstücken oder die Änderung von Parzellengrenzen, werden Landumlegungen oder Grenzbereinigungen durchgeführt.

<sup>2</sup> Landumlegungen und Grenzbereinigungen können als selbständige Verfahren oder in Verbindung mit einem Nutzungsplanverfahren durchgeführt werden.

<sup>3</sup> Für land- und forstwirtschaftliche Güterzusammenlegungen sowie für Landumlegungen für National- oder Kantonsstrassen gelten die Verfahrensbestimmungen der Meliorations- beziehungsweise Strassengesetzgebung.

### Art. 68

<sup>1</sup> Zuständig für die Einleitung und Durchführung von Landumlegungen und Grenzbereinigungen sowie für Entscheide über die Neuzuteilung und den Kostenverteiler ist unter Vorbehalt von Absatz 2 der Gemeindevorstand oder, sofern die Landumlegung oder Grenzbereinigung in Verbindung mit einer kantonalen Nutzungsplanung erfolgt, das Departement. Zuständigkeit, Verfahren

<sup>2</sup> Wird die Landumlegung oder Grenzbereinigungen mit einer Nutzungsplanung verbunden, für deren Erlass nicht der Gemeindevorstand oder das Departement zuständig sind, wird die Neuzuteilung von dem für den Erlass der Nutzungsplanung zuständigen Organ erlassen.

<sup>3</sup> Die Einleitung von Landumlegungen und Grenzbereinigungen erfolgt von Amtes wegen oder auf Antrag Privater. Lehnt die für die Einleitung zuständige Behörde private Anträge ab, teilt sie dies den Antragstellenden in einer anfechtbaren Verfügung mit.

<sup>4</sup> Die Regierung regelt durch Verordnung das Verfahren für Landumlegungen und Grenzbereinigungen nach diesem Gesetz.

### Art. 69

<sup>1</sup> Nach Anordnung einer Landumlegung kann die zuständige Behörde für das ganze Beizugsgebiet oder Teile davon für die Dauer von zwei Jahren einen Umlegungsbann beschliessen. Für den Erlass und die Verlängerung des Umlegungsbannes gelten sinngemäss die Vorschriften für kommunale Planungszonen. Der Umlegungsbann ist unter Angabe der Dauer im Grundbuch anzumerken. Umlegungsbann, Vorkaufsrecht

<sup>2</sup> Während des Umlegungsbannes dürfen über Grundstücke ohne Zustimmung der zuständigen Behörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen getroffen werden, welche die Umlegung beeinträchtigen oder erschweren könnten.

<sup>3</sup> Während der Dauer einer Landumlegung steht dem Träger der Umlegung an allen Grundstücken im Beizugsgebiet ein Vorkaufsrecht zu, so weit das Grundstück zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe benötigt wird.

**Art. 70**

Aufnahme des alten Bestandes, Auflage, Einsprache

<sup>1</sup> Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Verzeichnis über die dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen (Bestandesverzeichnis) zu erstellen. Wird die Landumlegung als Wertumlegung durchgeführt, sind die Pläne und Verzeichnisse durch eine Bewertungstabelle zu ergänzen. Eigentümerinnen und Eigentümer von nicht im Grundbuch aufgenommenen Grundstücken haben den Eigentumsausweis auf eigene Kosten zu erbringen.

<sup>2</sup> Die zuständige Behörde führt ein Auflage- und Einspracheverfahren durch. Betreffen Einsprüche den Bestandesplan oder das Bestandesverzeichnis, setzt die Behörde der Partei, deren Anspruch sich nicht aus dem Grundbuch ergibt, eine Frist von 20 Tagen, um eine allfällige Klage auf dem Zivilweg geltend zu machen.

<sup>3</sup> Nach Abschluss der Verfahrens erwächst der alte Bestand in Rechtskraft.

**Art. 71**

Landabzüge, Neuzuteilung

<sup>1</sup> Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes wird das Land unentgeltlich in Abzug gebracht, das für die Erschliessung sowie für Gemeinschaftsanlagen benötigt wird, die überwiegend den Bedürfnissen des Umlegungsgebietes dienen. Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.

<sup>2</sup> Die nach den Landabzügen übrig bleibende Fläche wird im Verhältnis des eingeworfenen Landes und unter Berücksichtigung aller mit dem alten und neuen Besitzstand verbundenen Vor- und Nachteile auf die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verteilt. Mehr- und Minderzuteilungen sowie besondere Vor- und Nachteile einzelner Zuteilungen sind in Geld voll auszugleichen.

<sup>3</sup> Reicht ein Anteil zur Bildung eines zonengemäss nutzbaren Grundstücks nicht aus, und ist auch eine zweckmässige Zuteilung von Gesamt- oder Miteigentum nicht gewünscht oder nicht möglich, besteht kein Anspruch auf eine Landzuteilung.

**Art. 72**

Bereinigung der Rechte

<sup>1</sup> Vor der Neuzuteilung sind in Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt die dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen zu bereinigen und die Grundbuchanmeldung vorzubereiten.

<sup>2</sup> Mit Ausnahme der übertragenen oder neu begründeten Rechte sowie der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Grundstücken sämtliche beschränkten dinglichen Rechte sowie sämtliche Vormerkungen und Anmerkungen des alten Bestandes unter.

### **Art. 73**

<sup>1</sup> Die Kosten der Landumlegung und Grenzbereinigung einschliesslich der Kosten der Vermessung und Vermarkung gehen zulasten der Beteiligten. Die Gemeinde leistet ausnahmsweise Beiträge, soweit an den Massnahmen ein weitergehendes öffentliches Interesse besteht.

<sup>2</sup> Für die Abgabepflicht und die Aufteilung der Kosten unter den Beteiligten gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Erhebung von Beiträgen.

<sup>3</sup> Einzelheiten über das Verfahren zur Festlegung und für den Einzug der Kostenanteile regelt die Regierung durch Verordnung.

## **V. Kantonale Bauvorschriften**

### **1. BAUREIFE**

#### **Art. 74**

<sup>1</sup> Neubauten sowie wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur Baureife bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist.

<sup>2</sup> Ein Grundstück gilt als baureif, wenn seine Form und Grösse eine zonen gemäss und zweckmässige Überbauung gestatten und das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird.

### **2. GESTALTUNG**

#### **Art. 75**

<sup>1</sup> Siedlungen, Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Siedlung und  
Landschaft

<sup>2</sup> Wo dieses Gesetz oder die Ortsplanung eine Pflicht zur Gestaltungsberatung vorsehen, haben sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne und die Baubehörde bei der Beurteilung des Bauvorhabens durch Fachleute in Fragen der Baugestaltung beraten zu lassen.

<sup>3</sup> Verunstaltet eine Baute oder Anlage wegen mangelhaftem Unterhalt das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die für die Bewilligung zuständige Behörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innerhalb Frist nicht nach,

lässt die Behörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

**Art. 76**

Generell  
geschützte  
Siedlungs-  
bereiche und  
Einzelbauten

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen in generell geschützten Siedlungsbereichen und generell geschützte Einzelbauten sind zu erhalten.

<sup>2</sup> Bauliche Änderungen an Bauten und Anlagen in generell geschützten Siedlungsbereichen und an generell geschützten Einzelbauten unterliegen der Gestaltungsberatung. Die Bauabsichten sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der für die Bewilligung zuständigen Behörde bekannt zu geben. Diese legt zusammen mit der Bauherrschaft und den Fachleuten für Fragen der Baugestaltung, gestützt auf die Schutzziele gemäss Siedlungsanalyse und das Gebäudeinventar, die Erhaltungsanordnungen im Einzelnen fest. Liegt für das betroffene Objekt noch kein Gebäudeinventar vor, veranlasst sie die Inventarisierung.

<sup>3</sup> Bauliche Änderungen werden bewilligt, wenn sie die Erhaltungsanordnungen berücksichtigen. Die Bewilligung kann mit entsprechenden Auflagen verknüpft werden.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben bereits bestehende Schutz- und Erhaltungsanordnungen der Gemeinden oder von kantonalen oder eidgenössischen Behörden, welche gestützt auf die Raumplanungs- oder die Natur- und Heimat schutzgesetzgebung getroffen wurden.

**3. ABSTÄNDE****Art. 77**

Bauabstände  
1. Gebäude

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, ist gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt. Der Grenzabstand ist die waagrecht gemessene kürzeste Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze.

<sup>2</sup> Zwischen Gebäuden ist ein Gebäudeabstand von 5.0 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Gebäudeabstände vorschreibt. Der Gebäudeabstand ist die waagrecht gemessene kürzeste Entfernung zwischen den Umfassungswänden der Gebäude.

<sup>3</sup> Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone dürfen bis zu 1.0 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Bildet der vorspringende Gebäudeteil nach aussen eine Wand, gilt diese als Teil der Umfassungswand.

**Art. 78**

<sup>1</sup> Für offene überdachte Flächen wie Unterstände und dergleichen gelten die Grenzabstände für Gebäude, gemessen ab Dachtraufe bis zur Grundstücksgrenze.

2. Weitere Bauten und Anlagen

<sup>2</sup> Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen dürfen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.0 m sind. Überschreiten sie die Höhe von 1.0 m, haben sie einen Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch von maximal 2.5 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Bei Grabungen ist ein Grenzabstand von 0.5 m, gemessen von der Oberkante der Grabenböschung, einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück durch eine Stützmauer oder vergleichbare bauliche Massnahmen gesichert, braucht kein Grenzabstand eingehalten zu werden. Grabungen ohne Sicherung durch eine Stützmauer oder eine vergleichbare bauliche Massnahme dürfen eine Neigung von 1:1 nicht überschreiten.

<sup>4</sup> Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.5 m.

<sup>5</sup> Lebhäge dürfen mit einem Abstand von 0.5 m von der Grenze angelegt werden, sofern sie jährlich auf die Grenze und eine Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden zurückgeschnitten werden. Höhere Lebhäge sind um das Mass der Mehrhöhe zurück zu setzen, jedoch um maximal 2.5 m.

**Art. 79**

<sup>1</sup> Die kommunale Baubehörde kann Unterschreitungen der in diesem Gesetz und im Baugesetz der Gemeinde festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die kommunale Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch.

3. Unterschreitungen, Vorbehalte

<sup>2</sup> Schreiben die Grundordnung oder ein Quartierplan eine bestimmte Lage einer Baute oder Anlage vor, gelten die Bauabstände dieses Gesetzes und der Baugesetze der Gemeinden nicht, soweit sie der Planung entgegenstehen.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften in anderen kantonalen Erlassen, Abstände aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung sowie Straßenabstände der Gemeinden.

**Art. 80**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben gegenüber Gewässern die in der Grundordnung festgelegten Gewässerabstandslinien einzuhalten.

Gewässerabstand, Waldabstand

<sup>2</sup> Wo Gewässerabstandslinien fehlen, gilt innerhalb der Bauzone ein Gewässerabstand von 10 m und ausserhalb der Bauzone ein solcher von mindestens 20 m, gemessen ab Schnittlinie zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferböschung. Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere bei Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, kann die für die Bewilligung zuständige Behörde nach Anhören der kantonalen Fachbehörde Ausnahmen von diesen Abständen gewähren, wenn keine überwiegenderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.

#### 4. SICHERHEIT UND GESUNDHEIT

##### **Art. 81**

Im Allgemeinen

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben den gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften der Arbeits-, Energie-, Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetzgebung zu entsprechen.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben den anerkannten Regeln der Baukunde zu genügen und dürfen weder bei der Erstellung noch durch ihren Bestand und ihre Nutzung Personen, Tiere und Sachen gefährden.

<sup>3</sup> Die Regierung kann durch Verordnung vorschreiben, dass bestimmte Bauten und Anlagen einer besonderen behördlichen Prüfung auf ihre Sicherheit gegenüber Einwirkungen der Natur wie Erdbeben, Schnee, Wind zu unterziehen sind.

<sup>4</sup> Gefährdet eine Baute oder Anlage Menschen oder Tiere, oder werden Menschen oder Tiere durch die Benützung gefährdeter Bauten oder Anlagen einer unmittelbaren Gefahr ausgesetzt, verpflichtet die kommunale Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die kommunale Baubehörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

##### **Art. 82**

Behinderten-  
gerechtes Bauen

<sup>1</sup> Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als acht Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen müssen nach den anerkannten Fachnormen so gestaltet werden, dass sie auch für Behinderte zugänglich sind. Die öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen müssen überdies von Behinderten benutzt werden können.

<sup>2</sup> Die Anforderungen gemäss Absatz 1 sind auch bei Erneuerungen im Sinne des einschlägigen Bundesrechts zu erfüllen, sofern keine überwie-

genden öffentlichen Interessen entgegenstehen oder der Aufwand für die Anpassung nicht unverhältnismässig ist.

<sup>3</sup> Wer Bauten und Anlagen nach Absatz 1 errichten oder erneuern will, hat die Projektpläne auf eigene Kosten durch eine von der Regierung zu bezeichnende Beratungsstelle prüfen zu lassen. Der Prüfbericht ist der Gemeinde mit dem Baugesuch einzureichen.

<sup>4</sup> Die kommunale Baubehörde gibt den beschwerdeberechtigten Behinderungsorganisationen den Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Baugesuche bekannt.

## 5. BESITZSTAND UND AUSNAHMEN INNERHALB DER BAUZONEN

### Art. 83

<sup>1</sup> Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, dürfen erhalten und erneuert werden.

Besitzstand  
1. Erneuerungen,  
Umbauten

<sup>2</sup> Solche Bauten und Anlagen dürfen zudem umgebaut, angemessen erweitert oder in ihrer Nutzung teilweise geändert werden, wenn dadurch die Abweichung von den geltenden Vorschriften nicht verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

### Art. 84

<sup>1</sup> Werden rechtmässig erstellte Gebäude, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, zerstört oder ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise in ihrer bisherigen Lage, Ausdehnung und Zweckbestimmung wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

2. Wiederaufbau  
(Hofstattrecht)

<sup>2</sup> Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung sind gestattet, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> Baugesuche für Wiederaufbauten sind im Falle der Zerstörung des Gebäudes innerhalb von drei Jahren nach der Zerstörung, im Falle eines Abbruchs zusammen mit dem Abbruchgesuch einzureichen. Andernfalls ist das Hofstattrecht verwirkt.

### Art. 85

Sind bei Umbauten nach Artikel 83 oder bei Wiederaufbauten nach Artikel 84 Zweckänderungen beabsichtigt, müssen grundsätzlich die für Neubauten geltenden Vorschriften eingehalten werden. Ausnahmsweise darf von diesen abgewichen werden, wenn sich Abweichungen aus Gründen

3. Zweckänderungen  
gen

des Ortsbildschutzes oder der Siedlungsgestaltung aufdrängen, den Abweichungen keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen und die Zweckänderung zonenkonform ist.

**Art. 86**

## 4. Vorbehalte

Vorbehalten bleiben strengere Besitzstandsbestimmungen der Gemeinden, besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts über die Anwendung neuer Vorschriften auf bestehende Bauten und Anlagen.

**Art. 87**

## Ausnahmen

<sup>1</sup> Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die kommunale Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Bau- und Zonenvorschriften gewähren, wenn dadurch keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden.

<sup>2</sup> Die Ausnahmebewilligung kann davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen. Für wertvermehrende Aufwendungen wird in diesem Fall bei späterer Enteignung keine Entschädigung geleistet.

<sup>3</sup> Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Ausnützungsziffern, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation abgewichen werden.

**6. AUSNAHMEN FÜR BAUTEN UND ANLAGEN  
AUSSERHALB DER BAUZONEN****Art. 88**

## Im Allgemeinen

<sup>1</sup> Die Zulässigkeit von nicht zonenkonformen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach dem Bundesrecht.

<sup>2</sup> Die Umnutzung landwirtschaftlicher Wohnbauten zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken wird im Rahmen des Bundesrechts bewilligt.

<sup>3</sup> Die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen wird im Rahmen des Bundesrechts bewilligt, wenn die Bauten und Anlagen in der Grundordnung oder von der gemäss kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzgebung zuständigen Behörde unter Schutz gestellt wurden.

<sup>4</sup> Abweichende nutzungsplanerische Regelungen bleiben vorbehalten.

**Art. 89**

<sup>1</sup> Die Änderung der Nutzung von landschaftsprägenden Bauten wird im Rahmen des Bundesrechts bewilligt, wenn

1. die Bauten zusammen mit der Landschaft von der Gemeinde nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans in der Grundordnung unter Schutz gestellt und als umnutzbar bezeichnet sind;
2. in der Grundordnung sichergestellt ist, dass die Landschaft ab Unterschutzstellung langfristig bewirtschaftet wird;
3. in der Grundordnung sichergestellt ist, dass die geschützten Bauten unterhalten werden und dass bauliche Massnahmen an allfälligen weiteren Bauten nur zulässig sind, wenn dies mit den Schutzz Zielen vereinbar ist.

Landschaftsprägende Bauten

<sup>2</sup> Die umnutzbaren Bauten müssen im Zeitpunkt der Baueingabe noch bestimmungsgemäss nutzbar sein. Die durch eine allfällige Umnutzung neu geschaffenen Wohnfläche darf nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche betragen. Restflächen sind als Nebenflächen zu nutzen. Umbauten unterliegen der Gestaltungsberatung. Störende frühere Eingriffe in die Bauten und deren Umgebung sind zu beseitigen. Die Umgebung ist im landschaftstypischen Zustand zu belassen oder in diesen Zustand zurück zu versetzen.

<sup>3</sup> Wird die Bewirtschaftung während mehr als fünf Jahren unterlassen, setzt die für die Bewilligung zuständige Behörde den Pflichtigen eine angemessene Frist zur Erfüllung der Verpflichtung. Kommen diese den Anordnungen nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter Androhung die Landschaft auf Kosten der Säumigen durch Dritte bewirtschaften.

**VI. Formelles Baurecht****1. ORGANISATION****Art. 90**

<sup>1</sup> Das Bauwesen ist Sache der Gemeinden, soweit dieses Gesetz oder die Grundsatz Spezialgesetzgebung nichts anderes bestimmen.

<sup>2</sup> Zuständige Behörde für Verfügungen und Entscheide der Gemeinden ist der Gemeindevorstand, soweit dieses Gesetz, die Spezialgesetzgebung oder das Gemeinderecht nicht eine andere kommunale Behörde bestimmen (kommunale Baubehörde).

<sup>3</sup> Die Gemeinden organisieren das Bauwesen so, dass ein fachlich kompetenter, wirksamer, zeitgerechter und koordinierter Vollzug gewährleistet ist.

<sup>4</sup> Die Gemeinden streben eine überkommunale Zusammenarbeit an, insbesondere durch Bildung gemeinsamer Bauämter sowie durch Bezeichnung gemeinsamer Fachleute oder Fachgremien mit Beratungsfunktion in Baugestaltungsfragen und weiteren Fragen des Bau-, Umwelt- und Energie-rechts.

## 2. BEWILLIGUNGEN

### Art. 91

#### Baubewilligung

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) dürfen nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Zweckänderungen von Grundstücken, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind.
- <sup>2</sup> Zeitlich begrenzte Bauvorhaben sowie solche, die weder öffentliche noch private Interessen berühren, unterliegen nicht der Baubewilligungspflicht. Die Regierung bestimmt durch Verordnung, welche Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen. Die Gemeinden können im Baugesetz nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben als bewilligungspflichtig erklären oder einer Anzeigepflicht unterstellen.
- <sup>3</sup> Vorbehalten bleiben abweichende eidgenössische oder kantonale Bestimmungen für Bauvorhaben, die nicht der kommunalen Baubewilligungshoheit unterliegen.

### Art. 92

#### BAB-Bewilligung

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) erfordern neben der Baubewilligung eine Bewilligung des Departements (BAB-Bewilligung).
- <sup>2</sup> Die kommunale Baubehörde überweist Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuch), bei denen sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung und eine BAB-Bewilligung als erfüllt betrachtet, mit begründetem Antrag auf Erteilung der BAB-Bewilligung der Fachstelle. Andernfalls weist sie das Gesuch von sich ab.
- <sup>3</sup> Erteilt das Departement die BAB-Bewilligung, wird sie von der kommunalen Baubehörde zusammen mit der Baubewilligung eröffnet. In diesem Fall ist die Baubewilligung ohne Rücksicht auf allfällige kommunale Rechtsmittel direkt beim Verwaltungsgericht anfechtbar.
- <sup>4</sup> Verweigert das Departement die BAB-Bewilligung, eröffnet es den ablehnenden BAB-Entscheid direkt den Gesuchstellenden, wodurch das Baugesuch als abgewiesen gilt. Für die Verfahrenskosten der Gemeinde erlässt die kommunale Baubehörde einen separaten Kostenentscheid.

<sup>5</sup> Bauten und Anlagen, die von der Regierung durch Verordnung von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden, erfordern keine BAB-Bewilligung, auch wenn die Gemeinden sie als baubewilligungspflichtig erklären.

### **Art. 93**

<sup>1</sup> Erfordern Bauvorhaben neben der Baubewilligung und einer allfälligen BAB-Bewilligung zusätzliche Bewilligungen, Ausnahmebewilligungen, Genehmigungen oder Zustimmungen weiterer Behörden (Zusatzbewilligungen) und besteht zwischen den Bewilligungen ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander erteilt werden können, sondern inhaltlich abgestimmt werden müssen, werden Verfahren und Entscheide im Baubewilligungsverfahren und im BAB-Verfahren koordiniert.

Koordination bei Zusatzbewilligungen

<sup>2</sup> Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen ist die Koordination Sache der kommunalen Baubehörde. Im BAB-Verfahren sorgt das Departement für die Koordination.

<sup>3</sup> Einzelheiten über die Koordination regelt die Regierung durch Verordnung. Bei Bauvorhaben außerhalb der Bauzonen bestimmt sie insbesondere, in welchen Fällen das Departement kantonale Zusatzbewilligungen im Rahmen eines Gesamtentscheides selbst erteilt.

### **Art. 94**

<sup>1</sup> Bauvorhaben und Zweckänderungen werden bewilligt, wenn alle Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts eingehalten sind.

Bewilligungs-voraussetzungen

<sup>2</sup> Baugesuche werden nach dem Recht beurteilt, das zur Zeit des Entscheids gilt.

<sup>3</sup> Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Baugrundstücks, ist das Baugesuch durch den Eigentümer oder die Eigentümerin mit zu unterzeichnen. Ist sie nicht Eigentümerin des für die Erschliessung benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn die erforderlichen Rechte für die Erschliessung des Bauvorhabens im Baugesuch nachgewiesen werden.

### **Art. 95**

<sup>1</sup> Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder drängen sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands auf, sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen.

Nebenbestim-mungen

<sup>2</sup> Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung oder von erheblicher Bedeutung sind vor Baubeginn auf Kosten der Baugesuchstellenden

im Grundbuch anzumerken. Das Grundbuchamt bescheinigt der anmeldenden Behörde den Vollzug der Anmerkung.

<sup>3</sup> Für die richtige Erfüllung von Nebenbestimmungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden. Sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

### **Art. 96**

Baubeginn,  
Erlöschen der  
Baubewilligung,  
Bauvollendung

<sup>1</sup> Bauvorhaben dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt. Vorbehalten bleiben anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren.

<sup>2</sup> Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. Bauvorhaben sind innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

<sup>3</sup> Wird ein Bauvorhaben nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

### **Art. 97**

Baubewilligungs-  
verfahren

<sup>1</sup> Baugesuche, BAB-Gesuche und Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind bei der Standortgemeinde einzureichen.

<sup>2</sup> Die Gemeinden führen das Auflageverfahren durch. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Gemeinde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten sinngemäss die Voraussetzungen für die Planungsbeschwerde an die Regierung.

<sup>3</sup> Die Regierung regelt durch Verordnung das Baubewilligungsverfahren und das BAB-Verfahren. Für Bauvorhaben, die nur geringfügige öffentliche und private Interessen berühren, legt sie ein vereinfachtes Verfahren fest.

<sup>4</sup> Die Gemeinden erlassen im Baugesetz nach Bedarf ergänzende Bestimmungen.

### **3. VERANTWORTLICHKEIT, WIEDERHERSTELLUNG, STRafe**

### **Art. 98**

Verantwortlich-  
keit, Haftung

<sup>1</sup> Für die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den bewilligten Plänen und dem Baugespann sowie für die Einhaltung von Nebenbestimmungen sind Bauherrschaften, Eigentümerinnen und Eigentümer, sonstige Berechtigte sowie die mit der Projektierung und Ausführung von Bauvorhaben beauftragten Personen verantwortlich.

<sup>2</sup> Kanton und Gemeinden übernehmen durch die Bewilligung und Kontrolle von Bauten und Anlagen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Bauten und Anlagen.

### **Art. 99**

<sup>1</sup> Materiell vorschriftswidrige Zustände sind auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde.

Wiederherstellun  
g des  
rechtmässigen  
Zustands

<sup>2</sup> Bei vorschriftswidrigen Zuständen innerhalb der Bauzonen wird die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands von der kommunalen Baubehörde, bei solchen ausserhalb der Bauzonen vom Departement angeordnet und durchgesetzt. Vorbehalten bleiben abweichende Zuständigkeitsregelungen der Spezialgesetzgebung. Erhalten die Gemeinden von vorschriftswidrigen Zuständen ausserhalb der Bauzonen Kenntnis, erstatte sie dem Departement umgehend Anzeige.

<sup>3</sup> Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands obliegt sowohl den Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben, als auch jenen Personen, die am betroffenen Objekt dinglich oder obligatorisch berechtigt sind. Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter Androhung die verfügten Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

<sup>4</sup> Muss die zuständige Behörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes von der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise absehen, erlässt sie eine Verfügung, dass der gesetzwidrige Zustand geduldet wird (Duldungsverfügung).

### **Art. 100**

<sup>1</sup> Wer dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen des Kantons oder der Gemeinden verletzt, wird mit Busse zwischen 200 Franken und 40 000 Franken bestraft. In besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen.

<sup>2</sup> Strafbar ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung, begangen durch die nach Artikel 98 verantwortlichen Personen. Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, einer Einzelfirma oder einer Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

<sup>3</sup> Bei Widerhandlungen innerhalb der Bauzonen ist die kommunale Baubehörde, bei Widerhandlungen ausserhalb der Bauzonen das Departement für die Bestrafung zuständig. Vorbehalten bleiben abweichende Zuständigkeitsregelungen der Spezialgesetzgebung.

<sup>4</sup> Der Strafan spruch verjährt innerhalb von fünf Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verjährung tritt nach zehn Jahren ein. Die Strafe einer Widerhandlung verjährt in fünf Jahren.

#### 4. VERFAHRENSKOSTEN

##### Art. 101

Verfahrenskosten <sup>1</sup> Die Gemeinden erheben für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.

<sup>2</sup> Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Einspracheverfahren sind grundsätzlich kostenlos. Bei offensichtlich unbegründeten oder trölerischen Einsprüchen werden jedoch die dadurch verursachten amtlichen und ausseramtlichen Kosten den Einsprechenden überbunden.

<sup>3</sup> Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung.

<sup>4</sup> Das Departement erhebt für BAB-Entscheide sowie für Buss- und Wiederherstellungsverfügungen bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen von den Gesuchstellenden beziehungsweise Parteien Gebühren, welche aus einer Staatsgebühr bis 3000 Franken, einer Kanzleigebühr und dem Ersatz allfälliger Barauslagen bestehen. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr angemessen erhöht werden.

<sup>5</sup> Vorbehalten bleiben Gebühren für Zusatzbewilligungen und Umweltverträglichkeitsprüfungen nach Massgabe der jeweiligen Spezialgesetzgebung.

#### VII. Enteignung

##### Art. 102

Formelle  
Enteignung  
1. Enteignungs-  
recht, Verzicht

<sup>1</sup> Mit der Genehmigung der Grundordnung ist der Gemeinde das Enteignungsrecht erteilt für die darin festgesetzten

1. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
2. Flächen oder Flächenanteile in andern Bauzonen für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen;
3. projektierten und für die Enteignung vorgesehenen Strassen und Wege.

<sup>2</sup> Das Enteignungsrecht erstreckt sich auf dingliche und obligatorische Rechte sowie Nachbarrechte, die zur Ausführung der geplanten Bauten und Anlagen benötigt werden oder diesen entgegenstehen.

<sup>3</sup> Auf die Enteignung kann innerhalb 90 Tagen seit rechtskräftiger Festlegung der Entschädigung verzichtet werden. Wird jedoch die der Enteignung zugrunde liegende Planfestsetzung von der Gemeinde nicht innerhalb von zwei Jahren seit dem Verzicht aufgehoben, wird die Verzichtserklärung unwirksam.

### **Art. 103**

<sup>1</sup> Will die Gemeinde oder eine von ihr ermächtigte Trägerschaft das Enteignungsrecht ausüben, teilt sie dies den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung schriftlich mit. In gleicher Weise können auch die Betroffenen durch schriftliche Bekanntgabe ihres Angebotes von der Gemeinde die Ausübung des Enteignungsrechtes verlangen.

2. Verfahren

<sup>2</sup> Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen.

<sup>3</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung.

### **Art. 104**

<sup>1</sup> Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen (materielle Enteignung), haben die Betroffenen einen Anspruch auf volle Entschädigung.

Materielle  
Enteignung  
1. Entschädi-  
gungsanspruch

<sup>2</sup> Entschädigungspflichtig ist das Gemeinwesen, welches die Eigentumsbeschränkung beschlossen hat oder gemäss Zuständigkeitsordnung hätte beschliessen müssen.

### **Art. 105**

<sup>1</sup> Entschädigungsbegehren aus materieller Enteignung sind beim entschädigungspflichtigen Gemeinwesen schriftlich und unter Angabe der Höhe der geforderten Entschädigung geltend zu machen.

2. Verfahren

<sup>2</sup> Besteht das Gemeinwesen die Entschädigungspflicht oder können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann das Entschädigungsbegehren nach den Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung bei der zuständige Enteignungskommission geltend gemacht werden.

<sup>3</sup> Beträgt die zu leistende Entschädigung mehr als zwei Drittel des Wertes, der für das Grundstück im Falle einer formellen Enteignung bezahlt werden müsste, können beide Parteien die formelle Enteignung verlangen.

**Art. 106**

3. Verzicht,  
Rückerstattung,  
Verjährung

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann innert 90 Tagen seit rechtskräftiger Festlegung der Entschädigung auf die Eigentumsbeschränkung verzichten. Wird jedoch die Eigentumsbeschränkung von der Gemeinde nicht innerhalb von zwei Jahren seit dem Verzicht aufgehoben, wird die Verzichtserklärung unwirksam.

<sup>2</sup> Wird eine Eigentumsbeschränkung, für die eine Entschädigung geleistet wurde, später aufgehoben oder entfällt deren enteignungsähnliche Wirkung, hat die Gemeinde gegenüber der jeweiligen Grundeigentümerin oder dem jeweiligen Grundeigentümer einen Anspruch auf eine angemessene Rückerstattung. Streitigkeiten über den Rückerstattungsanspruch entscheidet die zuständige Enteignungskommission. Die Gemeinde lässt den Rückerstattungsanspruch im Zeitpunkt der Bezahlung der Entschädigung im Grundbuch anmerken.

<sup>3</sup> Entschädigungsansprüche wegen materieller Enteignung sowie Rückerstattungsansprüche gemäss Absatz 2 verjährten innert fünf Jahren seit Inkraft-Treten der Eigentumsbeschränkung beziehungsweise deren Aufhebung oder Wegfall.

**VIII. Rechtsschutz****Art. 107**

Zusatzbewilligungen

<sup>1</sup> Die in diesem Gesetz und der darauf beruhenden Verordnung festgelegten Auflage-, Einsprache- und Beschwerdefristen für Nutzungspläne und Bauvorhaben gelten auch für gleichzeitig aufzulegende Gesuche für Zusatzbewilligungen.

<sup>2</sup> Werden Zusatzbewilligungen zusammen mit Entscheiden, Beschlüssen oder Verfügungen eröffnet, die dem Rekurs an das Verwaltungsgericht unterliegen, gilt das Rechtsmittel des Rekurses auch für eine allfällige Anfechtung der Zusatzbewilligung.

**Art. 108**

Planungsbe-  
schwerde

<sup>1</sup> Beschlüsse der Gemeinden über den Erlass der Grundordnung sowie Beschlüsse des Gemeindevorstands über den Erlass oder die Verlängerung von Planungszonen können innert 30 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe mit Planungsbeschwerde bei der Regierung angefochten werden.

<sup>2</sup> Zur Beschwerde berechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung der Planung haben, sowie Organisationen, soweit sie nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert sind.

<sup>3</sup> Die Regierung hat die volle Überprüfungsbefugnis. Hebt sie im Beschwerdeentscheid Erlasse oder Teile davon auf, entscheidet sie in der Sache selbst oder weist diese zur neuen Beschlussfassung an die Gemeinde zurück.

<sup>4</sup> Im Übrigen richtet sich das Beschwerdeverfahren nach den Vorschriften des VVG.

### **Art. 109**

<sup>1</sup> Entscheide der Regierung über den Erlass von kantonalen Nutzungsplänen und Ersatzordnungen, über die Genehmigung von kommunalen Grundordnungen sowie über Planungsbeschwerden können mit Rekurs an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden.

Rekurs  
1. Entscheide der  
Regierung

<sup>2</sup> Entscheide der Regierung gemäss Absatz 1 sowie Entscheide über den Erlass des kantonalen Richtplans und die Genehmigung von regionalen Richtplänen können von den betroffenen Gemeinden und Regionalverbänden als Träger der Orts- beziehungsweise Regionalplanung mit Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

### **Art. 110**

<sup>1</sup> Verfügungen des Departements, die sich auf dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse stützen und nicht gemäss ausdrücklicher Regelung bei der Regierung angefochten werden können, unterliegen dem Rekurs an das Verwaltungsgericht.

2. Verfügungen  
des Departements

<sup>2</sup> Verfügungen des Departements über den Erlass oder die Verlängerung kantonaler Planungszonen sowie BAB-Entscheide können auch von den Gemeinden angefochten werden.

### **Art. 111**

<sup>1</sup> Die nach Bundesrecht zur Beschwerde berechtigten Umweltorganisationen beteiligen sich an Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die keiner kantonalen Genehmigung bedürfen, durch Erhebung einer Einsprache während des Auflageverfahrens.

Beschwerderecht  
der Umwelt-  
organisationen

<sup>2</sup> In Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die einer kantonalen Genehmigung bedürfen, meldet die beschwerdeberechtigte Organisation die Beteiligung am Verfahren während der Einsprache- oder Beschwerdeauflage beim Departement an. Dieses gewährt der Organisation bei der Fachstelle Akteneinsicht und gibt ihr Gelegenheit, innert angemessener Frist zum Bauvorhaben oder zur Planung Stellung zu nehmen. Geht eine Stellungnahme ein, erlangt die

beschwerdeberechtigte Organisation Parteistellung. Erfolgt im Auflageverfahren keine Anmeldung oder wird im nachfolgenden Verfahren auf eine Stellungnahme verzichtet, gilt das Beschwerderecht als verwirkt.

## **IX. Schlussbestimmungen**

### **Art. 112**

Vollzug

- <sup>1</sup> Die Regierung erlässt die in diesem Gesetz vorgesehenen Bestimmungen durch Verordnung. Sie kann bei Bedarf weitere zum Vollzug erforderliche Vorschriften erlassen.
- <sup>2</sup> Das Beschwerderecht des Kantons gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung steht der Regierung zu. Das Verwaltungsgericht gibt dem Departement Gelegenheit, sich an Verfahren betreffend Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen und materielle Enteignung zu beteiligen.

### **Art. 113**

Aufhebung und  
Änderung  
bisherigen Rechts

- <sup>1</sup> Mit dem In-Kraft-Treten dieses Gesetzes wird das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 20. Mai 1973 aufgehoben.
  - <sup>2</sup> Die nachstehenden Erlasse werden mit dem In-Kraft-Treten dieses Gesetzes wie folgt geändert:
1. Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 12. Juni 1994 (EGzZGB)

### **Art. 90**

#### **Aufgehoben**

### **Art. 91 Abs. 1**

- <sup>1</sup> Wird ein Gebäude zerstört, abgetragen oder in seinem Umfang vermindert, darf es innert sechs Jahren in seiner früheren Ausdehnung ohne Rücksicht (...) auf die Vorschriften des Artikels 95 dieses Gesetzes über den Entzug von Licht oder Sonne wieder aufgebaut werden. Eine Zweckänderung ist erlaubt. Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch eingereicht ist.

### **Art. 92**

#### **Aufgehoben**

### **Art. 93 Abs. 1**

- <sup>1</sup> In Abschnitten von Umfassungswänden, welche nicht einen Abstand zwischen Umfassungswand und der Grenze

von mindestens 1.5 m haben, dürfen keine neuen Türen angebracht werden.

#### **Art. 100 Abs. 1**

<sup>1</sup> Stützmauern zur Erhaltung des gewachsenen Bodens (...) gehören dem Eigentümer des Grundstücks, auf welchem sie errichtet worden sind, und sind von ihm zu unterhalten.

#### **Art. 101 Abs. 1 und 2**

##### **Aufgehoben**

#### **Art. 131 Abs. 1 Ziff. 2**

<sup>1</sup> Ein gesetzliches Pfandrecht besteht:  
2. für die Kosten der Ersatzvornahme der Gemeinde und des Kantons gemäss **Artikel 75 Absatz 3, Artikel 81 Absatz 4, Artikel 89 Absatz 3 und Artikel 99 Absatz 3** des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

#### **Art. 131 Abs. 2 Ziff. 2**

- <sup>2</sup> Ein allen andern Pfandrechten vorgehendes Pfandrecht besteht:  
2. für die auf Liegenschaften und Gebäulichkeiten entfallenden Beiträge an öffentliche Unternehmungen (Flusskorrekturen, Wildbachverbauungen, **Verkehrsanlagen**, Wasserversorgungen, Kanalisationen, elektrische Anlagen, Quartierplanungen, Baulandumlegungen und dergleichen), unter Ausschluss der wiederkehrenden Benutzungsgebühren;
2. Enteignungsgesetz des Kantons Graubünden vom 26. Oktober 1958

#### **Art. 1 Abs. 1 und 2**

- <sup>1</sup> Dieses Gesetz gilt unter Vorbehalt des Bundesrechtes **und des kantonalen Raumplanungsrechtes** für alle Enteignungen und die Feststellung und Folgen enteignungsähnlicher Eigentumsbeschränkungen.  
<sup>2</sup> Ist eine Enteignung nach eidgenössischem und kantonalem Recht möglich, so kann der Enteigner bestimmen, nach welchem Rechte sie durchzuführen ist. Nach Erteilung des Enteignungsrechts besteht dieses Wahlrecht nicht mehr.

3. Perimetergesetz des Kantons Graubünden vom 28. September 1980

#### Art. 1 Abs. 4

**<sup>4</sup> Für die Finanzierung von Erschliessungen, die von den Gemeinden oder den von ihnen beauftragten Körperschaften auf Grund des kantonalen Raumplanungsrechts durchgeführt werden, gelten ausschliesslich die Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.**

#### Art. 114

Übergangsbestimmungen  
1. Verhältnis zu den Ortsplanungen

<sup>1</sup> Die bestehenden Ortsplanungen bleiben, soweit Absatz 2 nichts anderes bestimmt, bis zur Anpassung an dieses Gesetz in Kraft. Die Anpassung hat bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung, spätestens innert acht Jahren, zu erfolgen. Die Regierung kann diese Frist angemessen verlängern.

<sup>2</sup> Unmittelbar anwendbare Bestimmungen dieses Gesetzes gehen abweichenden kommunalen Vorschriften vor. Als unmittelbar anwendbar gelten:

1. die Bestimmungen über Verfahren und Zuständigkeiten (Artikel 5);
2. die Zonenvorschrift für die Gefahrenzonen (Artikel 39);
3. die Zonenvorschrift für die Zonen für künftige bauliche Nutzung (Artikel 42): sie gelangt in Gebieten zur Anwendung, die von den Gemeinden zur Verkleinerung zu grosser Bauzonen der zweiten Nutzungsetappe zugewiesen wurden;
4. die kantonalen Bauvorschriften (Artikel 74 – 89);
5. das formelle Baurecht (Artikel 90 – 100).

Wo dieses Gesetz ergänzende oder abweichende kommunale Vorschriften zulässt, findet das bestehende kommunale Recht weiterhin Anwendung. Vorbehalten bleiben ferner allgemein strengere Vorschriften der Gemeinden.

<sup>3</sup> Die Befugnis der Gemeinden gemäss Artikel 91 Absatz 2, nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben als bewilligungspflichtig zu erklären oder einer Anzeigepflicht zu unterstellen, kann vorübergehend bis zur Anpassung des Baugesetzes von den Gemeindevorständen wahrgenommen werden. Entsprechende Bestimmungen sind in einer Verordnung festzulegen und öffentlich bekannt zu geben.

#### Art. 115

2. Verfahren

<sup>1</sup> Für Baugesuche, Planungen und Verfahren, die im Zeitpunkt des Inkraft-Tretens dieses Gesetzes hängig sind, gilt unter Vorbehalt nachfolgender Bestimmungen neues Recht:

1. Hängige kommunale Baubewilligungs-, Planungs- und andere Verfahren werden bis zu deren Abschluss auf Gemeindeebene nach den bisherigen Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften weitergeführt. Für Rechtsmittel gilt neues Recht;

2. Streitigkeiten aus Nachbarrecht gemäss Artikel 90 – 93 und 101 Absatz 1 und 2 EGZBG, die vor In-Kraft-Treten dieses Gesetzes anhängig gemacht worden sind, werden bis zur rechtskräftigen Erledigung von den bis anhin zuständigen Behörden nach bisher geltendem Recht beurteilt.
- <sup>2</sup> Wo zur Erfüllung regionaler Planungsaufgaben noch kein Regionalverband besteht, richten sich Zuständigkeit und Verfahren für regionale Richtpläne weiterhin nach den von der Regierung genehmigten Organisationsstatuten.

**Art. 116**

<sup>1</sup> Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

Referendum,  
In-Kraft-Treten

<sup>2</sup> Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens.



# **Verordnung über die Aufhebung und Anpassung grossrätslicher Erlasse im Zusammenhang mit der Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG)**

vom ...

---

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden,

gestützt auf Art. 32 der Kantonsverfassung,  
nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom 11. Mai 2004,

beschliesst:

## **Art. 1**

Die nachstehenden grossrätslichen Verordnungen werden aufgehoben:

Aufzuhebende  
Erlasse

1. Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 26. November 1986 (KRVO)
2. Verordnung über die Förderung des Wohnungsbaues vom 24. November 1966
3. Grossratsbeschluss vom 28. September 1977 betreffend die Weiterführung der Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues

## **Art. 2**

Die nachstehenden grossrätslichen Verordnungen werden wie folgt geändert:

Anzupassende  
Erlasse

1. **Kantonale Gewässerschutzverordnung (KGSchV) vom 27. Januar 1997**

## **Art. 10 Abs. 2**

<sup>2</sup> Nach Ablauf der Einsprachefrist leitet die Gemeinde die Gesuchsunterlagen samt allfälligen Einsprachen der Fachstelle zuhanden der zuständigen Bewilligungsbehörde weiter. Steht das Gesuch um eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung im Zusammenhang mit einem **Bauvorhaben**, für das eine **Bewilligung** der zuständigen kantonalen Behörde für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone erforderlich ist, leitet die Gemeinde die Gesuchsunterlagen an diese weiter.

**Art. 10 Abs. 5****Aufgehoben****2. Kantonale Waldverordnung (KWaV) vom 2. Dezember 1994****Art. 5 Abs. 3**

<sup>3</sup> Über Bewilligungen zur Entfernung oder wesentlichen Beeinträchtigung von Hecken **und Feldgehölzen** gemäss Artikel 2 Absatz 4 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) entscheidet das Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartement. Steht die Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung von Hecken oder Feldgehölzen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, entscheidet darüber die für die Erteilung der BAB-Bewilligung zuständige Behörde.

**Art. 3**

In-Kraft-Treten  
Diese Verordnung tritt mit der Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) in Kraft.

# **Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC)**

del .....

---

Il Gran Consiglio del Cantone dei Grigioni,

ai sensi dell'art. 80 della Costituzione cantonale,  
dopo aver preso visione del messaggio del Governo del 11 maggio 2004,

decide:

## **I. Disposizioni generali**

### **Art. 1**

<sup>1</sup> La legge disciplina la pianificazione del territorio nel Cantone dei Grigioni. Essa stabilisce i compiti che competono ai comuni, alle corporazioni regionali e al Cantone.

<sup>2</sup> La legge definisce le norme cantonali edilizie e di zona. Essa disciplina le procedure stabilite dal diritto cantonale.

### **Art. 2**

<sup>1</sup> Comuni, corporazioni regionali e Cantone provvedono alla pianificazione ai sensi della legislazione sulla pianificazione territoriale. Essi tengono conto degli intenti della pianificazione territoriale anche per le altre loro attività.

Obbligo di  
pianificazione

<sup>2</sup> Comuni, corporazioni regionali e Cantone adempiono ai loro compiti di comune accordo ed armonizzano le basi, le pianificazioni e le attività di incidenza territoriale fra di loro e con le basi, i concetti e le pianificazioni settoriali della Confederazione, nonché con le pianificazioni dei Cantoni e dei Paesi confinanti.

### **Art. 3**

<sup>1</sup> La pianificazione locale è compito dei comuni. Essi adempiono autonomamente a tale compito nel quadro del diritto di rango superiore.

Enti di  
pianificazione

<sup>2</sup> La pianificazione sovralocale compete di regola alle corporazioni regionali e al Cantone.

<sup>3</sup> Il Governo esercita la vigilanza sulla pianificazione territoriale. Esso designa il Dipartimento competente (Dipartimento) e il Servizio per la pianificazione territoriale (Servizio).

**Art. 4**

Informazione,  
partecipazione,  
pianificazione  
cooperativa

<sup>1</sup> Le autorità informano adeguatamente il pubblico su basi, obiettivi e sullo svolgimento delle pianificazioni e fanno in modo che le persone interessate dalla pianificazione possano partecipare in maniera adeguata.

<sup>2</sup> Chi vuole eseguire un progetto di costruzione di grandi dimensioni, deve informare con anticipo le autorità riguardo alle sue intenzioni.

<sup>3</sup> Gli enti di pianificazione possono concludere accordi con privati, in particolare in merito allo svolgimento temporale di pianificazioni, alla qualità dell'insediamento auspicabile, al momento dell'esecuzione di progetti di costruzione e all'adeguata compensazione di vantaggi e di svantaggi dovuti alla pianificazione. Se gli accordi riguardano oggetti che sono parte del contenuto minimo di una pianificazione, questi sottostanno alla riserva della decisione delle autorità competenti per l'emanazione e l'approvazione della pianificazione.

**Art. 5**

Procedure,  
termine per  
l'evasione

<sup>1</sup> Per le procedure concernenti pianificazioni, progetti di costruzione, ricomposizioni particolari e la riscossione dei tributi di urbanizzazione, definite nella presente legge e nell'ordinanza, fa stato esclusivamente il diritto cantonale, nella misura in cui i comuni e le corporazioni regionali non vengano esplicitamente autorizzati o obbligati ad emanare proprie prescrizioni procedurali divergenti o complementari oppure a disciplinare autonomamente determinate procedure.

<sup>2</sup> Le autorità competenti evadono le domande nei termini ordinatori definiti nella presente legge o nell'ordinanza. Qualora non sia stabilito altrimenti, i termini cominciano a decorrere non appena le domande sono formalmente corrette e complete.

<sup>3</sup> Se eccezionalmente un termine non può essere rispettato, l'autorità competente comunica il ritardo agli interessati prima della scadenza con una breve motivazione e fissa un nuovo termine per l'evasione.

**Art. 6**

Mediazione

<sup>1</sup> Le autorità di opposizione e di ricorso possono in ogni momento sospendere procedure pendenti a favore di una mediazione, se le parti lo richiedono comunemente o se per motivi sufficienti una mediazione appare adeguata per comporre la discordia.

<sup>2</sup> L'autorità comunica alle parti un termine entro il quale devono accordarsi su una mediatrice o un mediatore. Se non riescono ad accordarsi, l'autorità indica alle parti una persona idonea.

<sup>3</sup> Su richiesta della mediatrice o del mediatore la procedura viene riavviata. Una parte può richiedere il riavvio soltanto dopo aver seriamente partecipato alla mediazione in almeno una seduta.

<sup>4</sup> Concessioni di una parte nell'ambito di una mediazione non possono essere presentate nel processo e non costituiscono una prova. Chi ha assunto la funzione di mediatrice o mediatore è escluso dal processo tra parti della mediazione quale rappresentante legale, testimone o persona di riferimento.

#### **Art. 7**

<sup>1</sup> Gli enti di pianificazione forniscono le basi necessarie per la loro pianificazione. Essi armonizzano reciprocamente la scelta delle basi e provvedono al loro scambio.

<sup>2</sup> Gli enti di pianificazione osservano e analizzano lo sviluppo territoriale e basano le loro pianificazioni su di esso. Il Dipartimento fornisce all'Ufficio federale le informazioni necessarie.

<sup>3</sup> Le basi sono pubbliche e possono essere visionate da chiunque. Il loro effetto giuridico si conforma alla legislazione specifica.

#### **Art. 8**

<sup>1</sup> Le basi e gli strumenti di pianificazione vengono di regola allestiti e digitalizzati in modo digitale.

<sup>2</sup> I piani sono estratti grafici allestiti sulla base dei dati digitali. Fintanto che il Governo non stabilisce altrimenti, soltanto l'estratto grafico ha effetto giuridico.

<sup>3</sup> I dati di pianificazione territoriale vengono consegnati reciprocamente dagli enti di pianificazione e dai servizi; possono essere fatturate soltanto le spese di elaborazione.

#### **Art. 9**

<sup>1</sup> Nell'ambito della loro competenza, il Dipartimento e il Servizio possono prendere i provvedimenti di sostegno atti a garantire uno sviluppo territoriale sostenibile e a realizzare il diritto di pianificazione territoriale.

<sup>2</sup> Il Dipartimento e il Servizio possono appoggiare gli sforzi dei comuni nella formazione di Uffici tecnici e organi specializzati comuni con funzione consultiva in questioni edili e di pianificazione.

#### **Art. 10**

<sup>1</sup> Nel limite dei mezzi disponibili, il Cantone può accordare sussidi a comuni e corporazioni regionali, nonché ad organizzazioni, istituzioni e ad altri responsabili di progetti per:

1. basi e pianificazioni;

Sussidi cantonali  
1. Principio,  
presupposti

2. progetti, quali concetti, ricerche, studi, modelli di sviluppo, analisi, che servono allo sviluppo territoriale sostenibile del Cantone, delle regioni, agglomerati e comuni, al miglioramento della collaborazione, dell'informazione e delle conoscenze di base reciproca, alla formazione e al perfezionamento professionale di persone con compiti di pianificazione territoriale o all'esecuzione;
3. concorsi, aiuti all'esecuzione.

<sup>2</sup> Il Cantone può inoltre accordare ulteriori sussidi d'esercizio ad organizzazioni ed organi specializzati che esercitano attività di consulenza e di informazione in misura particolare e regolarmente nel campo della pianificazione territoriale.

<sup>3</sup> La concessione di sussidi presuppone in particolare che i lavori siano di interesse cantonale e vengano eseguiti sotto la guida di specialisti.

### **Art. 11**

#### 2. Calcolo

<sup>1</sup> Sussidi a comuni e corporazioni regionali vengono versati sotto forma di sussidi di base e sussidi supplementari.

<sup>2</sup> I sussidi di base vengono commisurati alla capacità finanziaria dei comuni e delle corporazioni regionali ed al tipo di prestazione. I sussidi di base massimi alle spese computabili ammontano per:

- |                            |                                  |                  |
|----------------------------|----------------------------------|------------------|
| 1. comuni:                 | pianificazioni<br>basi, progetti | al 30%<br>al 40% |
| 2. corporazioni regionali: | basi, pianificazioni, progetti   | al 50%           |

Se il bilancio cantonale lo richiede, il Governo può ridurre sussidi di base del 10 - 50 percento.

<sup>3</sup> Sussidi supplementari fino ad un massimo del 20 percento delle spese computabili vengono concessi, se i lavori sono di particolare importanza dal punto di vista della pianificazione territoriale e dell'economia pubblica.

<sup>4</sup> Sussidi ad organizzazioni, istituzioni e ad altri enti responsabili per progetti ai sensi dell'articolo 10 capoverso 1 devono essere commisurati a seconda dell'importanza dal punto di vista della pianificazione territoriale e dell'economia pubblica e ammontano ad un massimo del 50 percento delle spese computabili.

### **Art. 12**

#### 3. Garanzia, rimedi giuridici

<sup>1</sup> I sussidi sono garantiti dal Governo sulla base di programmi di lavoro e di stime dei costi. Il Governo può delegare questa competenza al Dipartimento e al Servizio.

<sup>2</sup> La garanzia avviene di regola nel quadro di accordi di prestazioni, che contengono almeno la finalità, le prestazioni del beneficiario del sussidio e del Servizio, lo scadenzario, le spese computabili, nonché le modalità del conteggio e del versamento del sussidio e dell'esame funzionale.

<sup>3</sup> Il Governo decide in caso di disaccordi sui sussidi e di ulteriori controversie sugli accordi di prestazioni. Se la garanzia avviene da parte del Servizio, la decisione compete al Dipartimento.

<sup>4</sup> Giusta le disposizioni sulla legge sulla procedura nelle pratiche amministrative e costituzionali del 3 ottobre 1982 (LPAC) le decisioni del Dipartimento possono essere impugnate presso il Governo.

## **II. Pianificazione cantonale**

### **1. DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 13**

Il Governo riferisce periodicamente al Gran Consiglio sulla pianificazione Gran Consiglio e sullo sviluppo territoriale.

#### **Art. 14**

Il Cantone prepara le basi necessarie all'adempimento dei suoi compiti, come inventari, analisi, ricerche, studi, piani settoriali aventi carattere di base.

Basi della pianificazione cantonale

### **2. PIANO DIRETTORE CANTONALE**

#### **Art. 15**

<sup>1</sup> Il piano direttore dei Grigioni e le sue modifiche vengono elaborati dal Cantone e dalle corporazioni regionali sulla base di un partenariato.

Piano direttore cantonale

<sup>2</sup> I decreti in merito all'emanazione e alle modifiche del piano direttore cantonale competono al Governo. Gli aggiornamenti competono di regola al Dipartimento.

<sup>3</sup> Il Governo disciplina tramite ordinanza la procedura per il piano direttore.

### **3. PIANIFICAZIONE DELLE UTILIZZAZIONI CANTONALE**

#### **Art. 16**

<sup>1</sup> Tenendo conto degli interessi dei comuni, il Governo può emanare piani di utilizzazione cantonali con gli stessi effetti giuridici dei piani di utilizzazione comunali, se esigenze particolarmente importanti della Confederazione, del Cantone o di una corporazione regionale lo esigono. Esso abroga di nuovo tali piani di utilizzazione, se i comuni nei loro

Piani di utilizzazione cantonali

ordinamenti base tengono sufficientemente conto delle esigenze di ordine superiore.

<sup>2</sup> Su richiesta dei comuni, il Governo può emanare piani di utilizzazione cantonali anche per progetti di pianificazione sovracomunali, se ciò semplifica la procedura.

<sup>3</sup> Il Governo disciplina tramite ordinanza la procedura per i piani di utilizzazione cantonali.

<sup>4</sup> Per pianificazioni delle utilizzazioni cantonali secondo legislazione speciale, la procedura si conforma alla relativa legislazione speciale. Le determinazioni riguardanti oggetti nei piani di utilizzazione comunali che giusta la legislazione speciale sono riservati alle pianificazioni delle utilizzazioni cantonali, valgono soltanto come indicazioni.

#### **Art. 17**

Zone di  
pianificazione  
cantonali

<sup>1</sup> Se una pianificazione delle utilizzazioni cantonale viene avviata in base alla presente legge, il Dipartimento può, udito il comune, emanare per i relativi territori una zona di pianificazione con gli stessi effetti delle zone di pianificazione comunali.

<sup>2</sup> La zona di pianificazione può essere emanata per la durata di due anni e prorogata adeguatamente.

<sup>3</sup> Il Dipartimento rende nota l'emanazione e la proroga della zona di pianificazione sull'organo di pubblicazione ufficiale del comune e sul Foglio ufficiale cantonale. La zona di pianificazione entra in vigore con la pubblicazione.

### **III. Pianificazione regionale**

#### **Art. 18**

Compiti

<sup>1</sup> Compiti di pianificazione regionali vengono assolti da corporazioni regionali. Per quanto riguarda i compiti, che superano i confini regionali, le corporazioni regionali perseguono un adempimento comune dei compiti.

<sup>2</sup> Le corporazioni regionali provvedono allo sviluppo territoriale sostenibile nel loro territorio. Esse adempiono in particolare ai compiti, che gli competono giusta la legislazione sulla pianificazione territoriale e il piano direttore cantonale o che risultano dalla politica regionale e di agglomerazione oppure da altri settori politici di incidenza territoriale. Esse contribuiscono alla graduale realizzazione del piano direttore cantonale.

<sup>3</sup> Le corporazioni regionali redigono all'occorrenza dei modelli di sviluppo sullo sviluppo regionale, nonché ulteriori basi necessarie per l'adempimento dei loro compiti come inventari, analisi, ricerche, studi, concetti.

**Art. 19**

<sup>1</sup> Le corporazioni regionali emanano i piani direttori regionali necessari alla realizzazione del piano direttore cantonale, nonché prescritti nella legislazione. Esse possono emanare ulteriori piani direttori regionali.

Piano direttore regionale

<sup>2</sup> I decreti in merito all'emanazione e alle modifiche dei piani direttori regionali competono ai delegati della corporazione regionale (Assemblea regionale). Gli aggiornamenti competono di regola alla Sovrastanza.

<sup>3</sup> L'emanazione e le modifiche dei piani direttori regionali necessitano dell'approvazione del Governo che li rende vincolanti per le autorità del Cantone, della regione e dei comuni interessati. Di regola gli aggiornamenti vengono approvati dal Dipartimento.

<sup>4</sup> Se i piani direttori o parti di essi probabilmente non possono essere approvati, la corporazione regionale può richiedere al Dipartimento una procedura di conciliazione. Se non si raggiunge un accordo, decide il Governo.

<sup>5</sup> Il Governo disciplina tramite ordinanza ulteriori dettagli della procedura. Le corporazioni regionali emanano prescrizioni complementari.

## IV. Pianificazione locale

### 1. DISPOSIZIONI GENERALI

**Art. 20**

<sup>1</sup> I comuni promuovono la realizzazione delle loro pianificazioni attraverso un'attiva politica fonciaria e delle aree edificabili adeguata alle condizioni locali.

Politica fonciaria e delle aree edificabili

<sup>2</sup> I comuni prendono, in particolare per gli azzonamenti e le modifiche di questi ultimi, i provvedimenti necessari atti a garantire la disponibilità di terreno per lo scopo della zona stabilito.

<sup>3</sup> Qualora provvedimenti pianificatori comportino notevoli vantaggi o svantaggi, i comuni possono concordare una compensazione adeguata in un contratto con gli interessati.

**Art. 21**

<sup>1</sup> I comuni redigono all'occorrenza concetti per lo sviluppo di insediamenti e paesaggi.

Basi della pianificazione locale

<sup>2</sup> I comuni effettuano all'occorrenza analisi dell'insediamento. Queste rilevano, descrivono e valutano le strutture dell'insediamento e contengono una valutazione approssimativa delle aree insediate e degli edifici singoli. Le analisi dell'insediamento tengono conto degli inventari della Confederazione e del Cantone.

<sup>3</sup> I comuni redigono all'occorrenza inventari del paesaggio, tenendo conto degli inventari della Confederazione e del Cantone. Questi rilevano e descrivono biotopi naturali, geotipi e oggetti naturali di importanza nazionale, regionale e locale.

<sup>4</sup> I comuni redigono compendi sullo stato della sovraedificazione, urbanizzazione ed edificabilità, programmi di urbanizzazione, nonché programmi di bisogno per edifici ed impianti pubblici futuri.

## 2. PIANO DIRETTORE COMUNALE

### Art. 22

Piani direttori comunali, modelli di sviluppo

<sup>1</sup> I comuni possono emanare piani direttori comunali, nei quali viene stabilito lo sviluppo territoriale auspicato dai comuni riguardo all'utilizzazione, strutturazione, urbanizzazione ed attrezzatura. Essi mostrano come le attività di incidenza territoriale del comune vengano coordinate con quelle dei comuni vicini, della corporazione regionale e del Cantone.

<sup>2</sup> I comuni disciplinano la competenza e la procedura per l'emanazione di piani direttori comunali. Essi eseguono un'esposizione di partecipazione.

<sup>3</sup> Piani direttori comunali devono essere resi noti al Governo e sono vincolanti per gli organi comunali incaricati dei compiti di pianificazione. I piani direttori sono pubblici e possono essere visionati da chiunque.

<sup>4</sup> Lo sviluppo territoriale auspicabile può essere stabilito anche in piani di sviluppo e simili.

## 3. PIANIFICAZIONE DELLE UTILIZZAZIONI COMUNALE

### A. Provvedimenti cautelativi

Zone di pianificazione comunale

### Art. 23

<sup>1</sup> Se viene avviata l'emanazione o la modifica dell'ordinamento base o di un piano di quartiere, la Sovrastanza comunale può emanare una zona di pianificazione per i relativi territori.

<sup>2</sup> Nella zona di pianificazione non può essere intrapreso nulla che possa ostacolare o contrastare la nuova pianificazione. In particolare progetti di costruzione possono essere autorizzati, soltanto se non sono in contrasto né con le pianificazioni e prescrizioni passate in giudicato né con quelle nuove previste.

<sup>3</sup> La zona di pianificazione può essere emanata per la durata di due anni e prorogata adeguatamente con il consenso del Dipartimento.

<sup>4</sup> Il comune rende nota l'emanazione e la proroga della zona di pianificazione sull'organo di pubblicazione ufficiale del comune e sul Foglio ufficiale cantonale. La zona di pianificazione entra in vigore con la pubblicazione.

### B. *Ordinamento base*

#### a) Disposizioni generali

##### **Art. 24**

<sup>1</sup> I comuni emanano l'ordinamento base che stabilisce l'utilizzazione ed i tratti fondamentali della strutturazione e dell'urbanizzazione del territorio comunale. Esso è vincolante per chiunque.

<sup>2</sup> L'ordinamento base si compone della legge edilizia, del piano delle zone, del piano generale delle strutture e del piano generale di urbanizzazione. Per territori parziali può venire emanato un piano di area. Invece di un piano generale delle strutture i comuni possono emanare nella legge edilizia prescrizioni di strutturazione.

<sup>3</sup> L'ordinamento base tiene conto delle direttive e prescrizioni del diritto di rango superiore. I comuni possono stabilire disposizioni più severe nel limite della loro competenza, nella misura in cui lo richiedano le condizioni locali e non vi si opponga la regolamentazione di rango superiore.

<sup>4</sup> I comuni sostengono di regola i costi per l'elaborazione e l'emanazione dell'ordinamento base. In presenza di pianificazioni, riferite ad un progetto, i comuni possono addebitare in parte o per intero le spese di pianificazione alle persone che traggono particolare vantaggio dalla pianificazione.

##### **Art. 25**

<sup>1</sup> Se l'ordinamento base di un comune non soddisfa i requisiti del diritto di rango superiore, il Governo invita il comune a colmare le lacune entro un termine adeguato.

<sup>2</sup> Se il comune non ottempera a questo invito, il Governo emana un ordinamento sostitutivo idoneo al posto e a spese del comune. Per la procedura fanno stato per analogia le prescrizioni per l'emanazione dei piani di utilizzazione cantonali. Il Dipartimento può emanare una zona di pianificazione cantonale per i relativi territori.

<sup>3</sup> Se il comune emana in seguito un ordinamento base che soddisfa i requisiti legali, l'ordinamento sostitutivo viene annullato con l'approvazione dell'ordinamento base modificato.

**b) Legge edilizia****Art. 26**

Legge edilizia  
1. Disposizioni generali

<sup>1</sup> La legge edilizia contiene almeno le norme edilizie, le norme di zona, nonché ulteriori disposizioni necessarie secondo il diritto cantonale.

<sup>2</sup> Le norme edilizie disciplinano conformemente alle esigenze locali in particolare

1. i requisiti per edifici ed impianti per quanto riguarda l'esecuzione, l'esercizio e la manutenzione;
2. la strutturazione e conservazione di edifici ed impianti, nonché di spazi esterni;
3. la costruzione di impianti collettivi come parchi giochi, parchi pubblici, impianti per il parcheggio, antenne collettive, impianti per l'approvvigionamento energetico;
4. la messa a disposizione di posteggi per autoveicoli e biciclette;
5. l'uso del suolo pubblico e dello spazio aereo da parte di privati, nonché l'uso di fondi privati per scopi pubblici;
6. i requisiti per gli impianti per il traffico e di approvvigionamento;
7. i requisiti per particolari progetti di costruzione.

<sup>3</sup> Le norme di zona stabiliscono lo scopo della zona, il tipo di utilizzazione ammissibile ed in più per le zone edificabili l'edificazione normativa.

**Art. 27**

2. Edificazione normativa

<sup>1</sup> L'edificazione normativa include almeno l'intensità dell'utilizzazione, il tipo di costruzione (tipo di costruzione chiusa, aperta), nonché la distanza dal confine e dall'edificio.

<sup>2</sup> L'intensità dell'utilizzazione è determinata dalle dimensioni dell'edificio e dai indici di sfruttamento. Per territori, per i quali viene eseguita una pianificazione di area come pianificazione consecutiva, si possono stabilire valori indicativi o limiti per le dimensioni dell'edificio e gli indici di sfruttamento.

<sup>3</sup> Si può rinunciare a indici di sfruttamento, qualora l'intensità dell'utilizzazione è sufficientemente stabilita nell'ordinamento base tramite le dimensioni dell'edificio rispettivamente altri provvedimenti pianificatori.

<sup>4</sup> I comuni possono prevedere che si possa divergere dall'edificazione normativa nell'ambito dei piani di quartiere. Presupposti ed ampiezza delle divergenze devono essere definiti nella legge edilizia.

<sup>5</sup> Il Governo emana direttive per armonizzare i concetti e i modi di misurazione delle singole componenti dell'edificazione normativa.

**c) Piano delle zone****Art. 28**

<sup>1</sup> Il piano delle zone suddivide il territorio comunale in diverse zone di utilizzazione. Le zone di utilizzazione di base determinano in modo generale l'utilizzazione ammisible del territorio. Le zone di utilizzazione multipla contengono prescrizioni di utilizzazione complementari.

<sup>2</sup> I comuni delimitano conformemente alle esigenze locali le zone edificabili, le zone agricole, le zone di protezione, nonché le altre zone.

<sup>3</sup> Per le zone definite nella presente legge fanno stato esclusivamente le prescrizioni cantonali, nella misura in cui i comuni non vengano espressamente autorizzati o obbligati ad emanare disposizioni divergenti o complementari. Se i comuni delimitano zone edificabili, zone di protezione o altre zone, non definite nella presente legge, essi emanano autonomamente le norme di zona necessarie.

<sup>4</sup> Nel piano delle zone possono essere designati territori, nei quali viene eseguita una pianificazione consecutiva (pianificazione di area, pianificazione di quartiere). La determinazione di una pianificazione consecutiva ha l'effetto di una zona di pianificazione per l'area interessata. La pianificazione consecutiva viene avviata d'ufficio o su richiesta di interessati.

**Art. 29**

<sup>1</sup> Le zone edificabili possono essere suddivise in zone nucleo, zone centrali, zone villaggio, zone residenziali, zone per imprese di produzione ed imprese di servizio, zone miste per abitazioni e lavori, zone per edifici ed impianti pubblici, zone per spazi verdi, zone per impianti sportivi e per il tempo libero, zone alberghiere, zone di conservazione. I comuni possono stabilire ulteriori tipi di zone edificabili.

Zone edificabili  
1. Disposizioni generali

<sup>2</sup> Superfici di urbanizzazione all'interno o lungo il confine delle zone edificabili sono considerate zone edificabili.

<sup>3</sup> In presenza di zone miste si possono stabilire quote di utilizzazione per le diverse utilizzazioni. In tutte le zone edificabili si possono inoltre stabilire per utilizzazioni pubbliche o che servono ad interessi pubblici superfici o quote di superficie.

<sup>4</sup> Per garantire alla popolazione residente un'offerta sufficiente di appartamenti finanziariamente accessibili e un rapporto adeguato tra appartamenti abitati in modo permanente ed appartamenti di vacanza, i comuni possono stabilire quote di appartamenti destinati a dimora principale o regolamentazioni equivalenti.

**Art. 30**

2. Zone per edifici ed impianti pubblici

- <sup>1</sup> Zone per edifici ed impianti pubblici vengono stabilite per edifici ed impianti pubblici o che servono ad interessi pubblici. Utilizzazioni private subordinate sono ammissibili se sono collegate dal punto di vista edilizio ad edifici conformi alla zona.
- <sup>2</sup> Edifici ed impianti esistenti in contrasto con lo scopo della zona possono essere soltanto mantenuti.
- <sup>3</sup> La zona può venire suddivisa in zone per edifici pubblici e zone per impianti pubblici.

**Art. 31**

3. Zone per spazi verdi

- <sup>1</sup> Le zone per spazi verdi servono alla conservazione e alla creazione di spazi liberi per la strutturazione dell'edificazione all'interno o al margine delle zone edificabili.
- <sup>2</sup> Edifici ed impianti non possono essere in contrasto con lo scopo della zona.

**Art. 32**

4. Zone di conservazione

- <sup>1</sup> Le zone di conservazione servono alla conservazione di piccoli insediamenti di valore paesaggistico e storico-culturale.
- <sup>2</sup> Gli edifici e gli impianti devono essere conservati nel loro carattere originario e nella loro sostanza. Non sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni dopo demolizione e ampliamenti di edifici. Costruzioni annesse subordinate possono venire autorizzate dietro parere della consulenza in materia di strutturazione.
- <sup>3</sup> Edifici esistenti, i quali al momento dell'inoltro della domanda di costruzione sono ancora utilizzabili conformemente alla loro destinazione e non sono designati nel piano delle zone o nel piano generale delle strutture né come integralmente protetti né come necessari per scopi agricoli, possono essere trasformati entro il volume dell'edificio dato e modificati nella loro utilizzazione. Le trasformazioni sono sottoposte alla consulenza in materia di strutturazione.
- <sup>4</sup> La struttura edilizia di base, l'aspetto esterno, nonché il carattere originario dell'edificio non possono subire modifiche in seguito a trasformazioni. Interventi molesti precedenti devono venire rimossi. I dintorni devono essere lasciati nel loro aspetto tipico per il paesaggio.
- <sup>5</sup> Impianti per il traffico e di approvvigionamento, nonché impianti per lo sfruttamento dell'energia solare sono ammessi soltanto secondo le direttive del piano generale di urbanizzazione e del piano generale delle strutture. Le spese di urbanizzazione devono essere assunte interamente dalle proprietarie e dai proprietari dei fondi. Adduzioni di acqua negli edifici e tanche dell'acqua sono ammesse, soltanto se è garantito un trattamento delle acque di scarico conforme alla legge.

<sup>6</sup> Il piano generale delle strutture può, a seconda delle condizioni locali, contenere disposizioni complementari.

### **Art. 33**

<sup>1</sup> I comuni delimitano giusta le direttive del diritto federale le zone Zone agricole agricole, tenendo adeguatamente conto delle diverse funzioni delle zone agricole.

<sup>2</sup> Il diritto federale è determinante per la valutazione di conformità alla zona di edifici ed impianti in zona agricola. Restano riservate circoscrizioni più limitate della conformità alla zona nel quadro del capoverso 1, nonché le disposizioni emanate dal Governo tramite ordinanza sullo spazio abitativo agricolo.

<sup>3</sup> Edifici ed impianti che vanno oltre una trasformazione interna ai sensi del diritto federale, possono essere autorizzati come conformi alla zona nelle zone di produzione indipendente dal suolo delimitate dai comuni.

### **Art. 34**

<sup>1</sup> Le zone di protezione della natura comprendono spazi vitali naturali (biotopi) o altri ambienti naturali di vita e altri siti naturali che si distinguono per la loro particolare varietà di specie o per l'esistenza di specie rare, nonché per formazioni di notevole valore dal punto di vista geologico o della storia dello sviluppo della terra (geotopi).

Zone di protezione  
1. Zone di protezione della natura

<sup>2</sup> Nuovi edifici ed impianti, nonché interventi come prosciugamenti o irrigazione e concimazioni non sono ammessi. Edifici ed impianti esistenti possono solo essere rinnovati. Interventi edilizi per rinaturalizzazione o rivitalizzazione, nonché utilizzazione agricola adeguata, nell'ambito delle misure di cura, sono ammessi. Rimangono riservate disposizioni supplementari o divergenti giusta la legislazione sulla protezione della natura e del patrimonio culturale, nonché contenute in contratti di gestione.

### **Art. 35**

<sup>1</sup> Le zone di protezione del paesaggio comprendono paesaggi di particolare bellezza e singolarità o con funzione ecologica.

2. Zone di protezione del paesaggio

<sup>2</sup> Nuovi edifici ed impianti non sono ammessi. Restano riservati interventi di rivitalizzazione o rivalorizzazione, condutture sotterranee, edifici ed impianti agricoli e forestali, nella misura in cui la loro realizzazione in un'ubicazione al di fuori della zona agricola non sia ragionevole, nonché rifugi d'alta montagna.

<sup>3</sup> Edifici ed impianti esistenti possono essere rinnovati nei limiti del diritto federale, parzialmente modificati e moderatamente ampliati entro il volume dell'edificio esistente. Ricostruzione dopo demolizione, scopi abitativi estranei all'agricoltura in case d'abitazione agricole, nonché la destinazione integrale ad altro scopo di edifici ed impianti riconosciuti

degni di protezione possono essere autorizzati nei limiti del diritto federale.

<sup>4</sup> I comuni stabiliscono all'interno delle zone di protezione del paesaggio i confini esatti di zone palustri di particolare bellezza e di importanza nazionale. Per le zone palustri fanno stato esclusivamente le disposizioni del diritto federale.

### **Art. 36**

3. Zone di rispetto

<sup>1</sup> Le zone di rispetto comprendono quelle superfici che devono essere mantenute libere per la salvaguardia delle caratteristiche locali e paesaggistiche, dei punti panoramici, nonché per la suddivisione delle aree di insediamento.

<sup>2</sup> Edifici ed impianti non possono essere in contrasto con lo scopo della zona.

### **Art. 37**

4. Zone archeologiche, zone di protezione archeologica

<sup>1</sup> Le zone archeologiche comprendono quelle superfici sulle quali è molto probabile il rinvenimento di oggetti e reperti archeologici. Intenti edilizi devono essere resi noti al comune prima dell'elaborazione dei piani di progetto. Il comune stabilisce le condizioni necessarie dopo aver conferito con il Servizio archeologico.

<sup>2</sup> Le zone di protezione archeologica comprendono luoghi noti per rinvenimenti archeologici. Sono autorizzati solo edifici ed impianti che servono allo scopo della zona.

### **Art. 38**

5. Zone di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti

<sup>1</sup> Le zone di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti comprendono i territori da proteggere da influssi dannosi onde assicurare l'approvvigionamento di acqua potabile.

<sup>2</sup> I territori all'interno della zona di protezione delle acque sotterranee e delle sorgenti sono considerati giusta la legislazione sulla protezione delle acque come aree particolarmente minacciate. L'autorità competente per l'autorizzazione sottopone le domande di costruzione all'autorità specializzata competente.

<sup>3</sup> Utilizzazioni agricole e forestali, orticolte e di altro tipo devono essere praticate in modo da garantire una sufficiente protezione delle acque.

### **Art. 39**

Altre zone  
1. Zone di pericolo

<sup>1</sup> Le zone di pericolo comprendono i territori minacciati da valanghe, frane, caduta massi, alluvioni o altri fenomeni naturali. Esse vengono suddivise giusta le direttive cantonali in una zona di pericolo elevato (zona di pericolo 1) e in una zona di pericolo limitato (zona di pericolo 2).

<sup>2</sup> Nella zona di pericolo 1 non possono essere costruiti nuovi edifici ed impianti, destinati ad ospitare persone e animali. Edifici ed impianti esistenti destinati ad ospitare persone e animali possono solo essere rinnovati.

<sup>3</sup> Nella zona di pericolo 2 nuovi edifici ed impianti che servono per ospitare persone e animali, necessitano di particolari misure edilizie di protezione. In caso di modifiche essenziali ad edifici esistenti devono essere prese le necessarie misure di protezione per tutto l'edificio.

<sup>4</sup> Edifici ed impianti in zone di pericolo, che non sono destinati ad ospitare persone e animali, devono essere adeguatamente protetti.

<sup>5</sup> Licenze edilizie e permessi EFZ per progetti di costruzione in zone di pericolo vengono rilasciati soltanto se esiste un'autorizzazione dell'Assicurazione fabbricati del Cantone dei Grigioni. Quest'ultima emana direttive per misure edilizie di protezione e per una protezione adeguata degli oggetti.

#### **Art. 40**

<sup>1</sup> Le zone per gli sport invernali comprendono i territori necessari per gli sport invernali.

2. Zone per gli sport invernali

<sup>2</sup> Edifici ed impianti, modificazioni del terreno, nonché utilizzazioni quali piantagioni e concimazioni non devono pregiudicare la pratica degli sport invernali. Le recinzioni nell'area delle piste devono essere tolte durante la stagione invernale abituale.

<sup>3</sup> Sono conformi alla zona edifici ed impianti che servono direttamente alla pratica degli sport invernali.

<sup>4</sup> I comuni possono emanare disposizioni complementari in particolare sul diritto generale di accesso, sulla rivendicazione del territorio per il suo innevamento e la sua preparazione con ausili tecnici, sull'indennità di perdita di proventi e danni ai fondi, nonché sulla ripartizione dei costi da ciò derivanti tra le imprese interessate.

#### **Art. 41**

<sup>1</sup> Le zone forestali comprendono il bosco ai sensi della legislazione sulle foreste, nonché le superfici di rimboschimento. I limiti della foresta stabiliti nel settore di zone edificabili vengono inseriti nei piani dell'ordinamento base.

3. Zone forestali

<sup>2</sup> Le riserve boschive vengono definite come zone di protezione della natura sovrapposte alla zona forestale.

<sup>3</sup> L'ammissibilità di edifici ed impianti si conforma alla legislazione sulle foreste e sulla pianificazione territoriale.

**Art. 42**

## 4. Zone per utilizzazione edilizia futura

- <sup>1</sup> Le zone per utilizzazione edilizia futura comprendono i territori previsti per un futuro ampliamento della zona edificabile.
- <sup>2</sup> Sono ammissibili progetti di costruzione che soddisfano i presupposti per un'autorizzazione d'eccezione per edifici ed impianti al di fuori delle zone edificabili e che non contrastano con lo scopo futuro della zona.
- <sup>3</sup> Le ricomposizioni particolari in zone per utilizzazione edilizia futura devono venire eseguite secondo i principi delle ricomposizioni particolari nelle zone edificabili.

**Art. 43**

## 5. Zone altro territorio comunale

- <sup>1</sup> Le zone del territorio comunale rimanente includono il terreno improduttivo, le acque, nonché le superfici rimanenti per le quali non entra in questione nessun'altra zona di utilizzazione.
- <sup>2</sup> Sono ammessi progetti di costruzione che soddisfano i presupposti per un'autorizzazione d'eccezione per edifici ed impianti al di fuori delle zone edificabili.

## d) Piano generale delle strutture

**Art. 44**Piano generale delle strutture  
1. Contenuto

- <sup>1</sup> Il piano generale delle strutture disciplina nei tratti fondamentali la strutturazione (conservazione, rinnovo, sviluppo ulteriore) degli insediamenti e del paesaggio.
- <sup>2</sup> In particolare la base delle determinazioni è costituita da analisi dell'insediamento, inventari degli edifici, inventari del paesaggio, concetti di sviluppo del paesaggio, studi, nonché risultati di concorsi.
- <sup>3</sup> Nella misura in cui le conseguenze giuridiche delle singole determinazioni non risultino dal diritto cantonale, queste vengono disciplinate nell'ordinamento base.

**Art. 45**

## 2. Insediamento

- <sup>1</sup> Aree di insediamento ed edifici singoli di particolare importanza artistica, storica, architettonica o paesaggistica vengono inseriti, sulla base di analisi dell'insediamento o di basi equivalenti, nel piano generale delle strutture come aree di insediamento o edifici singoli in genere protetti.
- <sup>2</sup> Modifiche edilizie ad edifici ed impianti in aree di insediamento in genere protette e ad edifici singoli in genere protetti sono autorizzate solo sulla base di un inventario degli edifici. Quest'ultimo deve essere eseguito prima dell'elaborazione dei piani di progetto e costituisce la base per la determinazione delle modifiche edilizie ammissibili e per eventuali disposizioni di conservazione nella licenza edilizia.

<sup>3</sup> Se al momento dell'elaborazione del piano generale delle strutture esistono già inventari degli edifici, le modifiche edilizie ammissibili ad edifici ed impianti in aree di insediamento in genere protette e ad edifici singoli in genere protetti possono essere stabilite nella legge edilizia.

<sup>4</sup> Il piano generale delle strutture può contenere ulteriori determinazioni, come aree di rinnovo, aree di rispetto, linee di strutturazione, trasferimenti di utilizzazione, aree con obbligo di consulenza in materia di strutturazione.

#### **Art. 46**

<sup>1</sup> Oggetti naturali e culturali di particolare importanza vengono inseriti, sulla base degli inventari del paesaggio o su basi equivalenti, nel piano generale delle strutture come oggetti naturali e culturali protetti, qualora non vengano assegnati ad una zona di protezione.

3. Paesaggio

<sup>2</sup> Oggetti protetti ed i suoi dintorni non possono essere né distrutti né danneggiati.

#### e) Piano generale di urbanizzazione

#### **Art. 47**

<sup>1</sup> Il piano generale di urbanizzazione definisce nei tratti fondamentali gli impianti per il traffico e di approvvigionamento per l'urbanizzazione delle zone edificabili e di altre zone di utilizzazione. Esso contiene almeno gli impianti dell'urbanizzazione di base e generale e, laddove non è stabilita una pianificazione consecutiva, anche gli impianti dell'urbanizzazione particolare che servono più fondi.

Piano generale di urbanizzazione

<sup>2</sup> Il piano generale di urbanizzazione definisce inoltre importanti impianti di urbanizzazione con carattere di attrezzatura come impianti dei trasporti pubblici, impianti per il parcheggio, impianti d'innevamento, piste di fondo, percorsi pedonali, sentieri e piste ciclabili.

<sup>3</sup> I comuni distinguono nel piano generale di urbanizzazione gli impianti esistenti da quelli pianificati. Essi disciplinano nell'ordinamento base le conseguenze giuridiche delle singole determinazioni, nella misura in cui queste ultime non risultino dal diritto cantonale.

<sup>4</sup> Nella progettazione di impianti pianificati sono ammesse piccole divergenze rispetto al piano generale delle strutture, per quanto siano preservate le direttive concettuali.

**f) Piano di area****Art. 48**

## Piano di area

<sup>1</sup> Il piano di area definisce lo sviluppo, la strutturazione e il rinnovo di insediamenti, nonché di progetti nel paesaggio. Esso può contenere elementi del piano delle zone, del piano generale delle strutture e del piano generale di urbanizzazione ed essere completato da prescrizioni. Nei piani di area per il rinnovo di insediamenti possono essere definiti obblighi di utilizzazione e di demolizione.

<sup>2</sup> Sono ammesse divergenze dal piano delle zone e dall'edificazione normativa. Tipo e misura dell'utilizzazione possono essere modificati solo per superfici territorialmente limitate in caso di separazione delle utilizzazioni o creazione di confini funzionali delle zone. Se l'intensità dell'utilizzazione è stabilita per singole zone edificabili come valore indicativo o limite, il piano di area definisce le esatte dimensioni dell'edificio e gli indici di sfruttamento.

<sup>3</sup> Il piano di area viene emanato per territori per i quali è stabilita una pianificazione consecutiva. Può essere emanato per altri territori all'interno o al di fuori della zona edificabile.

<sup>4</sup> Se nel piano delle zone è prevista una pianificazione di area, i comuni stabiliscono contemporaneamente alla delimitazione del territorio le condizioni quadro per la pianificazione consecutiva.

**g) Procedura****Art. 49**

## Avvio, procedura d'esame preliminare e di partecipazione pubblica

<sup>1</sup> I comuni informano il Servizio prima della decisione in merito all'avvio della procedura per l'emanazione o la modifica dell'ordinamento base.

<sup>2</sup> La Sovrastanza comunale decide sulle richieste delle o dei proprietari fondiari relative all'avvio della procedura.

<sup>3</sup> Il Governo disciplina tramite ordinanza la procedura di esame preliminare e di partecipazione pubblica.

**Art. 50**

## Emanazione

<sup>1</sup> Emanazione e modifica della legge edilizia, del piano delle zone, dei piani generali delle strutture e dei piani generali di urbanizzazione sono sottoposti alla votazione nel comune. Per il piano generale di urbanizzazione o parti di esso i comuni possono dichiarare competente il Consiglio comunale.

<sup>2</sup> I piani di area vengono emanati dalla Sovrastanza comunale, nella misura in cui i comuni non dichiarino competente il Consiglio comunale.

<sup>3</sup> La Sovrastanza comunale rende note le decisioni sull'emanazione o la modifica dell'ordinamento base sull'organo di pubblicazione ufficiale del

comune e sul Foglio ufficiale cantonale e provvede ad esporre pubblicamente per la durata del termine di gravame (esposizione di gravame) i mezzi di pianificazione decisi, nonché le relative richieste per autorizzazioni supplementari.

<sup>4</sup> Le opposizioni contro richieste per autorizzazioni supplementari devono essere presentate al Governo durante l'esposizione.

<sup>5</sup> Decisioni concernenti l'emanazione o la modifica dell'ordinamento base hanno l'effetto di una zona di pianificazione comunale fino all'approvazione del progetto da parte del Governo.

### **Art. 51**

<sup>1</sup> La legge edilizia ed i piani dell'ordinamento base come anche le modifiche di queste emanazioni necessitano dell'approvazione del Governo ed entrano in vigore con il decreto d'approvazione.

Approvazione  
1. Principi

<sup>2</sup> Il Governo concede l'approvazione, se non vengono violate prescrizioni e se vengono tutelati gli interessi pubblici nei limiti della debita valutazione. Esso non può porre il proprio apprezzamento al posto di una valutazione comunale sostenibile.

<sup>3</sup> Dopo aver udito la Sovrstanza comunale e gli interessati, il Governo può modificare nella procedura d'autorizzazione prescrizioni contrarie alla legge e colmare lacune formali.

<sup>4</sup> La procedura d'approvazione deve essere svolta in maniera celere e conclusa entro il termine di sei mesi. Revisioni di pianificazioni locali possono venire approvate a tappe.

### **Art. 52**

<sup>1</sup> Il Governo provvede al coordinamento contenutistico dell'approvazione con le eventuali autorizzazioni supplementari.

2. Coordinamento

<sup>2</sup> Il Governo può decidere autonomamente tramite decreto d'approvazione in merito a richieste per autorizzazioni supplementari cantonali, in particolare se contro domande per autorizzazioni supplementari o decreti sull'emanazione dell'ordinamento base sono state inoltrate opposizioni, ricorsi o prese di posizione da parte di organizzazioni aventi diritto di inoltrare gravame (decisione unica).

<sup>3</sup> Se l'autorizzazione supplementare viene rilasciata dall'autorità competente giusta la legislazione speciale, il Governo provvede per quanto possibile ad una notifica contemporanea.

### C. Pianificazione di quartiere

#### Art. 53

Piano di quartiere  
1. Scopo,  
contenuto

<sup>1</sup> Il piano di quartiere disciplina nel dettaglio, nell'ambito dell'ordinamento base, la struttura e l'urbanizzazione delle zone edificabili con pianificazione consecutiva o di altri territori parziali della zona edificabile. Il territorio di pianificazione può eccezionalmente essere esteso a fondi che si trovano al di fuori delle zone edificabili, qualora la pianificazione lo richieda.

<sup>2</sup> Il piano di quartiere è composto dalle disposizioni del piano di quartiere e, a seconda dello scopo, dal piano delle strutture di quartiere e dal piano di urbanizzazione di quartiere.

<sup>3</sup> Per l'epurazione di diritti reali limitati, annotazioni e menzioni valgono per analogia le disposizioni sulla ricomposizione particellare.

#### Art. 54

2. Parti integranti

<sup>1</sup> Le disposizioni del piano di quartiere contengono prescrizioni in merito alla configurazione di edifici e impianti, all'esecuzione, la manutenzione e il rinnovamento dell'urbanizzazione del quartiere, nonché in merito alla suddivisione delle spese di pianificazione e urbanizzazione (chiave di riparto). Possono completare le prescrizioni edili dell'ordinamento base e fissare le tappe per l'esecuzione dell'urbanizzazione e della sovraedificazione del quartiere.

<sup>2</sup> Il piano delle strutture di quartiere stabilisce l'inserimento di costruzioni e impianti e le superfici da mantenere libere. Può contenere disposizioni più ampie, segnatamente per quanto concerne le volumetrie, la loro utilizzazione e strutturazione.

<sup>3</sup> Il piano di urbanizzazione di quartiere stabilisce gli impianti per il traffico e di approvvigionamento necessari all'urbanizzazione del quartiere. Esso può prescrivere degli impianti collettivi, come parchi giochi, impianti per il parcheggio, impianti per l'approvvigionamento energetico, la tele comunicazione e l'attrezzatura del quartiere.

#### Art. 55

Procedura

<sup>1</sup> La Sovrastanza comunale è competente per l'avvio e la realizzazione della pianificazione di quartiere, nonché per l'emanazione e le modifiche del piano di quartiere. I comuni possono dichiarare competente per l'emanazione e le modifiche il Consiglio comunale.

<sup>2</sup> La Sovrastanza comunale decide d'ufficio o su istanza di privati in merito all'avvio della pianificazione di quartiere. Qualora respinga le richieste di privati, lo comunica agli istanti tramite una decisione impugnabile.

<sup>3</sup> Dettagli concernenti la procedura sono disciplinati dal Governo tramite ordinanza.

**Art. 56**

<sup>1</sup> Le spese di pianificazione e di urbanizzazione di quartiere sono a carico degli interessati al piano di quartiere. Il comune partecipa alle spese, nella misura in cui sussista un interesse pubblico più ampio alla pianificazione o agli impianti.

Spese di  
pianificazione e  
di urbanizzazione

<sup>2</sup> Gli interessati possono essere obbligati ad effettuare pagamenti in acconto fino all'ammontare delle quote parti prevedibili per le spese di pianificazione ed urbanizzazione.

<sup>3</sup> Per quanto riguarda l'obbligo dei tributi e la ripartizione delle spese di pianificazione e di urbanizzazione tra gli interessati al piano di quartiere, valgono per analogia le disposizioni sulla riscossione di contributi.

<sup>4</sup> Dettagli concernenti la procedura per la determinazione e la riscossione delle quote parti delle spese sono disciplinati dal Governo tramite ordinanza.

*D. Linee di allineamento e di livello***Art. 57**

<sup>1</sup> Le linee di allineamento vengono determinate in particolare per mantenere liberi spazi lungo impianti per il traffico e di approvvigionamento, acque e margini boschivi, nonché per mantenere libere superfici nell'interesse della protezione di siti caratteristici, della natura e dell'ambiente. Per esigenze diverse possono essere determinate linee di allineamento diverse.

Linee di  
allineamento

<sup>2</sup> Le linee di allineamento hanno la precedenza su tutte le altre prescrizioni di diritto pubblico sulla distanza. Stabiliscono il limite entro il quale è permesso edificare in superficie e nel sottosuolo. Edifici ed impianti esistenti nell'area di linee di allineamento possono soltanto essere mantenuti.

<sup>3</sup> Parti di edifici sporgenti come cornicioni di gronda, tettoie, scale esterne, bow-window, balconi aperti e simili possono sporgere oltre la linea di allineamento al massimo fino a 1,50 m, per linee di allineamento lungo impianti per il traffico solo a condizione che si trovino ad un'altezza minima di 3,0 m dal marciapiede e di 4,50 m dal livello del campo stradale.

<sup>4</sup> Restano riservate le prescrizioni sulle linee di allineamento in altri decreti cantonali.

**Art. 58**

Linee di livello

- <sup>1</sup> Le linee di livello determinano la quota degli impianti per il traffico pianificati.
- <sup>2</sup> Edifici ed impianti su fondi confinanti devono essere adeguati alle linee di livello.

**Art. 59**

Eccezioni, procedura

- <sup>1</sup> L'autorità competente per l'autorizzazione può concedere, salvo nel caso di linee di arretramento dal bosco e da corsi d'acqua, eccezioni alle prescrizioni sulle linee di allineamento e di livello, se non vi si contrappongono interessi preponderanti e se la proprietaria o il proprietario del fondo si impegna, con una dichiarazione di garanzia, a ripristinare su richiesta dell'autorità competente lo stato legale.
- <sup>2</sup> Se le linee di allineamento e di livello vengono definite quali elementi di piani dell'ordinamento base o di piani di quartiere, valgono le prescrizioni procedurali dei relativi piani. Per piani di linee di allineamento e di livello indipendenti la procedura si orienta per analogia alle prescrizioni sulla procedura del piano di quartiere.
- <sup>3</sup> Le linee di allineamento dei comuni lungo strade cantonali vanno determinate in un piano dell'ordinamento base.

**4. URBANIZZAZIONE****Art. 60**

In generale

- <sup>1</sup> I comuni pianificano nell'ambito delle loro competenze l'urbanizzazione del territorio comunale con impianti per il traffico e di approvvigionamento dell'urbanizzazione di base, generale e particolare.
- <sup>2</sup> L'urbanizzazione di base comprende la fornitura di un più vasto territorio contiguo con impianti di ordine superiore come strade principali, linee ferroviarie, centrali idriche e elettriche, impianti di depurazione delle acque di scarico e di smaltimento dei rifiuti.
- <sup>3</sup> Con urbanizzazione generale si intende la fornitura di un territorio da sovraedificare con i rami principali degli impianti di urbanizzazione, segnatamente condutture per l'approvvigionamento idrico, energetico e per le acque di scarico, nonché strade e sentieri che servono direttamente il territorio da urbanizzare. Essi collegano gli impianti dell'urbanizzazione di base con quelli dell'urbanizzazione particolare.
- <sup>4</sup> L'urbanizzazione particolare comprende l'allacciamento dei singoli fondi ai rami principali degli impianti di urbanizzazione, incluse le strade di quartiere pubbliche e le condutture pubbliche.

**Art. 61**

<sup>1</sup> Il programma di urbanizzazione stabilisce, in accordo con la pianificazione finanziaria, quando e quali parti della zona edificabile vengono urbanizzate, nonché quando e quali impianti di urbanizzazione vengono risanati.

Programma di urbanizzazione

<sup>2</sup> I comuni disciplinano competenza e procedura per l'emanazione e la modifica del programma di urbanizzazione. I comuni eseguono un'esposizione di partecipazione.

<sup>3</sup> Il programma di urbanizzazione è vincolante per gli organi comunali incaricati dei compiti di pianificazione. Esso è pubblico e può essere visionato da chiunque.

**Art. 62**

<sup>1</sup> L'attuazione dell'urbanizzazione delle zone edificabili e di altre zone di utilizzazione (progettazione, costruzione, esercizio, manutenzione e rinnovo) è compito dei comuni, rispettivamente degli organi responsabili da essi incaricati o concessionati, purché la Confederazione o il Cantone non siano responsabili dell'urbanizzazione.

Attuazione  
1. Competenza,  
negligenza

<sup>2</sup> Nella legge edilizia i comuni possono autorizzare privati a provvedere autonomamente all'urbanizzazione del loro terreno secondo le direttive dei piani di urbanizzazione. Se più privati partecipano ad un'urbanizzazione e non riescono ad accordarsi sulla procedura o sulla ripartizione delle spese, decide la Sovrastanza comunale.

<sup>3</sup> Giusta il diritto federale, la Sovrastanza comunale decide in merito a pretese di privati riguardo all'urbanizzazione privata o ad anticipi in caso di mancata urbanizzazione di zone edificabili nei termini previsti dall'ente pubblico. Se viene autorizzata un'urbanizzazione privata o un anticipo, la Sovrastanza comunale, nel corso dell'esecuzione degli impianti, attua una procedura contributiva e ripartisce le spese tra tutti i fondi urbanizzati.

<sup>4</sup> Pretese di rimborso derivanti dall'urbanizzazione privata o da anticipi vanno disciplinati nella procedura contributiva giusta il capoverso 3. Prestazioni anticipate che sono da rimborsare, vengono incluse nella procedura contributiva senza interessi.

**Art. 63**

<sup>1</sup> I comuni emanano disposizioni dettagliate sulla pianificazione e l'attuazione dell'urbanizzazione nonché sul coordinamento con altri impianti d'urbanizzazione.

2. Diritto  
d'esecuzione dei  
comuni

<sup>2</sup> I comuni disciplinano in particolare i requisiti per l'urbanizzazione in generale e per condizioni particolari. Disciplinano inoltre la strutturazione, l'esercizio, la manutenzione e il rinnovo di impianti di urbanizzazione.

<sup>3</sup> I comuni disciplinano il diritto all'utilizzazione da parte del pubblico e di privati degli impianti per il traffico e di approvvigionamento, nonché le

questioni di indennizzo che ne risultano. Essi stabiliscono inoltre i presupposti e la competenza per la ripresa da parte del comune di impianti d'urbanizzazione privati.

**Art. 64**

Finanziamento  
1. Obbligo dei tributi

<sup>1</sup> I comuni coprono i loro esborsi secondo l'articolo 62 mediante la riscossione di tributi di urbanizzazione. Essi partecipano alle spese nella misura in cui sussistono un interesse pubblico agli impianti o circostanze particolari.

<sup>2</sup> Gli impianti per il traffico vengono finanziati mediante la riscossione di contributi, gli impianti di approvvigionamento mediante contributi, rispettivamente tasse. I comuni determinano quali impianti di approvvigionamento vengono finanziati mediante contributi e quali mediante tasse.

<sup>3</sup> I tributi di urbanizzazione vanno di principio pagati dalle persone che traggono beneficio economico particolare dagli impianti pubblici o che li hanno utilizzati o li potrebbero utilizzare. La Sovrastanza comunale può esigere un'adeguata garanzia, qualora il pagamento di un tributo prevedibile risulti minacciato.

<sup>4</sup> Per il finanziamento di impianti di urbanizzazione, eseguiti sulla base della legislazione sulle bonifiche fondiarie, valgono esclusivamente le disposizioni di detta legislazione.

**Art. 65**

2. Contributi

<sup>1</sup> I contributi vengono riscossi a copertura delle spese per la costruzione, la modifica e il rinnovo di impianti di urbanizzazione. Fanno parte delle spese soggette a contributi tutte le spese necessarie all'opera pubblica.

<sup>2</sup> La Sovrastanza comunale stabilisce la partecipazione ai costi da parte del comune (quota parte dell'interessenza pubblica) e della collettività delle proprietarie e dei proprietari fondiari (quota parte dell'interessenza privata). A tale proposito valgono i seguenti valori indicativi:

	Quota parte del comune	Quota parte dei privati
Urbanizzazione generale	70 - 40 %	30 - 60 %
Urbanizzazione particolare	30 - 0 %	70 - 100 %

<sup>3</sup> Per la suddivisione della quota parte dei privati tra diversi interessati, ci si basa di regola sull'utilizzazione possibile del fondo in considerazione di eventuali ulteriori vantaggi e svantaggi.

<sup>4</sup> Gli interessati possono essere obbligati ad effettuare pagamenti in acconto fino all'ammontare delle quote parti prevedibili.

<sup>5</sup> I debitori dei contributi sono le proprietarie ed i proprietari fondiari iscritti nel registro fondiario al momento della scadenza. Debitori dei contributi sono, in caso di proprietà comune, le proprietarie ed i proprietari comuni, in caso di comproprietà le comproprietarie ed i comproprietari in base alla responsabilità solidale. In caso di proprietà per piani, debitore dei contributi è la comunione dei comproprietari, in caso di diritti di superficie il superficiario.

<sup>6</sup> Il Governo disciplina tramite ordinanza la procedura per la riscossione dei contributi (procedura contributiva).

#### **Art. 66**

<sup>1</sup> Vengono riscosse tasse a copertura delle spese per la costruzione, l'esercizio, la manutenzione e il rinnovo di impianti di approvvigionamento.

<sup>2</sup> I comuni stabiliscono in un atto normativo comunale quali tasse vengono riscosse. Definiscono la cerchia delle persone assoggettate, le basi di calcolo e le aliquote, e disciplinano la procedura di tassazione e riscossione delle tasse.

### 5. RICOMPOSIZIONE PARTICELLARE

#### **Art. 67**

<sup>1</sup> Se l'emanazione di piani di utilizzazione o la realizzazione di un ordinamento di utilizzazione stabilito richiedono la rilottizzazione di fondi o la modifica dei confini di parcelle, vengono effettuate ricomposizioni particellari o rettifiche dei confini.

<sup>2</sup> Ricomposizioni particellari e rettifiche dei confini possono essere attuate come procedimenti autonomi oppure in relazione ad una procedura del piano di utilizzazione.

<sup>3</sup> Per raggruppamenti di terreni agricoli o forestali nonché per ricomposizioni particellari per strade nazionali o cantonali valgono le disposizioni procedurali della legislazione sulle bonifiche fondiarie, rispettivamente della legislazione stradale.

#### **Art. 68**

<sup>1</sup> Con riserva del capoverso 2, per l'avvio e la realizzazione di ricomposizioni particellari e rettifiche dei confini nonché per decisioni riguardo alla nuova assegnazione e alla ripartizione dei costi è competente la Sovrastanza comunale oppure, nella misura in cui la ricomposizione particellare o la rettifica dei confini avvengono in relazione ad una pianificazione delle utilizzazioni cantonale, il Dipartimento.

<sup>2</sup> Se la ricomposizione particellare o le rettifiche dei confini sono in relazione con una pianificazione delle utilizzazioni, la cui emanazione non

è di competenza della Sovrastanza comunale o del Dipartimento, la nuova assegnazione viene effettuata dall'organo competente per l'emanazione della pianificazione delle utilizzazioni.

<sup>3</sup> L'avvio di ricomposizioni particellari o rettifiche dei confini avviene d'ufficio o su istanza di privati. Qualora l'autorità competente per l'avvio respinga le richieste di privati, lo comunica agli istanti tramite una decisione impugnabile.

<sup>4</sup> Il Governo disciplina tramite ordinanza la procedura per le ricomposizioni particellari e le rettifiche dei confini, in base alla presente legge.

### Art. 69

Bando di ricomposizione, diritto di prelazione

<sup>1</sup> Dopo aver disposto una ricomposizione particellare l'autorità competente può decretare un bando di ricomposizione per l'intero comprensorio o per parti di esso, per la durata di due anni. Per l'emanazione e il prolungamento del bando di ricomposizione valgono per analogia le prescrizioni sulle zone di pianificazione comunali. Il bando di ricomposizione va menzionato a registro fondiario con indicazione della sua durata.

<sup>2</sup> Durante il bando di ricomposizione, senza il consenso dell'autorità competente, non possono essere emesse decisioni di diritto o di fatto riguardanti i fondi, che potrebbero compromettere o rendere più difficile la ricomposizione.

<sup>3</sup> Per la durata di una ricomposizione particellare all'ente responsabile della ricomposizione spetta un diritto di prelazione su tutti i fondi del comprensorio, nella misura in cui il fondo venga utilizzato per adempiere ad una funzione pubblica.

### Art. 70

Rilievo del vecchio possesso, esposizione, opposizione

<sup>1</sup> Per tutti i fondi situati nell'area della ricomposizione devono essere elaborati in base al registro fondiario, un piano di possesso e un elenco dei diritti reali, annotazioni e menzioni (inventario del possesso). Se la ricomposizione particellare avviene come ricomposizione del valore, i piani e gli elenchi vanno completati da una tabella di valutazione. Le proprietarie ed i proprietari di fondi non iscritti nel registro fondiario devono fornire a proprie spese il certificato di proprietà.

<sup>2</sup> L'autorità competente effettua una procedura di esposizione e una procedura d'opposizione. Se le opposizioni concernono il piano di possesso o l'inventario del possesso, l'autorità pone alla parte la cui pretesa non risulta dal registro fondiario, un termine di 20 giorni per rinviare al foro civile un eventuale ricorso.

<sup>3</sup> Al termine della procedura il vecchio possesso cresce in giudicato.

**Art. 71**

<sup>1</sup> Dell'intera area della ricomposizione viene dedotto senza indennizzi il terreno necessario all'urbanizzazione, nonché agli impianti collettivi che servono principalmente ai bisogni dell'area della ricomposizione. La cessione di terreno o di diritti per scopi pubblici più ampi è disciplinata secondo le prescrizioni della legge sulle espropriazioni, nella misura in cui non venga raggiunto un accordo.

Deduzioni di  
terreno, nuova  
assegnazione

<sup>2</sup> La superficie rimanente dopo le deduzioni di terreno viene ripartita tra tutte le proprietarie interessate e tutti i proprietari interessati, in proporzione al terreno concesso e in considerazione di tutti i vantaggi e gli svantaggi connessi al vecchio e al nuovo possesso. Maggiori e minori assegnazioni, nonché vantaggi o svantaggi particolari di singole assegnazioni vanno interamente compensati in denaro.

<sup>3</sup> Qualora un quota parte non sia sufficiente alla costituzione di un fondo utilizzabile conformemente alla zona e qualora anche un'assegnazione opportuna di una proprietà indivisa o una comproprietà non sia desiderata o possibile, non sussiste alcun diritto ad un'assegnazione di terreno.

**Art. 72**

<sup>1</sup> Prima della nuova assegnazione vanno epurati, in collaborazione con l'Ufficio del registro fondiario, i diritti reali, le annotazioni e le menzioni e va preparata la richiesta d'iscrizione.

Epurazione dei  
diritti

<sup>2</sup> Ad eccezione dei diritti trasferiti o di diritti ricostituiti e dei diritti di pegno immobiliare, con l'acquisto della proprietà sui nuovi fondi assegnati decadono tutti i diritti reali limitati del vecchio possesso, nonché tutte le annotazioni e le menzioni.

**Art. 73**

<sup>1</sup> Le spese per la ricomposizione particellare e la rettifica dei confini, compresi i costi di misurazione e di terminazione sono a carico degli interessati. Il comune concede eccezionalmente sussidi, nel caso in cui le misure siano di interesse pubblico più ampio.

Spese

<sup>2</sup> Per quanto riguarda l'obbligo dei tributi e la ripartizione delle spese tra gli interessati, valgono per analogia le disposizioni sulla riscossione di contributi.

<sup>3</sup> Dettagli concernenti la procedura per la determinazione e la riscossione delle quote parti delle spese sono disciplinati dal Governo tramite ordinanza.

## V. Norme edilizie cantonali

### 1. EDIFICABILITÀ

#### Art. 74

Edificabilità

<sup>1</sup> Nuovi edifici, trasformazioni ed ampliamenti sostanziali vengono autorizzati unicamente nella misura in cui il fondo è edificabile.

<sup>2</sup> Un fondo è considerato edificabile se per la sua forma e grandezza consente un'edificazione conforme alla zona e allo scopo; se il fondo è urbanizzato conformemente alle prescrizioni per l'utilizzazione prevista oppure se l'urbanizzazione viene realizzata entro l'ultimazione del progetto di costruzione.

### 2. STRUTTURAZIONE

#### Art. 75

Insediamento e paesaggio

<sup>1</sup> Insediamenti, costruzioni ed impianti, devono essere costruiti ed inseriti nell'ambiente e nel paesaggio secondo le regole dell'arte di costruire, in modo tale da creare un buon effetto generale.

<sup>2</sup> Nei casi in cui la presente legge o la pianificazione locale prevedano un obbligo di consulenza in materia di strutturazione, il committente, nell'ambito dell'elaborazione dei piani di progetto, e l'autorità edilizia, nella valutazione del progetto di costruzione, devono farsi consigliare da specialisti in questioni di strutturazione edilizia.

<sup>3</sup> Se una costruzione o un impianto deturpa le caratteristiche locali o il paesaggio a causa di manutenzione insufficiente, l'autorità competente per l'autorizzazione obbliga la proprietaria o il proprietario ad intraprendere le misure necessarie. Se questi non assolvono agli obblighi entro il termine stabilito, in seguito a comminatoria l'autorità fa eseguire le necessarie misure da terzi a spese degli inadempienti.

#### Art. 76

Insediamenti in genere protetti e costruzioni singole

<sup>1</sup> Edifici ed impianti in aree di insediamento in genere protette ed edifici singoli in genere protetti devono essere conservati.

<sup>2</sup> Modifiche edilizie a edifici ed impianti in aree di insediamento in genere protette e ad edifici singoli in genere protetti sono soggette alla consulenza in materia di strutturazione. Le intensioni di costruzione vanno rese note, prima dell'elaborazione dei piani di progetto, all'autorità competente per l'autorizzazione. Questa stabilisce nel dettaglio le disposizioni di conservazione in collaborazione con il committente e con gli specialisti in questioni di strutturazione edilizia, sulla base degli obiettivi di protezione giusta l'analisi dell'agglomerato e l'inventario degli edifici. Qualora per

l'oggetto in questione non esista ancora un inventario degli edifici, essa dispone l'inventariazione.

<sup>3</sup> Modifiche edilizie vengono autorizzate se rispettano le disposizioni di conservazione. L'autorizzazione può essere vincolata a relative condizioni.

<sup>4</sup> Restano riservate prescrizioni di protezione e di conservazione già esistenti emanate dai comuni o da autorità cantonali o federali, sulla base della legislazione in materia di pianificazione territoriale o di protezione della natura e del paesaggio.

### 3. DISTANZE

#### Art. 77

<sup>1</sup> Nella costruzione di edifici che superano il livello dell'originario terreno naturale, si deve osservare una distanza di 2,5 m dal confine del fondo vicino, se la legge edilizia del comune non prescrive distanze superiori. La distanza dal confine corrisponde alla distanza più breve misurata orizzontalmente tra la parete perimetrale dell'edificio e il confine del fondo.

Distanze  
1. Edifici

<sup>2</sup> Tra gli edifici si deve osservare una distanza di 5,0 m, se la legge edilizia del comune non prescrive distanze superiori. La distanza tra gli edifici corrisponde alla distanza più breve misurata orizzontalmente tra le pareti perimetrali degli edifici.

<sup>3</sup> Parti di edifici sporgenti come cornicioni di gronda, tettoie, scale esterne, bow-window, balconi aperti, possono sporgere al massimo 1,0 m verso la distanza dal confine e dall'edificio. Se la parte sporgente dell'edificio forma verso l'esterno una parete, questa viene considerata parte della parete perimetrale dell'edificio.

#### Art. 78

<sup>1</sup> Per superfici aperte coperte da un tetto, come pensiline e simili valgono le distanze dal confine per gli edifici, misurate a partire dal cornicione di gronda fino al confine del fondo.

2. Altre  
costruzioni ed  
impianti

<sup>2</sup> Muri liberi, muri di sponda (muri di controriva), scarpate e simili possono essere eretti al confine, purché non siano più alti di 1,0 m. Qualora superino l'altezza di 1,0 m, devono rispettare una distanza dal confine nella misura della loro maggiore altezza, tuttavia al massimo di 2,5 m.

<sup>3</sup> Per gli scavi va osservata una distanza dal confine di 0,5 m, misurata partendo dal bordo superiore della scarpata dello scavo. Se il fondo vicino viene assicurato mediante un muro di sostegno o misure edilizie paragonabili, non si dovrà osservare alcuna distanza dal confine. Scavi non assicurati da un muro di sostegno o da una misura edilizia paragonabile non possono superare una pendenza di 1:1.

<sup>4</sup> Opere di cinta come steccati, muri e pareti di legno fino ad un'altezza di 1,5 m dal livello del suolo naturale possono essere posti al confine. Recinzioni più alte devono essere arretrate in misura della loro maggiore altezza, tuttavia al massimo di 2,5 m.

<sup>5</sup> Siepi possono essere piantate a 0,5 m dal confine, purché vengano ogni anno tagliate fino al confine e fino ad un'altezza di 1,5 m dal suolo naturale. Siepi più alte devono essere arretrate in misura della loro maggiore altezza, tuttavia al massimo di 2,5 m.

### Art. 79

3. Distanze inferiori, riserve

<sup>1</sup> L'autorità edilizia comunale può autorizzare distanze inferiori rispetto a quelle stabilite nella presente legge e nella legge edilizia del comune, se è stata conclusa una convenzione tra gli interessati e non vi si contrappongono interessi pubblici preponderanti. L'autorità edilizia comunale ordina la menzione della distanza inferiore nel registro fondiario.

<sup>2</sup> Se l'ordinamento base o un piano di quartiere prescrivono una determinata posizione di una costruzione o di un impianto, le distanze indicate nella presente legge e nelle leggi edilizie dei comuni non valgono, nella misura in cui esse si contrappongano alla pianificazione.

<sup>3</sup> Restano riservate prescrizioni sulle distanze in altri decreti cantonali, distanze sulla base della legislazione in materia di protezione della natura nonché distanze dalle strade stabilite dai comuni.

### Art. 80

Distanza dalle acque, distanza dal bosco

<sup>1</sup> Per le costruzioni e gli impianti vanno osservate le linee di distanza dalle acque stabilite dall'ordinamento base.

<sup>2</sup> Dove le linee di distanza dalle acque sono assenti vale, all'interno della zona edificabile una distanza dalle acque di 10 m e al di fuori della zona edificabile una distanza di almeno 20 m, misurata a partire dalla linea d'intersezione tra il livello medio estivo dell'acqua e la scarpata di sponda. In presenza di circostanze particolari, segnatamente in caso di modifiche a costruzioni ed impianti esistenti, l'autorità competente per l'autorizzazione, sentita l'autorità cantonale specializzata, può concedere eccezioni a queste distanze, se non vi si oppongono interessi pubblici preponderanti.

<sup>3</sup> La distanza di costruzioni ed impianti dal bosco si conforma alla legislazione cantonale sulle foreste. Le linee di distanza dal bosco, stabilite nell'ordinamento base, hanno la precedenza sulla distanza dal bosco giusta la legislazione sulle foreste.

#### 4. SICUREZZA E SALUTE

##### Art. 81

<sup>1</sup> Edifici ed impianti devono corrispondere alle disposizioni di polizia sanitaria, del fuoco e dell'artigianato, nonché alle prescrizioni della legislazione sul lavoro, sull'energia, sulla protezione delle acque e sulla protezione dell'ambiente. In generale

<sup>2</sup> Edifici ed impianti devono soddisfare le regole riconosciute della tecnica delle costruzioni e non devono costituire una minaccia per persone, animali e cose né durante la costruzione né durante la loro esistenza e il loro utilizzo.

<sup>3</sup> Il Governo può prescrivere tramite ordinanza che determinati edifici ed impianti debbano essere sottoposti ad uno speciale esame delle autorità in merito alla loro sicurezza rispetto agli influssi naturali come terremoti, neve, vento.

<sup>4</sup> Se un edificio o un impianto costituisce una minaccia per persone o animali, oppure se persone o animali sono esposti ad un pericolo immediato derivante dall'utilizzazione di edifici o impianti minacciati, l'autorità edilizia comunale obbliga la proprietaria o il proprietario ad attuare le necessarie misure. Se questi non assolvono agli obblighi entro il termine stabilito, in seguito a comminatoria l'autorità edilizia comunale fa eseguire le misure da terzi a spese degli inadempienti.

##### Art. 82

<sup>1</sup> Edifici ed impianti pubblici, edifici con più di otto unità abitative, nonché edifici ed impianti con più di 50 posti di lavoro, devono essere configurati secondo le norme specialistiche riconosciute, in modo tale che siano accessibili anche ai disabili. Gli edifici e gli impianti pubblici devono inoltre poter essere utilizzati da disabili. Edificazione adatta ai disabili

<sup>2</sup> Le esigenze giusta il capoverso 1 sono da soddisfare anche in caso di rinnovamenti ai sensi del diritto federale in materia, qualora non vi si oppongano interessi pubblici preponderanti o le spese per l'adeguamento non risultino sproporzionate.

<sup>3</sup> Chi intende erigere o rinnovare edifici e impianti secondo il capoverso 1 deve far esaminare i piani di progetto a proprie spese da parte di un ufficio di consulenza designato dal Governo. Il rapporto d'esame deve essere inoltrato al comune insieme alla domanda di costruzione.

<sup>4</sup> L'autorità edilizia comunale comunica alle organizzazioni d'aiuto ai disabili aventi diritto di gravame il momento dell'esposizione pubblica delle domande di costruzione.

## 5. STATO DI PROPRIETÀ ED ECCEZIONI ALL'INTERNO DELLE ZONE EDIFICABILI

### Art. 83

Stato di proprietà

1. Rinnovi,  
trasformazioni

- <sup>1</sup> Edifici ed impianti costruiti a norma di legge che non soddisfano più le prescrizioni in vigore possono essere mantenuti e rinnovati.
- <sup>2</sup> Tali edifici ed impianti possono inoltre essere trasformati, adeguatamente ampliati o parzialmente modificati nel loro utilizzo, se con ciò non viene aumentata la differenza rispetto alle prescrizioni in vigore e se non vi si oppongono interessi pubblici preponderanti o interessi dei vicini.

### Art. 84

2. Ricostruzione  
(diritto di  
ricostruzione)

- <sup>1</sup> Se edifici eretti legalmente che non corrispondono più alle prescrizioni in vigore, vengono distrutti oppure integralmente o parzialmente demoliti, essi possono essere ricostruiti nella loro posizione, dimensione e destinazione precedenti senza rispettare le prescrizioni dell'edificazione normativa, se non vi si oppongono interessi pubblici preponderanti.
- <sup>2</sup> Differenze per quanto riguarda la posizione e la dimensione sono consentite se migliorano lo stato precedente e se non vi si oppongono interessi preponderanti dei vicini.
- <sup>3</sup> Domande di ricostruzione devono essere inoltrate, in caso di distruzione dell'edificio, entro tre anni dalla distruzione, in caso di una demolizione, insieme alla domanda di demolizione. Negli altri casi il diritto di ricostruzione decade.

### Art. 85

3. Cambiamento  
dello scopo

- <sup>1</sup> Se in caso di trasformazioni ai sensi dell'articolo 83 o di ricostruzioni ai sensi dell'articolo 84 sono previste destinazioni ad altro scopo, devono in linea di principio essere rispettate le prescrizioni in vigore per nuove costruzioni. In via eccezionale si può derogare a queste, se si impongono deroghe per motivi di protezione del sito caratteristico o della configurazione dell'insediamento, se alle deroghe non si oppongono interessi preponderanti dei vicini e se la destinazione ad altro scopo è conforme alla zona.

### Art. 86

4. Riserve

- Restano riservate disposizioni più severe dei comuni sullo stato di proprietà, particolari obblighi legali di adeguamento o risanamento, nonché regolamentazioni particolari del diritto federale o cantonale sull'applicazione di nuove prescrizioni ad edifici ed impianti esistenti.

**Art. 87**

<sup>1</sup> Se esistono condizioni straordinarie e l'osservanza delle disposizioni legali costituisce un rigore sproporzionato, l'autorità edilizia comunale può concedere delle eccezioni a singole norme edilizie o di zona, purché in tal modo non si ledano interessi pubblici e privati preponderanti. Eccezioni

<sup>2</sup> L'autorizzazione d'eccezione può essere subordinata alla condizione che la proprietaria o il proprietario del fondo si impegni, con una dichiarazione di garanzia, a ripristinare su richiesta dell'autorità competente lo stato legale. In questo caso i dispendi che aumentano il valore, in sede di successiva espropriazione, non saranno indennizzati.

<sup>3</sup> Qualora su edifici o impianti esistenti vengano autorizzati isolamenti esterni, è permesso scostarsi dall'altezza dell'edificio e del colmo, dagli indici di sfruttamento, dalle distanze dal confine e dagli edifici, nonché dalle linee di allineamento in misura dello spessore dell'isolamento esterno.

## 6. ECCEZIONI PER EDIFICI ED IMPIANTI AL DI FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI

**Art. 88**

<sup>1</sup> Al di fuori delle zone edificabili l'ammissibilità di progetti di costruzione non conformi alla zona è disciplinata giusta il diritto federale. In generale

<sup>2</sup> La modifica dell'utilizzazione di costruzioni d'abitazione agricole per scopi abitativi estranei all'agricoltura viene autorizzata nel quadro del diritto federale.

<sup>3</sup> La destinazione integrale ad altro scopo di edifici e impianti riconosciuti degni di protezione viene autorizzata nel quadro del diritto federale, se gli edifici e impianti sono stati posti sotto protezione nell'ordinamento base o dall'autorità competente giusta la legislazione cantonale sulla protezione della natura e del patrimonio culturale.

<sup>4</sup> Restano riservate regolamentazioni divergenti del piano delle utilizzazioni.

**Art. 89**

<sup>1</sup> La modifica dell'utilizzazione di edifici tipici del paesaggio viene autorizzata nel quadro del diritto federale, se Edifici tipici del paesaggio

1. nell'ordinamento base il comune ha posto sotto protezione e definito modificabili nell'utilizzazione gli edifici insieme al paesaggio, secondo le direttive del piano direttore cantonale;
2. nell'ordinamento base è garantito che il paesaggio, dopo la messa sotto protezione, venga sfruttato a lungo termine;

3. nell'ordinamento base è garantito che gli edifici protetti vengano mantenuti e che misure edilizie ad eventuali altri edifici siano ammissibili, solo se ciò è compatibile con gli obiettivi di protezione.

<sup>2</sup> Al momento dell'inoltro della domanda di costruzione, gli edifici per i quali è ammessa la modifica dell'utilizzazione devono ancora essere utilizzabili secondo le disposizioni. La nuova superficie abitabile creata in seguito ad un'eventuale modifica dell'utilizzazione non può essere superiore a 50 m<sup>2</sup> di superficie utile linda. Superfici rimanenti sono da utilizzare come superfici accessorie. Le trasformazioni sono soggette alla consulenza in materia di strutturazione. Interventi molesti precedenti sugli edifici e i loro dintorni vanno eliminati. I dintorni sono da lasciare nello stato tipico per il paesaggio o da riportare in questo stato.

<sup>3</sup> Se per più di cinque anni non vi è alcuno sfruttamento, l'autorità competente per l'autorizzazione impone alle persone responsabili un termine adeguato per adempiere all'obbligo. Se queste non danno seguito agli ordini, in seguito a comminatoria l'autorità competente fa sfruttare il paesaggio da terzi a spese degli inadempienti.

## VI. Diritto edilizio formale

### 1. ORGANIZZAZIONE

#### Art. 90

Principio

<sup>1</sup> Il ramo costruzioni è di competenza dei comuni nella misura in cui la presente legge o la legislazione speciale non stabiliscano diversamente.

<sup>2</sup> La Sovrastanza comunale è competente per disposizioni e decisioni dei comuni, nella misura in cui la presente legge, la legislazione speciale o il diritto comunale non stabiliscano un'altra autorità comunale (autorità edilizia comunale).

<sup>3</sup> I comuni organizzano il ramo costruzioni in modo tale da garantire una gestione delle pratiche competente, efficace, entro i termini e coordinata.

<sup>4</sup> I comuni perseguono l'obiettivo di una collaborazione intercomunale, segnatamente attraverso la formazione di Uffici tecnici comuni, nonché tramite la definizione di esperti comuni o di organi specializzati con funzione consultiva in questioni di strutturazione e in altre questioni di diritto edilizio, ambientale ed energetico.

### 2. AUTORIZZAZIONI

#### Art. 91

Licenza edilizia

<sup>1</sup> Edifici ed impianti (progetti di costruzione) possono essere costruiti, modificati, demoliti o destinati ad altro scopo solo con licenza edilizia

scritta dell'autorità edilizia comunale. Sono sottoposte all'obbligo di licenza edilizia anche le destinazioni ad altri scopi di fondi, nella misura in cui vi siano da attendersi conseguenze rilevanti sull'ordinamento di utilizzazione.

<sup>2</sup> Progetti di costruzione limitati nel tempo, nonché quelli che non toccano né interessi pubblici, né interessi privati, non sono sottoposti all'obbligo di licenza edilizia. Il Governo stabilisce tramite ordinanza quali progetti di costruzione non necessitano di una licenza edilizia. I comuni hanno la facoltà di sottoporre all'obbligo di licenza edilizia progetti di costruzione che non lo sono, oppure di sottoporli all'obbligo di notifica nella legge edilizia.

<sup>3</sup> Restano riservate disposizioni divergenti federali o cantonali per progetti di costruzione che non sottostanno alla sovranità comunale in materia di licenza edilizia.

## **Art. 92**

<sup>1</sup> Edifici ed impianti al di fuori delle zone edificabili (EFZ) richiedono, oltre alla licenza edilizia, un permesso del Dipartimento (permesso EFZ).

<sup>2</sup> L'autorità edilizia comunale trasmette al Servizio, con una domanda motivata di rilascio del permesso EFZ, le domande per progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili (domanda EFZ), per i quali ritiene soddisfatti i presupposti per una licenza edilizia ed un permesso EFZ. Altrimenti respinge la domanda.

<sup>3</sup> Se il Dipartimento rilascia il permesso EFZ, ciò viene comunicato dall'autorità edilizia comunale contemporaneamente al rilascio della licenza edilizia. In tal caso la licenza edilizia può essere impugnata direttamente al Tribunale amministrativo a prescindere da eventuali rimedi giuridici comunali.

<sup>4</sup> Se il Dipartimento rifiuta il permesso EFZ, comunica la decisione negativa EFZ direttamente agli istanti, con ciò la domanda di costruzione viene considerata respinta. L'autorità edilizia comunale rilascia un decreto sulle spese separato, per quanto attiene alle spese di procedura del comune.

<sup>5</sup> Edifici ed impianti esentati dal Governo tramite ordinanza dall'obbligo della licenza edilizia non necessitano di alcun permesso EFZ, anche se i comuni li sottopongono all'obbligo di licenza edilizia.

## **Art. 93**

<sup>1</sup> Se progetti di costruzione richiedono, oltre alla licenza edilizia e ad un eventuale permesso EFZ, licenze edilizie supplementari, autorizzazioni d'eccezione, permessi o l'approvazione di altre autorità (autorizzazioni supplementari) e se le autorizzazioni sono collegate tra loro in modo così stretto da non poter essere rilasciate separatamente e indipendentemente l'una dalle altre, bensì devono essere accordate tra loro dal punto di vista

Coordinamento  
delle  
autorizzazioni  
supplementari

del contenuto, vengono coordinate le procedure e le decisioni nella procedura per il rilascio della licenza edilizia e nella procedura EFZ.

<sup>2</sup> Per progetti di costruzione all'interno di zone edificabili il coordinamento è di competenza dell'autorità edilizia comunale. Il Dipartimento si occupa del coordinamento nella procedura EFZ.

<sup>3</sup> Il Governo disciplina tramite ordinanza i dettagli sul coordinamento. In caso di progetti di costruzione al di fuori di zone edificabili, esso stabilisce in particolare in quali casi il Dipartimento stesso rilascia, nel quadro di una decisione unica, le autorizzazioni cantonali supplementari.

#### **Art. 94**

Presupposti per l'autorizzazione

<sup>1</sup> Progetti di costruzione e destinazioni ad altro scopo vengono autorizzati, se vengono osservate tutte le prescrizioni del diritto comunale, cantonale e federale.

<sup>2</sup> Le domande di costruzione vengono giudicate in base al diritto vigente al momento della decisione.

<sup>3</sup> Se la rispettivamente il committente non è proprietaria rispettivamente proprietario del terreno edificabile, la domanda di costruzione va controfirmata dal proprietario o dalla proprietaria. Se questa rispettivamente questo non è proprietaria rispettivamente proprietario del terreno necessario per l'urbanizzazione, la licenza edilizia viene rilasciata soltanto se i necessari diritti per l'urbanizzazione del progetto di costruzione sono dimostrati nella domanda di costruzione.

#### **Art. 95**

Disposizioni accessorie

<sup>1</sup> Se difetti di contenuto o formali del progetto di costruzione possono essere eliminati senza particolari difficoltà oppure se si impongono disposizioni per la creazione o il mantenimento dello stato legale, alla licenza vanno associate adeguate disposizioni accessorie (oneri, condizioni, scadenze).

<sup>2</sup> Disposizioni accessorie con un'efficacia temporale più lunga o di notevole importanza sono da menzionare nel registro fondiario prima dell'inizio dei lavori a spese di chi ha inoltrato la domanda di costruzione. L'Ufficio del registro fondiario attesta l'avvenuta menzione all'autorità di notifica.

<sup>3</sup> Può essere pretesa una garanzia per la corretta attuazione di disposizioni accessorie che si trovano in relazione immediata con l'esecuzione dei lavori. Essa va di regola fornita prima dell'inizio dei lavori.

#### **Art. 96**

Inizio dei lavori, estinzione della licenza edilizia, conclusione dei lavori

<sup>1</sup> Progetti di costruzione possono essere iniziati non appena la licenza edilizia è accordata per iscritto. Restano riservate prescrizioni diverse in una procedura d'impugnazione.

<sup>2</sup> Licenze edilizie e permessi EFZ si estinguono, qualora i lavori di costruzione non siano stati avviati entro un anno a decorrere dalla data d'inizio ammissibile dei lavori. Progetti di costruzioni devono essere conclusi entro due anni dall'inizio dei lavori. L'autorità competente per l'autorizzazione può, su richiesta motivata, prolungare adeguatamente questi termini.

<sup>3</sup> Se un progetto di costruzione non viene portato a compimento, gli elementi della costruzione che non sono stati completati vanno eliminati e va ripristinato lo stato originale.

### **Art. 97**

<sup>1</sup> Domande di costruzione, domande EFZ e domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento devono essere inoltrate al comune di ubicazione.

Procedura per il rilascio della licenza edilizia

<sup>2</sup> I comuni si occupano della procedura di esposizione. Durante l'esposizione pubblica è possibile sollevare opposizione scritta e motivata presso il comune. Per la legittimazione ad opporsi valgono per analogia le condizioni per il gravame di pianificazione al Governo.

<sup>3</sup> Il Governo disciplina tramite ordinanza la procedura per il rilascio della licenza edilizia e la procedura EFZ. Il Governo stabilisce una procedura semplificata per progetti di costruzione che concernono solo insignificanti interessi pubblici e privati.

<sup>4</sup> Nella legge edilizia i comuni emanano all'occorrenza disposizioni complementari.

## 3. COMPETENZA, RIPRISTINO, PENA

### **Art. 98**

<sup>1</sup> Per l'osservanza delle prescrizioni legali, la conformità degli edifici ed impianti realizzati con i piani autorizzati e le modine, nonché per il rispetto delle disposizioni accessorie sono competenti i committenti, le proprietarie ed i proprietari, altre persone autorizzate e le persone incaricate della progettazione e dell'esecuzione di progetti di costruzione.

Competenza, responsabilità

<sup>2</sup> Autorizzando e controllando edifici ed impianti, il Cantone ed i comuni non assumono alcuna responsabilità per la costruzione, la stabilità, l'idoneità del materiale e la sicurezza degli edifici ed impianti realizzati.

### **Art. 99**

<sup>1</sup> Stati materialmente illegali sono da eliminare su ordine dell'autorità competente, indipendentemente dal fatto che in seguito alla loro produzione sia stata eseguita una procedura di contravvenzione.

Ripristino dello stato di legalità

<sup>2</sup> In caso di stati contrari alle prescrizioni all'interno delle zone edificabili il ripristino dello stato legale viene ordinato e fatto valere dall'autorità

edilizia comunale, per quelli all'esterno delle zone edificabili dal Dipartimento. Restano riservate regolamentazioni delle competenze divergenti della legislazione speciale. Se i comuni vengono a conoscenza di stati contrari alle prescrizioni al di fuori delle zone edificabili, li denunciano immediatamente al Dipartimento.

<sup>3</sup> L'obbligo del ripristino dello stato legale tocca sia alle persone che hanno provocato lo stato illegale che alle persone che hanno diritti reali o personali sull'oggetto in questione. Se coloro che sono tenuti al ripristino in base ad una decisione di ripristino cresciuta in giudicato non assolvono agli obblighi entro il termine stabilito, in seguito a comminatoria l'autorità competente fa eseguire le necessarie misure da terzi a spese degli inadempienti.

<sup>4</sup> Se l'autorità competente, per motivi di proporzionalità o di buona fede, deve parzialmente o totalmente prescindere dall'ordinare provvedimenti di ripristino, emana una decisione che tollera lo stato illegale (decisione di tolleranza).

### **Art. 100**

Multa

<sup>1</sup> Chi viola la presente legge oppure decreti o decisioni del Cantone basati su di essa, viene punito con una multa da 200 a 40 000 franchi. In casi particolarmente gravi, in particolare se l'infrazione avviene a scopo di lucro, l'autorità competente non è vincolata ad attenersi a questo limite massimo. I guadagni illeciti vengono confiscati secondo le disposizioni del Codice penale svizzero.

<sup>2</sup> È punibile l'infrazione intenzionale o dovuta a negligenza, commessa dalle persone competenti ai sensi dell'articolo 98. Al posto di una persona giuridica, di una società in nome collettivo o in accomandita, di una società unipersonale o di una comunità di persone senza personalità giuridica, sono punibili le persone fisiche che hanno agito o avrebbero dovuto agire al loro posto. La persona giuridica, la società o la comunità di persone rispondono per multe e spese secondo la responsabilità solidale.

<sup>3</sup> Per infrazioni all'interno delle zone edificabili competente per la punizione è l'autorità edilizia comunale, per infrazioni al di fuori delle zone edificabili il Dipartimento. Rimangono riservate regolamentazioni sulla competenza divergenti della legislazione speciale.

<sup>4</sup> La punibilità cade in prescrizione dopo cinque anni dalla conclusione dell'azione punibile. La prescrizione assoluta subentra dopo dieci anni. La pena per un'infrazione cade in prescrizione dopo cinque anni.

#### 4. SPESE DI PROCEDURA

##### **Art. 101**

<sup>1</sup> I comuni riscuotono tasse per le loro spese derivanti dalla procedura di rilascio della licenza edilizia e da altre procedure di polizia edilizia. Devono essere inoltre rimborsate al comune spese per prestazioni di terzi come perizie tecniche, consulenze, nonché spese del registro fondiario.

Spese di  
procedura

<sup>2</sup> Deve assumersi le spese chi le ha provocate con domande di ogni tipo o con il suo comportamento. Procedure di opposizione sono in linea di principio gratuite. In caso di opposizioni evidentemente immotivate o temerarie le spese d'ufficio e le ripetibili vanno tuttavia a carico dell'opponente.

<sup>3</sup> I comuni disciplinano il computo e la riscossione di tasse in un'ordinanza sulle tasse.

<sup>4</sup> Per decisioni EFZ, nonché per decisioni di multa e di ripristino concernenti progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili il Dipartimento riscuote, dagli istanti rispettivamente dalle parti, tasse costituite da una tassa di Stato fino a 3000 franchi, da una tassa di cancelleria e dal rimborso di eventuali spese in contanti. In presenza di circostanze straordinarie la tassa di Stato può essere aumentata adeguatamente.

<sup>5</sup> Restano riservate le tasse per autorizzazioni supplementari ed esami d'impatto ambientale conformemente alla rispettiva legislazione speciale.

#### VII. Espropriazione

##### **Art. 102**

<sup>1</sup> Con l'approvazione dell'ordinamento base al comune è concesso il diritto di espropriazione per

Espropriazione  
formale  
1. Diritto di  
espropriazione,  
rinuncia

1. zone per edifici ed impianti pubblici;
2. superfici o parti di superfici in altre zone edificabile per edifici e impianti pubblici o che servono a interessi pubblici;
3. strade e sentieri progettati e previsti per l'espropriazione in esso stabiliti.

<sup>2</sup> Il diritto di espropriazione si estende su diritti reali personali, nonché su diritti di vicinato che sono necessari per la realizzazione degli edifici ed impianti progettati o che si oppongono ad essi.

<sup>3</sup> Si può rinunciare all'espropriazione entro 90 giorni dalla crescita in giudicato della determinazione dell'indennizzo. Se tuttavia la determinazione del piano che sta alla base dell'espropriazione non viene annullata dal comune entro due anni dalla rinuncia, le dichiarazione di rinuncia diventa nulla.

**Art. 103**

2. Procedura

- <sup>1</sup> Se il comune, o un ente responsabile da esso autorizzato, vuole esercitare il diritto di espropriazione, lo comunica alle proprietarie ed ai proprietari fondiari, notificando per iscritto i diritti rivendicati e l'indennizzo offerto. Allo stesso modo anche gli interessati possono richiedere al comune, tramite notifica scritta della loro offerta, che esso esercita il diritto di espropriazione.
- <sup>2</sup> Qualora le parti non trovino un accordo sull'ammontare dell'indennizzo, ognuna delle parti può richiedere lo svolgimento di una procedura di stima alla Commissione d'espropriazione competente.
- <sup>3</sup> Per il resto valgono le disposizioni della legislazione cantonale sulle espropriazioni.

**Art. 104**Espropriazione  
materiale  
1. Diritto  
d'indennizzo

- <sup>1</sup> Se pianificazioni comportano restrizioni del diritto di proprietà che equivalgono ad un'espropriazione (espropriazione materiale), gli interessati hanno diritto all'intero indennizzo.
- <sup>2</sup> Soggetto al pagamento dell'indennizzo è l'ente pubblico che ha deciso la restrizione del diritto di proprietà o che, secondo la ripartizione delle competenze, avrebbe dovuto deciderla.

**Art. 105**

2. Procedura

- <sup>1</sup> Richieste di indennizzo da espropriazione materiale devono essere fatte valere per iscritto e dietro indicazione dell'ammontare dell'indennizzo richiesto presso l'ente pubblico obbligato al pagamento dell'indennizzo.
- <sup>2</sup> Qualora l'ente pubblico contesti l'obbligo d'indennizzo o le parti non riescano ad accordarsi sull'ammontare dell'indennizzo, la richiesta d'indennizzo può essere fatta valere, secondo le disposizioni della legislazione cantonale sulle espropriazioni, presso la Commissione d'espropriazione competente.
- <sup>3</sup> Se l'indennizzo da versare ammonta a più di due terzi del valore che si dovrebbe pagare per il fondo in caso di un'espropriazione formale, entrambe le parti possono pretendere l'espropriazione formale.

**Art. 106**3. Rincuncia,  
rimborso,  
prescrizione

- <sup>1</sup> Il comune può rinunciare alla restrizione del diritto di proprietà entro 90 giorni dalla crescita in giudicato della determinazione dell'indennizzo. Se però la restrizione del diritto di proprietà non viene sospesa dal comune entro due anni dalla rinuncia, le dichiarazione di rinuncia diventa nulla.
- <sup>2</sup> Se una restrizione del diritto di proprietà per la quale è stato versato un indennizzo, viene in seguito sospesa o se ne decade l'effetto simile all'espropriazione, il comune ha diritto ad un rimborso adeguato da parte del relativo proprietario del fondo o della relativa proprietaria del fondo.

Controversie riguardo al diritto al rimborso vengono decise dalla Commissione d'espropriazione competente. Il comune fa iscrivere nel registro fondiario il diritto al rimborso, al momento del versamento dell'indennizzo.

<sup>3</sup> Diritti d'indennizzo in seguito ad espropriazione materiale, nonché diritti al rimborso ai sensi del capoverso 2 cadono in prescrizione cinque anni dopo l'entrata in vigore della restrizione del diritto di proprietà rispettivamente dalla sua soppressione o cessazione.

### VIII. Tutela giuridica

#### Art. 107

<sup>1</sup> I termini d'esposizione, d'opposizione e di gravame stabiliti in questa legge e nella relativa ordinanza per piani di utilizzazione e progetti di costruzione valgono anche per domande per autorizzazioni supplementari che vanno esposte contemporaneamente.

Autorizzazioni supplementari

<sup>2</sup> Se autorizzazioni supplementari vengono rese pubbliche insieme a decisioni, decreti o risoluzioni che sono sottoposte a ricorso presso il Tribunale amministrativo, il rimedio legale del ricorso vale anche per un'eventuale impugnazione dell'autorizzazione supplementare.

#### Art. 108

<sup>1</sup> Le decisioni dei comuni relative all'emanazione dell'ordinamento base, nonché decisioni della Sovrastanza comunale relative all'emanazione o al prolungamento di zone di pianificazione possono essere impugnate entro 30 giorni dalla comunicazione pubblica con gravame di pianificazione territoriale presso il Governo.

Gravame di pianificazione

<sup>2</sup> Sono legittime ad inoltrare gravame le persone che hanno un proprio interesse legittimo nell'impugnazione della pianificazione, nonché organizzazioni, nella misura in cui siano legittime ad inoltrare gravame in base al diritto federale.

<sup>3</sup> Il Governo ha la piena facoltà di verifica. Se nella decisione di gravame sospende l'emanazione o parti di essa, esso decide autonomamente oppure rinvia la materia al comune per una nuova decisione.

<sup>4</sup> Per il resto la procedura di ricorso è regolata giusta le prescrizioni della LPAC.

#### Art. 109

<sup>1</sup> Decisioni del Governo sull'emanazione di piani delle utilizzazioni cantonali e di ordinamenti sostitutivi, sull'approvazione di ordinamenti base comunali, nonché su gravami di pianificazione territoriale possono essere impugnate con ricorso al Tribunale amministrativo.

Ricorso  
1. Decisioni del Governo

<sup>2</sup> Decisioni del Governo ai sensi del capoverso 1, nonché decisioni sull’emanazione del piano direttore cantonale e sull’approvazione di piani direttori regionali possono essere impugnate dai comuni e dalle corporazioni regionali interessati, quali responsabili della pianificazione locale rispettivamente regionale, con ricorso presso il Tribunale amministrativo.

### **Art. 110**

2. Decisioni del Dipartimento

<sup>1</sup> Decisioni del Dipartimento che si basano sulla presente legge o su atti normativi fondati su quest’ultima e che secondo esplicita regolamentazione non possono essere impugnate presso il Governo, sono soggette a ricorso presso il Tribunale amministrativo.

<sup>2</sup> Decisioni del Dipartimento sull’emanazione o la proroga di zone di pianificazione cantonali, nonché decisioni EFZ possono essere impugnate anche da parte dei comuni.

### **Art. 111**

Diritto di gravame delle organizzazioni ambientaliste

<sup>1</sup> Le organizzazioni ambientaliste aventi diritto di gravame secondo il diritto federale partecipano a procedure per il rilascio della licenza edilizia per progetti di costruzione all’interno delle zone edificabili, nonché per pianificazioni che non necessitano di un’approvazione cantonale, sollevando opposizione nel corso della procedura di esposizione.

<sup>2</sup> Nelle procedure per il rilascio della licenza edilizia per progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili, nonché per pianificazioni che necessitano di un’approvazione cantonale, l’organizzazione avente diritto di gravame annuncia al Dipartimento la partecipazione alla procedura durante l’esposizione dell’opposizione o del gravame. Il Dipartimento assicura all’organizzazione la possibilità di prendere visione degli atti presso il Servizio e le concede la possibilità di prendere posizione, entro un termine adeguato, in merito al progetto di costruzione o alla pianificazione. Se viene inoltrata una presa di posizione, l’organizzazione avente diritto di gravame assume qualità di parte. Se nel corso della procedura d’esposizione non avviene alcun annuncio o se nella procedura seguente si rinuncia ad una presa di posizione, il diritto di gravame viene considerato decaduto.

## **IX. Disposizioni finali**

### **Art. 112**

Esecuzione

<sup>1</sup> Il Governo emana tramite ordinanza le disposizioni previste nella presente legge. Se necessario può anche emanare altre prescrizioni necessarie all’esecuzione.

<sup>2</sup> Il diritto di gravame del Cantone ai sensi della legge federale sulla pianificazione territoriale compete al Governo. Il Tribunale amministrativo offre al Dipartimento la possibilità di partecipare alla procedura per quanto riguarda edifici ed impianti al di fuori delle zone edificabili e l'espropriaione materiale.

### **Art. 113**

<sup>1</sup> Con l'entrata in vigore della presente legge viene abrogata la legge sulla pianificazione territoriale del Canton Grigione del 20 maggio 1973.

Abrogazione e  
modifica del  
diritto previgente

<sup>2</sup> Con l'entrata in vigore della presente legge, le seguenti emanazioni vengono modificate come segue:

1. Legge d'introduzione al Codice civile svizzero del 12 giugno 1994 (LICC)

#### **Art. 90:**

##### **Abrogato**

#### **Art. 91 cpv. 1:**

<sup>1</sup> Se un edificio viene distrutto, demolito o ridotto nella sua dimensione, esso può essere ricostruito nella sua estensione anteriore entro il termine di sei anni, (...) senza riguardo alle norme dell'art. 95 della presente legge concernenti la privazione di luce o di sole. È consentita la modifica dello scopo. Il termine è da ritenersi osservato, se la domanda di costruzione viene presentata prima della sua scadenza.

#### **Art. 92:**

##### **Abrogato**

#### **Art. 93 cpv. 1:**

<sup>1</sup> Nuove porte non possono essere installate in settori di pareti perimetrali che non abbiano una distanza di almeno 1,5 m **tra la parete perimetrale ed il confine** vicino.

#### **Art. 100 cpv. 1:**

<sup>1</sup> I muri di sostegno per la salvaguardia del terreno con soprassuolo (...) appartengono al proprietario del fondo sul quale vennero eretti e a lui compete la loro manutenzione.

**Art. 101 cpv. 1 e 2:****Abrogati****Art. 131 cpv. 1 n. 2:**

<sup>1</sup> Un'ipoteca legale sussiste:

2. per le spese dei provvedimenti sostitutivi del comune e del Cantone ai sensi dell'**articolo 75 capoverso 3, articolo 81 capoverso 4, articolo 89 capoverso 3 e articolo 99 capoverso 3** della legge cantonale sulla pianificazione territoriale.

**Art. 131 cpv. 2 n. 2:**

<sup>2</sup> Un'ipoteca legale che prevale su tutti gli altri pegni sussiste:

2. per i contributi dovuti da immobili ed edifici a imprese di utilità pubblica (correzioni di fiumi, arginamenti di torrenti, **impianti viari**, acquedotti, canalizzazioni, impianti elettrici, pianificazioni di quartiere, ricomposizioni particolari e simili) fatta eccezione per le periodiche tasse di utilizzazione;

2. Legge sulle espropriazioni del Cantone dei Grigioni del 26 ottobre 1958

**Art. 1 cpv. 1 e 2**

<sup>1</sup> Con riserva del diritto federale e del **diritto cantonale sulla pianificazione territoriale**, la presente legge vale per tutte le espropriazioni e per l'accertamento e le conseguenze di restrizioni del diritto di proprietà simili a espropriazioni.

<sup>2</sup> Se un'espropriazione è possibile tanto in virtù della legislazione federale che di quella cantonale, l'espropriante potrà decidere secondo quale legislazione essa debba esser effettuata.<sup>3)</sup> La facoltà di scelta cessa all'atto del conferimento del diritto d'espropriazione.

3. Legge sui compensori del Cantone dei Grigioni del 28 settembre 1980

**Art. 1 cpv. 4:**

<sup>4</sup> Per il finanziamento di urbanizzazioni realizzate dai comuni o da enti da essi incaricati giusta il diritto cantonale sulla pianificazione territoriale valgono esclusivamente le disposizioni della legislazione sulla pianificazione territoriale.

**Art. 114**

<sup>1</sup> Le pianificazioni locali esistenti rimangono in vigore fino all'adeguamento alla presente legge, nella misura in cui il capoverso 2 non stabilisca diversamente. L'adeguamento deve avvenire in occasione del prossimo riesame della pianificazione locale, al più tardi entro otto anni. Il Governo può prolungare adeguatamente questo termine.

Disposizioni transitorie  
1. Rapporto con le pianificazioni locali

<sup>2</sup> Disposizioni direttamente applicabili della presente legge hanno la precedenza su prescrizioni comunali divergenti. Sono considerati direttamente applicabili:

1. le disposizioni sulle procedure e le competenze (articolo 5);
2. la prescrizione di azionamento per le zone di pericolo (articolo 39);
3. la prescrizione di azionamento per le zone di futura utilizzazione edilizia (articolo 42): essa trova applicazione nelle aree attribuite dai comuni alla seconda tappa di utilizzazione per ridurre zone edificabili troppo grandi;
4. le norme edilizie cantonali (articoli 74 – 89);
5. il diritto edilizio formale (articoli 90 – 100).

Laddove la presente legge ammette prescrizioni comunali complementari o divergenti, continua ad essere applicato il diritto comunale esistente. Restano inoltre riservate prescrizioni in genere più severe dei comuni.

<sup>3</sup> La facoltà dei comuni giusta l'articolo 91 capoverso 2 di sottoporre all'obbligo di licenza edilizia progetti di costruzioni che non lo sono oppure di sottoporli all'obbligo di notifica, può essere assunta in via provvisoria dalle Sovrastanze comunali fino all'adeguamento della legge edilizia. Le relative disposizioni devono essere fissate in un'ordinanza e pubblicate.

**Art. 115**

<sup>1</sup> Per domande di costruzione, pianificazioni e procedure pendenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge fa stato il nuovo diritto, con riserva delle disposizioni seguenti:

2. Procedura

1. procedure per il rilascio della licenza edilizia, di pianificazione e altre procedure comunali pendenti, vengono portate avanti a livello comunale secondo le prescrizioni finora vigenti sulle competenze e procedurali fino alla loro conclusione. Per i rimedi giuridici fa stato il nuovo diritto;
2. controversie riguardo al diritto di vicinato giusta gli articoli 90–93 e 101 capoversi 1 e 2 LICC, che sono state intentate prima dell'entrata in vigore della presente legge, vengono giudicate da parte delle autorità finora competenti fino alla crescita in giudicato, secondo il diritto finora in vigore.

<sup>2</sup> Laddove non esiste ancora nessuna corporazione regionale per l'adempimento di compiti di pianificazione regionali, la competenza e le

procedure per piani direttori regionali continuano ad essere disciplinate dagli statuti organici approvati dal Governo.

**Art. 116**

Referendum,  
entrata in vigore

<sup>1</sup> La presente legge è soggetta a referendum facoltativo.

<sup>2</sup> Il Governo stabilisce l'entrata in vigore.

# **Ordinanza sull'abrogazione e sull'adeguamento di atti normativi del Gran Consiglio in relazione alla revisione della legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC)**

del ...

---

Il Gran Consiglio del Cantone dei Grigioni,

ai sensi dell'art. 32 della Costituzione cantonale,  
dopo aver preso visione del messaggio del Governo del 11 maggio 2004,

decide:

## **Art. 1**

Le seguenti ordinanze del Gran Consiglio vengono abrogate:

Atti normativi da abrogare

1. Ordinanza sulla pianificazione territoriale per il Cantone dei Grigioni del 26 novembre 1986 (OPTC)
2. Ordinanza per promuovere la costruzione di abitazioni del 24 novembre 1966
3. Decreto del Gran Consiglio del 28 settembre 1977 concernente la continuazione dei provvedimenti per promuovere la costruzione di abitazioni

## **Art. 2**

Le seguenti ordinanze del Gran Consiglio vengono adeguate come segue:

Atti normativi da adeguare

1. **Ordinanza cantonale sulla protezione delle acque (OCPAc) del 27 gennaio 1997**

## **Art. 10 cpv. 2**

<sup>2</sup> Scaduto il termine d'opposizione il Comune trasmette la documentazione relativa alla domanda unitamente alle eventuali opposizioni all'Ufficio, all'attenzione dell'autorità competente per il rilascio dell'autorizzazione. Se una domanda di autorizzazione in materia di diritto sulla protezione delle acque è in relazione con un **progetto di costruzione**, per il quale è necessaria **un'autorizzazione** dell'autorità cantonale competente per edifici e impianti fuori delle zone edificabili, il comune trasmette la relativa documentazione a quest'ultima.

**Art. 10 cpv. 5****Abrogato****2. Ordinanza cantonale forestale (OCFo) del 2 dicembre 1994****Art. 5 cpv. 3**

<sup>3</sup> Su autorizzazioni per l'allontanamento o per interventi nocivi sostanziali su siepi e boschetti campestri giusta l'articolo 2 capoverso 4 della legge cantonale forestale (LCFo) decide il Dipartimento dell'educazione, della cultura e della protezione dell'ambiente. Se l'allontanamento o gli interventi nocivi sostanziali su siepi o boschetti campestri si trovano in relazione ad un progetto di costruzione al di fuori delle zone edificabili, la decisione al riguardo compete all'autorità competente per il rilascio del permesso EFZ.

**Art. 3**

Entrata in vigore

La presente ordinanza entra in vigore con la revisione delle leggi sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC).

## **Lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun**

dals ...

---

Il cussegli grond dal chantun Grischun,

sa basond sin l'art. 80 da la constituziun chantunala,  
avend gi invista da la missiva da la regenza dals 11 da matg 2004,

concluda:

### **I. En general**

#### **Art. 1**

<sup>1</sup> La lescha regla la planisaziun dal territori sin il territori dal chantun Object Grischun. Ella definescha las incumbensas che ston vegnir ademplidas da las vischnancas, las corporaziuns regionalas e dal chantun.

<sup>2</sup> La lescha fixescha las prescripcions chantunala da construcziun e per la zona. Ella regla las proceduras definidas dal dretg chantunal.

#### **Art. 2**

<sup>1</sup> Las vischnancas, las corporaziuns regionalas ed il chantun procuran per la planisaziun en il senn da la legislaziun davart la planisaziun dal territori. Els resguardan ils interess da la planisaziun er en lur ulteriuras activitads. Obligaziun da planisaziun

<sup>2</sup> Las vischnancas, las corporaziuns regionalas ed il chantun adempleschan lur incumbensas en enclegientscha vicendaivla ed accordeschan lur basa, lur planisaziuns e lur activitads cun effect sin il territori ina cun l'autra e cun la basa, ils concepts e las planisaziuns sectoralas da la confederaziun sco er cun las planisaziuns dals chantuns e pajais vischins.

#### **Art. 3**

<sup>1</sup> La planisaziun locala è ina incumbensa da las vischnancas. Ellas adempleschan independentamain questa incumbensa en il rom dal dretg Purtaders da la planisaziun surordinà.

<sup>2</sup> La planisaziun surlocala è per regla chaussa da las corporaziuns regionalas e dal chantun.

<sup>3</sup> La regenza ha la surveglianza da la planisaziun dal territori. Ella designescha il departament cumpetent (departament) ed il post spezialisà per dumondas da planisaziun (post spezialisà).

**Art. 4**

Infirmaziun,  
cooperazion,  
planisaziun  
cooperativa

<sup>1</sup> Las autoritads infurmescan la publicitat adequatamain davart la basa, las finamiras e procedura da planisaziuns e procuran per il fatg, che persunas interessadas pon cooperar en moda adequata tar planisaziuns.

<sup>2</sup> Tgi che vul realisar in project da construcziun pli grond, duai communitgar sias intenziuns a temp a las autoritads.

<sup>3</sup> Ils pertadars da la planisaziun pon stipular cunvegnaas cun persunas privatas, spezialmain davart l'andament temporal da las planisaziuns, la qualitat da la furmazion ch'ins vul cuntanscher, il termin da la realisaziun da projects da construcziun e la gulivaziun adequata d'avantatgs e dischavantatgs chaschunads tras la planisaziun. Sche las cunvegnaas pertutgan objects che fan part dal cuntegn minimal d'ina planisaziun, alura resta resalvada la decisiun da las autoritads cumpetentas da decretar ed approvar la planisaziun.

**Art. 5**

Proceduras,  
termins da  
liquidaziun

<sup>1</sup> Per las proceduras da planisaziuns, projects da construcziun e regruppaments dal terren fixads en questa lescha ed en l'ordinazion e per l'incassament da taxas d'avertura vala unicamain il dretg chantunal, premess che las vischnancas e las corporaziuns regiunalas na vegnan betg autorisadas u obligadas expressivamain da relaschar atgnas prescripziuns da procedura divergentas u cumplementaras u da reglar sezzas tschertas proceduras.

<sup>2</sup> Las autoritads cumpetentas liquideschan las dumondas entaifer ils termins regulars fixads en questa lescha u en l'ordinazion. Sch'i n'è betg fixà autramain, entschaivan ils termins, uschespert che las dumondas èn avant maun en ina furma formalmain gista e cumplettta.

<sup>3</sup> Sch'in termin na po excepcionalmain betg vegnir observà, communitgescha l'autoritat cumpetenta il retard a las persunas pertutgadas avant la scadenza dal termin cun ina curta motivaziun e communitgond in nov termin da liquidaziun.

**Art. 6**

Mediaziun

<sup>1</sup> L'autoritat da protesta e da meds legals po sistar da tut temp proceduras pendentes a favur d'ina mediaziun, sche las partidas proponan quai communablamain u sch'ina mediaziun para per motivs sufficients adattada per l'accumodament da la cuntraversa.

<sup>2</sup> L'autoritat dat a las partidas in termin per sa cunvegnir cun ina mediatura u cun in mediatur. Sch'ina reconciliaziun n'è betg pussaivla, rinviescha l'autoritat las partidas ad ina persuna adattada.

<sup>3</sup> Sin dumonda da la mediatura u dal mediatur vegn la procedura puspè reprendida Ina partida po pretender da reprender la procedura pir suenter ch'ella ha gi almain ina sesida seriusa cun la mediatura u cun il mediatur.

<sup>4</sup> Concessiuns d'ina partida en il rom d'ina mediaziun na pon betg vegnir fatgas valair tar il process e n'en nagina cumprova. Tgi ch'è stà activa u activ sco mediatura u mediatur na po betg participar al process sco represchentant legal, perdetga u persuna d'infurmazion da las partidas da mediaziun.

### **Art. 7**

<sup>1</sup> Ils pertadars da la planisaziun procuran per la basa necessaria per lur Basa planisaziuns. Els accordeschan vicendaivlamain l'acquisiziun da la basa e procuran per il barat da quella.

<sup>2</sup> Ils pertadars da la planisaziun observan ed analyseschan il svilup territorial e basan lur planisaziuns sin quel. Il departament dat a l'uffizi federal las infurmaziuns necessarias.

<sup>3</sup> Ils plans directivs èn publics e mintgin po prender invista dad els. Ses effect giuridic sa drizza tenor la legislaziun respectiva.

### **Art. 8**

<sup>1</sup> La basa ed ils meds da planisaziun vegnan per regla fatgs ed Digitalisaziun administrads digitalmain.

<sup>2</sup> Ils plans èn extracts grafics elavurads or da las datas digitalas. Uscheditg che la regenza na dispona betg autramain, ha mo l'extract grafic vigur legala.

<sup>3</sup> Las datas da la planisaziun dal territori vegnan surdadas vicendaivlamain dals pertadars da la planisaziun e dals posts da servetsch. Latiers pon vegnir mess a quint mo ils custs d'elavuraziun.

### **Art. 9**

<sup>1</sup> Il departament ed il post spezialisà pon, en il rom da lur competenza, Promozion prender mesiras da sustegn per garantir in svilup territorial persistent e per realisar il dretg da la planificaziun territoriala.

<sup>2</sup> Il departament ed il post spezialisà pon sustegnair las stentas da las vischnancias per furmar uffizis communabels da construcziun e gremis professionals cun funcziun da cussegliazion per dumondas da construcziun e da planisaziun.

### **Art. 10**

<sup>1</sup> Il chantun po – en il rom dals meds che alstattan a disposiziun – Contribuziuns chantunalias conceder contribuziuns a vischnancias ed a corporaziuns regiunalas sco er ad organisaziuns, instituziuns ed auters pertadars da projects per:

Contribuziuns chantunalias  
1. princip,  
premissas

1. basa e planisaziun;

2. projects sco concepts, examinaziuns, studis, concepts directivs, analisas che servan al svilup territorial persistent dal chantun, da las regiuns, da las aglomeraziuns e da las vischnancas, che servan a megliorar la collavuraziun, a l'infurmazion vicendaivla ed a las enconuschienschas fundamentalas, a la scolaziun ed al perfecziunament da persunas cun incumbensas da la planisaziun dal territori u a l'execuziun;
3. concurrenzas, agid d'execuziun.

<sup>2</sup> Il chantun po plinavant conceder contribuziuns da gestiun ad organisaziuns e gremis professiunals ch'èn stads activs regularmain ed en moda speziala per la cussegliazion e per l'infurmazion en il sectur da la planisaziun dal territori.

<sup>3</sup> La concessiun da contribuziuns premetta spezialmain, che las lavurs sajan en l'interess dal chantun e ch'ellas veggian exequidas sut ina direcziun cumpetenta.

### Art. 11

2. calculaziun

<sup>1</sup> Contribuziuns a las vischnancas ed a las corporaziuns regiunalas veggan concedidas en furma da contribuziuns fundamentalas e contribuziuns supplementaras.

<sup>2</sup> Las contribuziuns fundamentalas veggan graduadas tenor la capacidad finanziala da las vischnancas e da las corporaziuns regiunalas e tenor il caracter da la prestaziun. Las contribuziuns maximalas als custs imputabels importan per:

1. vischnancas:	planisaziuns	30%
	basa, projects	40%
2. corporaziuns regiunalas	basa, planisaziuns, projects	50%

La regenza po seursanir las contribuziuns fundamentalas per 10 - 50 pertschient, sche las finanzas dal chantun pretendan quai.

Contribuziuns supplementaras fin maximalmain 20 pertschient dals custs imputabels veggan concedidas, sche las lavurs èn d'impurtanza speziala per la planisaziun dal territori e per l'economia publica.

<sup>4</sup> Contribuziuns ad organisaziuns, instituziuns ed auters pertadars da projects per intents tenor l'artitgel 10 alinea 1 ston veggir graduadas tenor l'impurtanza da la planisaziun dal territori e da l'economia publica ed importan maximalmain 50 pertschient dals custs imputabels.

### Art. 12

3. garanzia, meda legals

<sup>1</sup> Contribuziuns veggan garantidas da la regenza sin fundament da programs da lavur e da stimaziuns dals custs. La regenza po delegar questa cumpetenza al departament ed al post spezialisà.

<sup>2</sup> L'empermischun succeda per regla en il rom da cunvegnas da prestaziun che cuntegnan almain la finamira, las prestaziuns dal retschavider da

contribuziuns e dal post spezialisà, il program temporal, ils custs imputabels sco er las modalitâts dal rendaquit e dal pajament da las contribuziuns e da l'examinazion da las prestaziuns.

<sup>3</sup> Tar dispitas davart contribuziuns sco er tar ulteriuras cuntraversas pervia da cunvegnes da prestaziun decida la regenza. Sch'i succeda ina garanzia tras il post spezialisà, decida il departament.

<sup>4</sup> Tenor las disposiziuns da la lescha davart la procedura en fatgs administrativs e constituziunals dals 3 d'october 1982 (LPAC) pon ins far recurs a la regenza cunter decisiuns dal departament.

## II. Planisaziun chantunala

### 1. EN GENERAL

#### Art. 13

La regenza rapportescha periodicamain al cussegli grond davart la Cussegl grond planificaziun territoriala ed il svilup dal territori.

#### Art. 14

Il chantun fa la basa ch'è necessaria per ademplir sias incumbensas sco ils inventaris, las analisas, las retschertgas, ils studis, ils plans secturials cun Basa da la planisaziun chantunala caracter da basa.

### 2. PLANISAZIUN DIRECTIVA CHANTUNALA

#### Art. 15

<sup>1</sup> Il plan directiv grischun e sias midadas vegnan elavurads dal chantun e Plan directiv chantunala da las corporaziuns regiunalas en moda collegiala.

<sup>2</sup> Cumpetenta per ils conclus davart il decret e la midada dal plan directiv chantunala è la regenza. La cuntuazion è per regla chaussa dal departament.

<sup>3</sup> La regenza regla la procedura dal plan directiv tras ordinaziun.

### 3. PLANISAZIUN CHANTUNALA D'UTILISAZIUN

#### Art. 16

<sup>1</sup> La regenza po – resguardond ils interess da las vischnancas – relaschar Plans chantunals d'utilisaziun plans chantunals d'utilisaziun cun il medem effect giuridic sco quel dals plans d'utilisaziun da las vischnancas, sche giavischs spezialmain impurtants da la confederaziun, dal chantun u d'ina corporaziun regiunala pretendan quai. Ella annulescha puspè tals plans d'utilisaziun, sche las

vischnancas tegnan quint suffizientamain dals interess surordinads en lur urdens fundamentals.

<sup>2</sup> La regenza po – sin dumonda da las vischnancas – relaschar plans d'utilisaziun chantunals er per projects da planisaziuns intercommunals, sche quai serva a simplifitgar la procedura.

<sup>3</sup> La regenza regla tras ordinazun la procedura per ils plans chantunals d'utilisaziun.

<sup>4</sup> Per la planisaziun chantunala d'utilisaziun tenor legislaziun speziala sa drizza la procedura tenor la legislaziun speziala respectiva. Determinaziuns en plans communalis d'utilisaziun davart objects ch'en resalvads a las planisaziuns chantunalas d'utilisaziun tenor legislaziun speziala, valan sulettamain sco rinviaments.

### **Art. 17**

Zonas  
chantunals da  
planisaziun

<sup>1</sup> Sch'ina planisaziun chantunala d'utilisaziun vegn iniziada tenor questa lescha, po il departament, suenter avair tadla la vischnanca, relaschar per ils territoris pertutgads ina zona da planisaziun cun il medem effect sco quel da las zonas da planisaziun da las vischnancas.

<sup>2</sup> La zona da planisaziun po vegnir relaschada per la durada da dus onns e prolongada adequatamain.

<sup>3</sup> Il departament publitgescha il decret e las prolongaziuns da la zona da planisaziun en l'organ uffizial da publicaziun da la vischnanca ed en il fegl uffizial dal chantun. La zona da planisaziun entra en vigur cun la publicaziun.

## **III. Planisaziun regiunala**

### **Art. 18**

Incumbensas

<sup>1</sup> Incumbensas da planisaziun regiunala vegnan accumplidas da las corporaziuns regiunala. En connex cun incumbensas che surpassan il territori da la regiun, sa stentan las corporaziuns regiunala d'adempir communablamain las incumbensas.

<sup>2</sup> Las corporaziuns regiunala procuran per in svilup territorial persistent en lur territori. Ellas adempleschan spezialmain incumbensas che las pertutgan sin fundament da la legislaziun davart la planisaziun dal territori e dal plan directiv chantunal u che resultan da la politica regiunala e d'aglomeraziun u d'ulteriurs secturs da la politica cun effect sin il territori. Ellas contribueschan a realisar il plan directiv chantunal en moda confirma al stgalim.

<sup>3</sup> Las corporaziuns regiunala fan tenor basegn models directivs davart il svilup regional sco er l'ulteriura basa ch'e necessaria per ademplier lur incumbensas sco inventaris, analisas, retschertgas, studis, concepts.

**Art. 19**

<sup>1</sup> Las corporaziuns regiunalas relaschan ils plans directivs regiunals ch'èn prescrits en la legislaziun e ch'èn necessaris per realisar il plan directiv chantunal. Ellas pon relaschar ulteriurs plans directivs regiunals.

Plan directiv  
regiunal

<sup>2</sup> Cumpetent per ils conclus davart relasch e midadas dal plan directiv regiunal èn ils delegads da la corporaziun regiunala (radunanza da delegads). Cuntinuaziuns èn per regla chaussa da la suprastanza.

<sup>3</sup> Il decret e las midadas da plans directivs regiunals basegnan l'approvaziun da la regenza e davant cun l'approvaziun impegnatifs per las autoritads dal chantun, da la regiun e da las vischnancas. Cuntinuaziuns approvescha per regla il departament.

<sup>4</sup> Sche plans directivs u parts da quels na pon previsiblomain betg vegnir approvads, po la corporaziun regiunala pretender ina tractativa da reconciliaziun dal departament. Sch'i na dat nagina reconcilazion, decida la regenza.

<sup>5</sup> La regenza regla tras ordinazion ulteriurs detagls da la procedura. Las corporaziuns regiunalas relaschan prescripziuns cumplementaras.

## IV. Planisaziun locala

### 1. EN GENERAL

**Art. 20**

<sup>1</sup> Las vischnancas promovan la realisaziun da lur planisaziuns cun ina politica activa da funs e da terren da construcziun ch'è adattada a las relaziuns.

Politica da funs e  
da terren da  
construcziun

<sup>2</sup> Las vischnancas piglian las mesiras necessarias spezialmain en connex cun enzonaziuns e midadas da zona per garantir la disponibilitad dal funs per l'intent determinà da la zona.

<sup>3</sup> Sche mesiras da la planisazion chaschunan avantatgs u dischavantatgs considerabels, pon las vischnancas fixar cun in contract in'equalisaziun adequata cun il pertutgà.

**Art. 21**

<sup>1</sup> Las vischnancas fan tenor basegn concepts per sviluppar abitadis e cuntradas.

Basa da la  
planisaziun locala

<sup>2</sup> Las vischnancas fan tenor basegn analisas dals abitadis. Questas analisas registreschan, descrivan e valiteschan las structuras da l'abitadi e cuntengnan in giudicament general dals secturs da l'abitadi e dals edifizis singuls. Las analisas dals abitadis resguardan ils inventaris da la confederaziun e dal chantun.

<sup>3</sup> Resguardond ils inventaris da la confederaziun e dal chantun fan las vischnancas tenor basegn inventaris da la cuntrada. Quels registreschan e descrivan spazis vitals naturals, geotops ed objects naturals d'importanza naziunala, regiunala e locala.

<sup>4</sup> Las vischnancas fan survistas davart il stadi da la surbajegiada, l'avertura e la madiranza da construcziun, programs d'avertura sco er programs da basegn per futurs edifizis e stabiliiments publics.

## 2. PLANISAZIUN DIRECTIVA COMMUNALA

### Art. 22

Plans directivs  
communals,  
models directivs

<sup>1</sup> Las vischnancas pon relaschar plans directivs communals. Quels fixeschan il svilup territorial ch'els vulan cuntanscher areguard l'utilisaziun, la furmazion, l'avertura ed il furniment. Els mussan co che las activitats cun in effect sin il territori communal vegnan coordinadas cun quellas da las vischnancas vischinas, da las corporaziuns regiunalas e dal chantun.

<sup>2</sup> Las vischnancas reglan las cumpetenzas e las proceduras per decretar plans directivs communals. Ellas realisescan in'exposiziun da cooperaziun.

<sup>3</sup> Plans directivs communals vegnan communitgads a la regenza ed èn impegnativs per ils organs incaricads cun incumbensas da planisaziun. Els èn publics e mintgin po prender invista dad els.

<sup>4</sup> Il svilup territorial giavischà po er vegnir fixà en models directivs u en chaussas sumegiantas.

## 3. PLANISAZIUN COMMUNALA D'UTILISAZIUN

### A. Mesiras preventivas

### Art. 23

Zonas  
communalas da  
planisaziun

<sup>1</sup> Sch'i vegnan instradads il decret u la midada da l'urden fundamental u dal plan da quartier, alura po la suprastanza communal relaschar ina zona da planisaziun per ils territoris pertutgads.

<sup>2</sup> En la zona da planisaziun na dastga vegnir fatg nagut che pudess difficultar u s'opponer a la nova planisaziun. Spezialmain dastgan projects da construcziun vegnir permess be, sch'els na cuntrafan ni a las novas planisaziuns e prescripziuns legalmain valaivlas ni a talas previsas.

<sup>3</sup> La zona da planisaziun po vegnir relaschada per la durada da dus onns e prolungada adequatamain cun il consentiment dal departament.

<sup>4</sup> La vischnanca publitgescha il decret e las prolongaziuns da la zona da planisaziun en l'organ uffizial da publicaziun da la vischnanca ed en il

fegl uffizial dal chantun. La zona da planisaziun entra en vigur cun la publicazion.

### *B. Urden fundamental*

#### a) En general

##### **Art. 24**

<sup>1</sup> Las vischnancas relaschan l'urden fundamental. Quella definescha l'utilisaziun sco er ils princips da la furmaziun e da l'avertura dal territori communal. Ella è impegnativ per mintgin. Urden fundamental

<sup>2</sup> L'urden fundamental consista da la lescha da construcziun, dal plan da zonas, dal plan general da furmaziun e dal plan general d'avertura. Per territoris parzials po vegnir relaschà in plan d'areal. Enstagl d'in plan general da furmaziun pon las vischnancas relaschar prescripziuns da furmazion en lur lescha da construcziun.

<sup>3</sup> L'urden fundamental resguarda las directivas e las prescripziuns dal dretg surordinà. En il rom da lur cumpetenza pon las vischnancas far disposiziuns pli rigurasas, sche las relaziuns localas pretendan quai e sche la regulaziun surordinada na s'opporna betg a quellas.

<sup>4</sup> Ils custs per l'elavuraziun ed il decret da l'urden fundamental surpiglian per regla las vischnancas. En planisaziuns che sa refereschan ad in project pon las vischnancas adossar totalmain u parzialmain ils custs da la planisaziun a quellas persunas che han im avantatg spezial da la planisaziun.

##### **Art. 25**

<sup>1</sup> Sche l'urden fundamental d'ina vischnanca na satisfa betg a las pretaisas dal dretg surordinà, alura envida la regenza la vischnanca d'eliminar las mancanzas entaifer in termin adequat. Urden da cumpensaziun

<sup>2</sup> Sche la vischnanca na suonda betg quest invit, alura relascha la regenza en ses lieu ed a custs da la vischnanca in urden da cumpensaziun adattà. Per la procedura valan confurm al senn las prescripziuns per il decret da plans chantunals d'utilisaziun. Il departament po relaschar ina zona chantunala da planisaziun per ils territoris pertutgads.

<sup>3</sup> Sche la vischnanca relascha pli tard in urden fundamental che satisfa a las pretaisas legalas, alura scroda l'urden da cumpensaziun cun l'approvaziun da l'urden fundamental midà.

**b) Lescha da construcziun****Art. 26**

Lescha da  
construcziun  
1. en general

<sup>1</sup> La lescha da construcziun cuntegna almain las prescripcions da construcziun, las prescripcions da zona sco er ulteriuras disposiziuns necessarias tenor dretg chantunal.

<sup>2</sup> Las prescripcions da construcziun reglan correspondentamain als basegns locals spezialmain:

1. las pretaisas ad edifizis e stabiliments areguard la realisaziun, il funcziunament ed il mantegniment;
2. la furmazion ed il mantegniment d'edifizis e stabiliments sco er da spazis exteriurs;
3. la construcziun da stabiliments communabels sco plazzas da giugar, pares, stabiliments da parcar, antennas communablas, implants per il proovediment d'energia;
4. la preparaziun da parcadiis per vehichels a motor e per velos;
5. il diever dal terren e dal spazi d'aria publics tras persunas privatas sco er il diever da bains immobiliars privats per intents publics;
6. las pretaisas als stabiliments da traffic e da proovediment;
7. las pretaisas a projects da construcziun spezialis.

<sup>3</sup> Las prescripcions da zona defineschan l'intent da la zona, il gener da l'utilisaziun admissibla e per las zonas da construcziun supplementarmain la moda da construcziun regulara.

**Art. 27**

2. moda da  
construcziun  
regulara

<sup>1</sup> La moda da construcziun regulara cumpiglia almain la dimensiun da l'utilisaziun, la moda da construcziun (moda da construcziun serrada, averta) sco er las distanzas dal cunfin e dals edifizis.

<sup>2</sup> La dimensiun da l'utilisaziun vegn definita da las dimensiuns dals edifizis e da las cifras d'utilisaziun. Per territoris, en ils quals vegn fatga sco planisaziun consecutiva ina planisaziun da l'areal, pon vegnir fixadas valurs generalas per las dimensiuns dals edifizis e per las cifras d'utilisaziun.

<sup>3</sup> I po vegnir renunzià a cifras d'utilisaziun, sche la mesira da l'utilisaziun è fixada suffizientamain en l'urden fundamental tras las dimensiuns dals edifizis respectivamain tras otras mesiras da planisaziun.

<sup>4</sup> Las vischnancas pon prevair ch'i dastga vegnir divergià da la moda da construcziun regulara en il rom da plans da quartier. Las premissas e la dimensiun da la divergenza ston vegnir fixadas en la lescha da construcziun.

<sup>5</sup> La regenza relascha directivas per armonisar las noziuns e las mesiraziuns dals singuls elements da la moda da construcziun regulara.

c) Plan da zonas

**Art. 28**

<sup>1</sup> Il plan da zonas sutdivida il territori communal en differentas zonas d'utilisaziun. Las zonas da l'utilisaziun fundamentala determineschon en general l'utilisaziun admissibla dal terren. Las zonas da l'utilisaziun surpostada cuntegnan prescripziuns d'utilisaziun cumplementaras.

<sup>2</sup> Las vischnancas zavran, tenor ils basegns locals, las zonas da construcziun, las zonas d'agricultura, las zonas da protecziun sco er las ulteriuras zonas.

<sup>3</sup> En las zonas circumscrittas en questa lescha valan unicamain las prescripziuns chantunalas, uschenavant che las vischnancas na vegnan betg autorisadas u obligadas expressivamain da relaschar disposiziuns divergentas u cumplementaras. Sche las vischnancas zavran zonas da construcziun, protecziun u ulteriuras zonas che n'en betg circumscrittas en questa lescha, relaschan ellas sezzas las prescripziuns da zona necessarias.

<sup>4</sup> En il plan da zonas pon vegnir designads territoris, en ils quals vegn fatga ina planisaziun consecutiva (planisaziun d'areal, planisaziun da quartier). La determinaziun d'ina planisaziun consecutiva ha per il territori pertutgà l'effect d'ina zona da planisaziun. La planisaziun consecutiva vegn iniciada d'uffizi u sin proposta da pertutgads.

**Art. 29**

<sup>1</sup> Las zonas da construcziun pon vegnir sutdivididas en zonas centralas, zonas dal center, zonas dal vitg, zonas d'abitar, zonas per interpresas da producziun e da servetsch, zonas d'interferenza per abitar e lavurar, zonas per edifizis e stabiliments publics, zonas verdas, zonas per stabiliments da sport e da temp liber, zonas per hotels e zonas da mantegniment. Las vischnancas pon fixar ulteriuras spezias da zonas da construcziun.

Zonas da  
construcziun  
1. en general

<sup>2</sup> Surfatschas d'avertura entaifer u a l'ur da la zona da construcziun valan sco zonas da construcziun.

<sup>3</sup> Tar las zonas d'interferenza pon vegnir fixadas quotas d'utilisaziun per las differentas utilisaziuns. En tut las zonas da construcziun pon plinavant vegnir fixadas surfatschas u parts da surfatschas per utilisaziuns publicas u che servan ad interess publics.

<sup>4</sup> Per garantir a la populaziun indigena ina purschida suffizienta d'abitaziuns ad in pretsch raschunaivel ed ina relaziun adequata tranter abitaziuns abitadas permanentamain ed abitaziuns da vacanzas, pon las vischnancas fixar quotas d'abitaziuns principalas u far regulaziuns equivalentas.

**Art. 30**

2. zonas per edifizis e stabiliiments publics

- <sup>1</sup> Las zonas per edifizis e stabiliiments publics èn destinadas per edifizis e stabiliiments publics u per edifizis e stabiliiments che servan a l'interess public. Utilisaziuns privatas sutordinadas èn admissiblas, sch'ellas èn colliadas architectonicamain cun edifizis confurms a la zona.
- <sup>2</sup> Edifizis e stabiliiments existents che s'opponan a l'intent da la zona, dastgan be vegnir mantegnids.
- <sup>3</sup> La zona po vegnir sudividida en ina zona per edifizis publics ed en ina zona per stabiliiments publics.

**Art. 31**

3. zonas verdas

- <sup>1</sup> Las zonas verdas servan a mantegnair e crear spazis libers che structureschan la surbajegiada dadens u a l'ur da las zonas da construcziun.
- <sup>2</sup> Edifizis e stabiliiments na dastgan betg s'opponer a l'intent da la zona.

**Art. 32**

4. zonas da mantegniment

- <sup>1</sup> Zonas da mantegniment servan a mantegnair colonias pitschnas ch'en da valur per la cuntrada e l'istoria culturala.
- <sup>2</sup> Edifizis e stabiliiments ston vegnir mantegnids en lur caracter oriund ed en lur substansa. Edifizis novs, reconstrucziuns suenter ina demoliziun ed engrondiments d'edifizis n'en betg admissibels. Construcziuns annexas sutordinadas pon vegnir permessas, sch'ins consultescha la cussegliazion da furmaziun.
- <sup>3</sup> Edifizis existents ch'en inditgads il mument da la dumonda da construcziun anc sco utilisabels confurm a l'intent e che n'en inditgads en il plan da zonas u en il plan general da furmaziun ni sco protegids integralmain, ni sco necessaris per l'agricultura, dastgan vegnir midads aifer il volumen da l'edifizi existent ed er areguard lur utilisaziun. Midadas da construcziuns èn suttamessas a la cussegliazion da furmaziun.
- <sup>4</sup> Tras midadas da construcziun na dastgan betg vegnir midads l'aspect exterior, la structura architectonica fundamentala sco er il caracter original da l'edifizi. Intervenziuns disturbantas da pli baud duain vegnir allontanadas. Ils conturns ston vegnir laschads en il stadi tipic per la cuntrada.
- <sup>5</sup> Stabiliiments da traffic e da provediment sco er implants solars èn permess be tenor las prescripcziuns dal plan general d'avertura e dal plan general da furmaziun. Custs d'avertura ston vegnir pertads dal tuttafatg da las proprietarias e dals proprietaris da bains immobigliars. Conducts d'aua en edifizis e tancs d'aua èn admess be, sch'igl è garantì in tractament da l'aua persa confurm a la lescha.
- <sup>6</sup> Il plan general da furmaziun po cuntgnair disposiziuns cumplementaras che correspundan a las relaziuns localas.

**Art. 33**

<sup>1</sup> Las vischnancas zaivran, tenor las prescripcions dal dretg federal, las zonas d'agricultura. Per quest intent tegnan ellas adequatamain quint da las differentas funcziuns da las zonas d'agricultura.

Zonas  
d'agricultura

<sup>2</sup> Per giuditgar, sch'edifizis e stabilitments en la zona d'agricultura èn confurms a la zona, è decisiv il dretg federal. Resalvadas restan ina circumscripczion pli detagliada da la confurmitad da la zona en il rom da l'alinea 1 sco er las disposizions decretadas da la regenza tras ordinaziun davart las abitaziuns agriculas.

<sup>3</sup> En las zonas per la producziun independenta al terren zavradas da las vischnancas pon edifizis e stabilitments che surpassan ina dauzada interiura en il senn dal dretg federal vegnir permess sco confurms a la zona.

**Art. 34**

<sup>1</sup> Zonas per la protecziun da la natira cumpiglian spazis vitals naturals (biotops) u biocenosas ed ulteriurs lieus naturals che sa distinguan tras ina gronda varietad da las spezias u tras l'existenza da spezias raras sco er tras custaivlas furmaziuns geologicas (geotops).

Zonas da  
protecziun  
1. zonas da  
protecziun da la  
natira

<sup>2</sup> Novs edifizis e stabilitments sco er intervenziuns en furma da drenaschas u sanaziuns e ladadas n'èn betg permess. Edifizis e stabilitments existents dastgan mo vegnir renovads. Intervenziuns architectonicas per renaturalisar u revitalisar sco er in'utilisaziun agricultura adattada en il rom da las mesiras da tgira èn admessas. Resalvadas restan ordinaziuns che van pli lunsch u che divergeschan tenor la legislaziun davart la protecziun da la natira e da la patria sco er en contracts da cultivaziun.

**Art. 35**

<sup>1</sup> Zonas per la protecziun da la cuntrada cumpiglian cuntradas d'ina bellezza e particularitat speziala u cun ina funcziun ecologica.

2. zonas per la  
protecziun da la  
cuntrada

<sup>2</sup> Novs edifizis e stabilitments n'èn betg permess. Resalvadas èn intervenziuns per revitalisar u augmentar la valur, lingias suterranas, edifizis e stabilitments agriculs e forestals, sche la construcziun da quels n'è betg cumportabla en in lieu ordaifer la zona da protecziun da la cuntrada, sco er chamonas alpinas.

<sup>3</sup> Edifizis e stabilitments existents dastgan vegnir – en il rom dal dretg federal – renovads, midads parzialmain ed engrondids moderadament entaifer il volumen da l'edifizi existent. La reconstrucziun suenter demoliziun, utilisaziuns d'abitar betg agricultura en edifizis d'abitar agricultura sco er la cumpletta midada d'intent d'edifizis e stabilitments renconuschids sco degns da vegnir protegids pon vegnir permessas en il rom dal dretg federal.

<sup>4</sup> Las vischnancies fixeschan aifer las zonas per la protecziun da la cuntrada ils cunfins exacts da cuntradas da pali d'ina bellezza speziala e d'impurtanza naziunala. Per las cuntradas da palì valan unicamain las disposiziuns dal dretg federal.

**Art. 36**

3. zonas da tegnair liber

<sup>1</sup> Las zonas da tegnair liber cumpigliant surfatschas che ston vegnir tegnidias libras per proteger il maletg dal vitg e da la cuntrada ed ils lieus panoramics, sco er per structurar ils territoris d'abitadi.

<sup>2</sup> Edifizis e stabiliments na dastgan betg s'opponer a l'intent da la zona.

**Art. 37**

4. zonas d'archeologia, zonas da protecziun archeologica

<sup>1</sup> Las zonas d'archeologia cumpigliant surfatschas, en las qualas èn da spetgar cun gronda probabilitat chats e resultats archeologics. Ils intents da construcziun ston vegnir communitgads a la vischnanca avant l'elavurazion dals plans da project. Quella fixescha en consultazion cun il servetsch archeologic las cundizions necessarias.

<sup>2</sup> Zonas da protecziun archeologica cumpigliant enconuschents lieus da chats archeologics. I vegnan permess be edifizis e stabiliments che servan a l'intent da la zona.

**Art. 38**

5. zonas da protecziun per l'aua sutterrana e per funtaunas

<sup>1</sup> Zonas da protecziun per l'aua sutterrana e per funtaunas cumpigliant territoris che ston vegnir protegids cunter influenzas dischavantagiusas per garantir il provedimenti cun aua da baiver.

<sup>2</sup> Territoris entaifer la zona da protecziun per l'aua sutterrana e per funtaunas valan sco secturs particularmain periclitads tenor la legislaziun davart la protecziun da las auas. L'autoritat cumpetenta per conceder la permissiun suittametta dumondas da construcziun a l'autoritat spezialisada correspondenta.

<sup>3</sup> Utilisaziuns agriculas e forestalas, d'orticatura ed autres ston esser manadas uschia, ch'ellas garanteschan ina protecziun suffizienta da las auas.

**Art. 39**

Ulteriuras zonas  
1. zonas da privel

<sup>1</sup> Zonas da privel cumpigliant territoris ch'èn smanatschads da lavinas, bovas, crudada da crappa, inundaziun u auters eveniments da la natira. Ellas vegnan suddivididas tenor las directivas chantunalas en ina zona da grond privel (zona da privel 1) ed en ina zona da pitschen privel (zona da privel 2).

<sup>2</sup> En la zona da privel 1 na dastgan betg vegnir construïds edifizis e stabiliments novs che servan a la dimora d'umans e d'animals. Edifizis e

stabiliments existents che servan a la dimora da persunas u d'animals pon mo vegnir renovads.

<sup>3</sup> En la zona da privel 2 dovran edifizis e stabiliments novs che servan a la dimora da persunas u d'animals mesiras da protecziun spezialas. Sch'i vegnan fatgas midadas essenzialas vi d'edifizis existents, èsi da prender las mesiras necessarias da protecziun per l'entir edifizi.

<sup>4</sup> Edifizis e stabiliments che na servan betg a la dimora da persunas e d'animals dovran en zonas da privel ina protecziun adequata da l'object.

<sup>5</sup> Permissiuns da construcziun e permissiuns EOZ per projects da construcziun en zonas da privel vegnan dadas mo, sch'ina approvaziun da l'assicuranza d'edifizis dal chantun Grischun è avant maun. Quella relascha directivas per las mesiras da protecziun che vegnan construidas e per la protecziun adequata da l'object.

#### **Art. 40**

<sup>1</sup> Zonas per il sport d'enviern cumpigliant il territori necessari per il sport

2. zonas per il sport d'enviern

<sup>2</sup> Edifizis e stabiliments, midadas dal terren, sco er utilisaziuns sco plantaziuns e ladadas na dastgan betg restrenscher l'exercizi dal sport d'enviern. Claus en il sectur da pistas èsi d'allontanar durant la stagion d'enviern usitada.

<sup>3</sup> Edifizis e stabiliments che servan directamain a l'exercizi dal sport d'enviern èn confurms a la zona.

<sup>4</sup> Las vischnancas pon relaschar disposiziuns cumplmentaras, spezialmain davart il dretg general d'access, davart il dretg da far diever dal terren per far naiv artifiziala e per preparar las pistas cun maschinas, davart l'indemnisaziun da perditas da racolta e dals donns a bains immobigliars sco er davart la repartiziun dals custs che resultan da quai sin las interpresas interessadas.

#### **Art. 41**

<sup>1</sup> Zonas da guaud cumpigliant il guaud en il senn da la legislaziun forestala

3. zonas da guaud

sco er territoris da plantaziun. Ils cunfins dal guaud fixads en il sectur da zonas da construcziun vegnan integrads en ils plans da l'urden fundamental.

<sup>2</sup> Reservats da guaud vegnan determinads sco zonas per la protecziun da la natira surpostads a la zona da guaud.

<sup>3</sup> L'admissibladad d'edifizis e stabiliments sa drizza tenor la legislaziun forestala e la legislaziun davart la planisaziun dal territori.

**Art. 42**

4. zonas per l'utilisaziun futura da construcziun

- <sup>1</sup> Zonas per l'utilisaziun futura da construcziun cumpiglian territoris ch'en previs per in engroindiment posteriur da la zona da construcziun.
- <sup>2</sup> Projects da construcziun ch'adempleschan las premissas per ina permissiun excepiunala per edifizis e stabiliiments ordaifer la zona da construcziun e na s'opponan betg a l'intent futur da la zona en admess.
- <sup>3</sup> Regruppaments dal terren en zonas per l'utilisaziun futura da construcziun ston vegnir realisads tenor ils princips per regruppaments dal terren da construcziun.

**Art. 43**

5. zonas ulteriur territori communal

- <sup>1</sup> Las zonas ulteriur territori communal cumpigliant il terren nunproductiv, las auas sco er surfatschas restantas, per las qualas na vegn betg en dumonda in'autra zona d'utilisaziun.
- <sup>2</sup> Projects da construcziun en admissibels be, sch'els adempleschan las premissas per ina permissiun excepiunala per edifizis e stabiliiments ordaifer la zona da construcziun.

**d) Plan general da furmaziun****Art. 44**

Plan general da furmaziun  
1. cuntegn

- <sup>1</sup> Il plan general da furmaziun regla ils princips da la furmaziun (mantegniment, renovaziun, ulteriur svilup) dals abitadis e da la cuntrada.
- <sup>2</sup> La basa da las determinaziuns furman spezialmain las analisas dals abitadis, ils inventaris d'edifizi, ils inventaris da la cuntrada, ils concepts da svilup per la cuntrada, ils studis sco er ils resultats da concurrenzas.
- <sup>3</sup> Uschenavant che las consequenzas giuridicas da las singulas determinaziuns na resultan betg dal dretg chantunal, vegnan ellas regladus en l'urden fundamental.

**Art. 45**

2. abitadis

- <sup>1</sup> Secturs d'abitadis ed edifizis singuls d'impurtanza speziala artistica, istorica, architectonica u caracteristica per la cuntrada vegnan integrads en il plan general da furmaziun, sin fundament d'analisas dals abitadis u d'ina basa equivalenta, sco secturs d'abitadis protegids en general.
- <sup>2</sup> Midadas architectonicas vi d'edifizis e stabiliiments en secturs d'abitadis protegids en general e vi d'edifizis singuls protegids en general vegnan permessas be sin fundament d'in inventari d'edifizis. Quel sto vegnir fatg avant l'elavuraziun dals plans da project e furma la basa per la determinaziun da las midadas architectonicas admissiblas e per eventualas ordinaziuns da mantegniment en la permissiun da construcziun.

<sup>3</sup> Sch'igl existan gia inventaris d'edifizis a chaschun da l'elavuraziun dal plan general da furmaziun, alura pon vegnir fixadas las midadas architectonicas admissiblas vi d'edifizis e stabiliments en secturs d'abitadis protegids en general e vi d'edifizis singuls protegids en general en la lescha da construcziun.

<sup>4</sup> Il plan general da furmaziun po cuntegnair ulteriuras determinaziuns sco areals d'innovaziun, areals da tegnair liber, lingias da furmaziun per construir, transferimenti d'utilisaziun, territoris cun l'obligaziun da far ina cussegliazion da furmaziun.

#### **Art. 46**

<sup>1</sup> Objects naturals e culturals d'impurtanza speziala vegnan integrads, sin 3. cuntrada fundament dals inventaris da la cuntrada u d'ina basa equivalenta, sco objects naturals e culturals protegids en il plan general da furmaziun, sch'els na vegnan betg attribuids ad ina zona da protecziun.

<sup>2</sup> Objects protegids e lur conturns na dastgan ni vegnir demolids, ni vegnir pregiudicads.

#### e) Plan general d'avertura

#### **Art. 47**

<sup>1</sup> Il plan general d'avertura determinescha ils princips dals stabiliments da traffic e da provediment per l'avertura da las zonas da construcziun e d'autras zonas d'utilisaziun. El cuntegna almain ils stabiliments da l'avertura fundamentala e da l'avertura generala e là, nua ch'i n'è betg fixada ina planisaziun consecutiva, er stabiliments da l'avertura detagliada che servan a plirs bains immobigliars.

Plan general  
d'avertura

<sup>2</sup> Il plan general d'avertura determinescha plinavit ils stabiliments d'avertura impurtants cum caracter da furniment sco stabiliments dal traffic public, stabiliments da parcar, indrizs da far naiv, loipas, sendas, sendas da viandar e vias da velos.

<sup>3</sup> Las vischnancies differenzieschan en il plan general d'avertura tranter stabiliments existents e planisads. Ellas reglan en il urden fundamental las consequenzas giuridicas da las singulas determinaziuns, sche quellas na resultan betg dal dretg chantunal.

<sup>4</sup> Tar la projectaziun da stabiliments planisads èn permessas pitschnas divergenzas en cumparegliazion cun il plan d'avertura general, sche las prescripcziuns concepcionalas èn garantidas.

f) Plan d'areal

**Art. 48**

Plan d'areal

<sup>1</sup> Il plan d'areal determinescha il svilup, la furmaziun e la renovaziun d'abitadis sco er da projects en la cuntrada. El po cuntegnair elements dal plan da zonas, dal plan general da furmaziun e dal plan general d'avvertura e po vegnir complettà cun prescripziuns. En plans d'areal davart la renovaziun da l'abitadi pon vegnir determinadas obligaziuns d'utilisaziun e da demoliziun.

<sup>2</sup> Divergenzas dal plan da zonas e da la moda da construczion regulara èn admissiblas. Il gener e la dimensiun da l'utilisaziun dastgan vegnir midads be per surfatschas limitadas localmain che servan a zavrar utilisaziuns u be per etablir cunfins adequats da zonas. Sche la dimensiun da l'utilisaziun per singulas zonas da construczion è definida sco valur directiva u sco norma, alura fixescha il plan d'areal las dimensiuns precisas dals edifizis e las cifras d'utilisaziun.

<sup>3</sup> Il plan d'areal vegn relaschà per territoris, per ils quals igl è fixà ina planisaziun consecutiva. El po vegnir relaschà per ulteriurs territoris entaifer u ordaifer las zonas da construczion.

<sup>4</sup> Sch'igl è previs en il plan da zonas ina planisaziun d'areal, fixeschan las vischnancas, en il medem mument cun la cunfinaziun dal territori, las cundiziuns generalas per la planisaziun consecutiva.

g) Procedura

**Art. 49**

Introducziun,  
procedura da  
l'examinaziun  
preliminara e  
procedura da  
participaziun

<sup>1</sup> Las vischnancas orienteschan il post spezialisà avant che decider d'introducir la procedura per relaschar u midar l'urden fundamental.

<sup>2</sup> Davart propostas da proprietarias u proprietaris da bains immobiliars d'introducir la procedura, decida la suprastanza communal.

<sup>3</sup> La regenza regla tras ordinaziun la procedura d'examinaziun preliminara e la procedura da participaziun.

**Art. 50**

Decret

<sup>1</sup> Il decret e la midada da la lescha da construczion, il plan da zonas, ils plans generals da furmaziun ed ils plans generals d'avvertura èn suttamess a la votaziun en la vischnanca. Per il plan general d'avvertura u per parts da quel pon las vischnancas declarer cumpetent il cussegl communal.

<sup>2</sup> Plans d'areal vegnan relaschads da la suprastanza communal, sche las vischnancas na declaran betg cumpetent il cussegl communal.

<sup>3</sup> La suprastanza communala communitygescha ils conclus davart il decret u la midada da l'urden fundamental en l'organ da publicaziun uffizial da la vischnanca ed en il fegl uffizial dal chantun ed ella procura ch'ils meds

da planisaziun concludids sco er las dumondas per permissiuns supplementaras ch'èn cumbinadas cun quels vegnian exponids publicamain enfin ch'il termin da recurs dura (exposiziun da recurs).

<sup>4</sup> Protestas encunter las dumondas per permissiuns supplementaras ston vegnir inoltradas durant l'exposiziun tar la regenza.

<sup>5</sup> Conclus davart il decret u la midada da l'urden fundamental han l'effect d'ina zona da planisaziun communalala fin a l'approvaziun dal project tras la regenza.

### Art. 51

<sup>1</sup> La lescha da construcziun ed ils plans da l'urden fundamental sco er las midadas da quests decrets basegnan l'approvaziun da la regenza ed entran en vigur cun il conclus d'approvaziun.

Approvaziun  
1. princips

<sup>2</sup> La regenza conceda l'approvaziun, sche naginas prescripziuns n'èn vegnidas violadas e sch'ils interess publics èn vegnidis ademplids en il rom da l'aprezziar confurm al duair. Ella na dastga betg metter ses agen avis al lieu dal solid avis communal.

<sup>3</sup> En la procedura d'approvaziun po la regenza, suenter avair tadtà la suprastanza communalala e las persunas pertutgadas, midar prescripziuns illegalas ed eliminar mancanzas formalas.

<sup>4</sup> La procedura d'approvaziun è d'exequir en moda speditiva, il pli tard entaifer sis mais. Revisiuns da la planisaziun locala pon vegnir approvads en etappas.

### Art. 52

<sup>1</sup> La regenza procura per la coordinaziun dal cuntegn da l'approvaziun cun eventualas permissiuns supplementaras.

2. coordinaziun

<sup>2</sup> La regenza po decider sezza davart dumondas per las permissiuns supplementaras chantunalas cun il conclus d'approvaziun, quai spezialmain sch'i existan protestas, recurs u posiziuns d'organisaziuns cun dretg da recurs cunter las dumondas per las permissiuns supplementaras u ils conclus davart il relasch da l'urden fundamental (decisiun cumplessiva).

<sup>3</sup> Sche la permissiun supplementara vegn dada da las autoritads competentas tenor legislaziun speziala, alura procura la regenza sche pussaivel per ina communicaziun contemporana.

### C. Planisaziun da quartier

#### Art. 53

<sup>1</sup> Il plan da quartier regla en il rom da l'urden fundamental la concepziun e l'avertura da territoris cun planisaziun consecutiva u d'ulteriurs territoris parzials da la zona da construcziun. Il territori da planisaziun po

Planisaziun da  
quartier  
1. intent, cuntegn

excepzionalmain vegnir extendi sin bains immobigliars ordaifer da las zonas da construcziun, en cas che la planisaziun pretenda quai.

<sup>2</sup> Il plan da quartier consista da las disposiziuns dal plan da quartier e tut tenor intent dal plan da furmazion dal quartier e dal plan d'avertura dal quartier.

<sup>3</sup> Per verificaziuns da dretgs reals limitads, prenotaziuns e remartgas valan las disposiziuns davart il reggruppament dal terren confurm al senn.

#### **Art. 54**

2. parts integralas

<sup>1</sup> Las disposiziuns dal plan da quartier cuntegnan prescripziuns davart la furmazion dals edifizis e dals stabiliments davart la realisaziun, il manteignement e la renovaziun da l'avertura dal quartier sco er davart la repartiziun dals custs da planisaziun e d'avertura (clav da repartiziun). Ellas pon cumpletar las prescripziuns da construcziun e fixar etappas per realisar l'avertura e la surbajegiada dal quartier.

<sup>2</sup> Il plan da furmazion dal quartier determinescha il lieu d'edifizis e da stabiliments e las surfatschas ch'han da vegnir tegnidias libras. El po cuntegnair ulteriuras prescripziuns, en spezial davart ils cubus da construcziun e lur utilisaziun e furmazion.

<sup>3</sup> Il plan d'avertura dal quartier cuntegna ils stabiliments da provediment e da traffic ch'en baseignaivels per l'avertura dal quartier. El po prevair stabiliments communabels sco plazzas da giugar, stabiliments da parcadi, il provediment d'energia, la telecommunicaziun e l'equipament dal quartier.

#### **Art. 55**

Procedura

<sup>1</sup> La suprastanza communal è cumpetenta per l'introducziun e l'execuziun da la planisaziun da quartier sco er per il decret e las midadas dal plan da quartier. Las vischnancies pon declarar il cussegli communal cumpetent per il decret e las midadas.

<sup>2</sup> La suprastanza communal conculda d'uffizi u sin proposta da privats davart l'introducziun da la planisaziun da quartier. Refusa ella propostas privatas, communitygescha ella quai al petent en ina disposiziun contestabla.

<sup>3</sup> Ils detagls davart la procedura regla la regenza tras ordinaziun.

#### **Art. 56**

Custs da planisaziun e d'avertura

<sup>1</sup> Ils custs per la planisaziun e l'avertura da quartier van sin donn e cust dals participads al plan da quartier. La vischnanca sa participesch a als custs, uschenavant ch'igl exista in interess public ulterieur a la planisaziun u als stabiliments.

<sup>2</sup> Ils participads pon vegnir obligads da far pajaments a quint enfin l'autezza da las parts als custs probablas da planisaziun e d'avertura.

<sup>3</sup> Per l'obligaziun da pajar taxas e la repartiziun dals custs da planisaziun e d'avertura tranter ils participads al plan da quartier valan confurm al senn las disposiziuns per l'incassament da contribuziuns.

<sup>4</sup> Ils detagls davart la procedura per fixar e per incassar las parts dals custs regla la regenza tras ordinaziun.

#### D. Lingias da construcziun e lingias da nivel

##### Art. 57

<sup>1</sup> Lingias da construcziun vegnan fixadas en spezial per tegnair liber spazis per lung da stabiliments da traffic e da provediment, auas ed urs dal guaud sco er per tegnair liber surfatschas en interess da la protecziun dal maletg dal vitg, da la natira e da l'ambient. Per differents basegns pon vegnir fixadas differentas lingias da construcziun.

Lingias da construcziun

<sup>2</sup> Lingias da construcziun han la preferenza envers tut las otras prescripziuns da distanza da dretg public. Ellas fixeschan ils cunfins, enfin tar ils quals i po vegnir construi sur terra e sut terra. Edifizis e stabiliments existents ch'èn en la zona da lingias da construcziun dastgan mo vegnir mantegnids .

<sup>3</sup> Parts da stabiliments che guardan ora, sco tetgs, penslas da tettg, stgalas avant chasa, balcuns torts, lautgas avertas e construcziuns sumegliantas dastgan tanscher enfin 1.5 m suror la lingia da construcziun, per lingias da construcziun per lung da stabiliments da traffic mo, sch'ellas èn almain 3.0 m sur il trottuar e 4.5 m sur il nivel da la via.

<sup>4</sup> Prescripziuns davart las lingias da construcziun en auters decrets chantunals restan resalvadas.

##### Art. 58

<sup>1</sup> Lingias da nivel fixeschan l'autezza da stabiliments da traffic projectads.

Lingias da nivel

<sup>2</sup> Edifizis e stabiliments sin bains immobiliars cunfinants ston sa drizzar tenor las lingias da nivel.

##### Art. 59

<sup>1</sup> L'autoritatad cumpetenta per la permissiun da construcziun po conceder danor per lingias d'aua e da distanza dal guaud, excepziuns da las prescripziuns davart las lingias da construcziun e da nivel, sch'i na stattan nagins interess predominants en opposiziun e che la proprietaria u il proprietari s'obligan en in revers da stgaffir sin dumonda da l'autoritatad cumpetenta il stadi legal.

Excepziuns, proceduras

<sup>2</sup> Sche lingias da construcziun e da nivel vegnan fixadas sco part dals plans da l'urden fundamental u dals plans da quartier, valan las prescripziuns processualas per ils plans correspondents. Per plans da lingias da

construcziun e da nivel independents sa drizza la procedura confurm al senn tenor las prescripziuns davart la procedura per il plan da quartier.

<sup>3</sup> Lingias da construcziun da las vischnancas per lung da vias chantunalas ston ins fixar en in plan da l'urden fundamental.

#### 4. AVERTURA

##### **Art. 60**

En general

<sup>1</sup> Las vischnancas planiseschan en il rom da lur cumpetenza l'avertura dal territori communal cum stabiliments da traffic e da provediment da l'avertura fundamentala, generala e detagliada.

<sup>2</sup> L'avertura fundamentala cumpiglia il provediment d'in territori coerent pli grond cun stabiliments surordinads sco vias principales, lingias da viafier, ovras idraulicas u ovras electricas, sereneras e stabiliments per dismetter ils rumentos.

<sup>3</sup> Sut avertura generala chapeschan ins il provediment d'in territori che vegn surbajegià cun las lingias principales dals stabiliments d'avertura, cunzunt lingias d'aua, lingias dal provediment d'energia e conducts d'aua persa sco er stradas e vias che servan directamain al territori d'avertura. Els colligian ils stabiliments da l'avertura fundamentala cun quels da l'avertura detagliada.

<sup>4</sup> L'avertura detagliada cumpiglia la collazion dals singuls bains immobigliars vi da las lingias principales dals stabiliments d'avertura, inclusiv las vias da quartier che stattan a disposizion publicamain e las lingias publicas.

##### **Art. 61**

Program  
d'avertura

<sup>1</sup> Il program d'avertura fixescha en accordanza cun la planisaziun da finanzas, cura che tge parts da la zona da construcziun vegnan avertas e cura che tge stabiliments d'avertura vegnan sanads.

<sup>2</sup> Las vischnancas reglan la cumpetenza e la procedura per il decret e la midada dal program d'avertura. Ellas realisescan in'exposizion da coope-raziun.

<sup>3</sup> Il program d'avertura è impegnativ per ils organs communals ch'en incaricads cun las incumbensas da planisaziun. El è public e mintgin po prender invista a tal.

##### **Art. 62**

Realisaziun  
1. cumpetenza,  
retard

<sup>1</sup> La realisaziun da l'avertura da las zonas da construcziun e da las autres zonas d'utilisaziun (projectaziun da construcziun, construcziun, manaschi, mantegniment e renovaziun) è chaussa da las vischnancas respectivamain dals pertadars incumbensads u concessiunads d'ella, permess che ni la confederaziun ni il chantun èn pertadars da l'avertura.

<sup>2</sup> Las vischnancas pon autorisar en la lescha da construcziun persunas privatas d'avir sezzas lur funs tenor las directivas dals plans d'avertura. Sche pliras persunas privatas èn participadas ad in'avertura e sch'ellas na san betg s'unir pertugant la procedura u la repartiziun dals custs, decida la suprastanza communalia.

<sup>3</sup> La suprastanza communalia decida davart pretaisas da persunas privatas tenor il dretg federal, sch'ellas possian avair l'avertura privata u il pajament anticipà en cas che l'avertura da zonas da construcziun na succeda betg a temp tras la vischnanca. Sch'ina avertura privata u in pajament anticipà vegnan permess, realisescha la suprastanza communalia en connex cun la realisaziun dals stabiliments ina procedura da contribuziun e reparta ils custs sin tut ils bains immobigliars averts.

<sup>4</sup> Pretaisas da restituziun or da l'avertura privata u dal pajament anticipà ston vegnir regladadas en la procedura da contribuziun tenor l'alinea 3. Pajaments anticipads ch'en da restituir, vegnan integrads senza tschains en la procedura da contribuziun.

### **Art. 63**

<sup>1</sup> Las vischnancas relaschan disposiziuns pli precisas davart la planisaziun e la realisaziun da l'avertura sco er la coordinaziun cun auters stabiliments d'avertura.

2. dretg executiv  
da las  
vischnancas

<sup>2</sup> Las vischnancas ordineschan en spezial las pretaisas envers l'avertura en general e per relaziuns spezialas e reglan la concepziun, l'utilisaziun, il manaschi, il mantegniment e la renovaziun da stabiliments d'avertura.

<sup>3</sup> Las vischnancas reglan il dretg da la publicitat e dals privats per duvrar stabiliments da traffic e da provediment sco er las dumondas d'indemnisaziun che resultan da quai. Ultra da quai fixeschan ellas las premissas e la cumpetenza per la surpigliada da stabiliments d'avertura privats tras la vischnanca.

### **Art. 64**

<sup>1</sup> Las vischnancas cuvran lur expensas per averturas tenor l'artitgel 62 cun pretender taxas d'avertura. Ellas sa participeschan als custs, uschenavant ch'igl exista in interess public per las installaziuns u circumstanzas spezialas.

Finanziazio  
n obligaziun da  
pajar taxas

<sup>2</sup> Stabiliments da traffic vegnan finanziads tras contribuziuns, stabiliments da provediment vegnan finanziads tras contribuziuns respectivamain tras taxas. Las vischnancas fixeschan tge stabiliments da provediment che vegnan finanziads tras contribuziuns tenor plivalur e tgenins che vegnan finanziads tras taxas.

<sup>3</sup> Las taxas d'avertura ston da princip vegnir pajadas da las persunas ch'han in avantatg economic spezial or dals stabiliments publics u che utiliseschan ils stabiliments u che pudessan utilisar quels. Sch'il pajament

d'ina taxa previsible para d'esser periclità, po la suprastanza communalala pretender ina segirtad adequata.

<sup>4</sup> Per la finanziazion dals stabiliments d'avertura che vegnan construïds a basa da la legislaziun da megluraziun valan unicamain las disposiziuns da la legislaziun da megluraziun.

### Art. 65

#### 2. contribuziuns

<sup>1</sup> Contribuziuns vegnan pretendidas per cuvrir ils custs da la construcziun, da la midada e da la renovaziun da stabiliments d'avertura. Als custs, per ils quals ins è obligà da pajar contribuziuns, tutgan tut las expensas ch'en basegnaivlas per l'implant public.

<sup>2</sup> La suprastanza communalala fixescha la part dals custs ch'ha da vegnir pertada da la vischnanca (part da l'interessenza publica) e da la totalitat dals/das proprietari(a)s da bains immobiliars (part da l'interessenza privata). En quest connex valan las suandantas valurs directivas:

	part da la vischnanca	part privata
avertura generala	70 - 40 %	30 - 60 %
avertura detagliada	30 - 0 %	70 - 100 %

<sup>3</sup> Per la repartiziun da la part privata sin plirs participads serva per regla l'utilisaziun dal bain immobiliar ch'è pussaivla resguardond ulteriurs avantatgs e dischavantatgs eventuals.

<sup>4</sup> Ils participads pon vegnir obligads da far pajaments a quint enfin l'autezza da las parts als custs probabels.

<sup>5</sup> Debiturs da las contribuziuns èn las proprietarias ed ils proprietaris ch'en el mument da la scadenza registrads en il register funsil. En cas da proprietad communabla èn ils proprietaris da cuminanza, en cas da cumproprietad ils cumproprietaris debiturs da las contribuziuns cun responsablidad solidarica. En cas da proprietad en condomini è la cuminanza da proprietaris, en cas da relaziuns en dretg da construcziun la persuna cun dretg da construcziun la debitura da las contribuziuns.

<sup>6</sup> La regenza regla tras ordinaziun la procedura per l'incassament da contribuziuns (procedura da contribuziun).

### Art. 66

#### 3. taxas

<sup>1</sup> Las taxas vegnan incassadas per cuvrir ils custs da la construcziun, dal manaschi, dal mantegniment e da la renovaziun dals stabiliments da provediment.

<sup>2</sup> Las vischnancas fixeschan en in decret communal, tge taxas che vegnan incassadas. Ellas fixeschan la gruppera da las personas obligadas da pajar taxas sco er la basa da valitaziun e las tariffas da las taxas e reglan la procedura per la taxaziun e per la retratga da las taxas.

## 5. REGRUPPAMENT DAL TERREN

### Art. 67

<sup>1</sup> Sch'il decret da plans d'utilisaziun u la realisaziun d'in urden d'utilisaziun fixà pretendan il reggruppament da bains immobigliers u la midada dals cunfins da parcellas, vegnan fatgs reggruppaments dal terren u rectificaziuns dals cunfins.

<sup>2</sup> Reggruppaments dal terren e rectificaziuns dals cunfins pon vegnir fatgs sco proceduras independentas u en colliaziun cun ina procedura dal plan d'utilisaziun.

<sup>3</sup> Per arrundaziuns dal terren agricul e forestal sco er per reggruppaments dal terren per vias naziunalas u chantunlas valan las disposiziuns da procedura da la legislaziun da la megliazuri respectivamain da las vias.

### Art. 68

<sup>1</sup> La cumpetenza per l'introducziun e la realisaziun da reggruppaments dal terren e rectificaziuns dals cunfins sco er per la decisiuon davart la nova repartiziun e la clav da repartiziun dals custs è cun resalva da l'alinea 2 tar la suprastanza communalu u – sch'il reggruppament dal terren u la rectificaziun dals cunfins succedan en colliaziun cun ina planisaziun d'utilisaziun chantunala – tar il departament. Cumpetenza, procedura

<sup>2</sup> Sch'il reggruppament dal terren u las rectificaziuns dals cunfins vegnan colliads cun ina planisaziun d'utilisaziun, la quala na po betg vegnir decretada da la suprastanza communalu u dal departament, vegn la nova repartiziun decretada da l'organ cumpetent per decretar la planisaziun d'utilisaziun.

<sup>3</sup> L'introducziun da reggruppaments dal terren e da rectificaziuns dals cunfins succeda d'uffizi u sin proposta da persunas privatas. Sche l'autoritat cumpetenta per l'introducziun refusa propostas da persunas privatas, communityescha ella quai a la proponenta u al proponent en ina disposiziun contestabla.

<sup>4</sup> La regenza regla tras ordinaziun la procedura per reggruppaments dal terren e rectificaziuns dals cunfins tenor questa lescha.

### Art. 69

<sup>1</sup> Tenor l'urden d'in reggruppament dal terren po l'autoritat cumpetenta concluder per la durada da dus onns in scumond da reggruppament per l'entira zona considerada u per parts da tala. Per il decret e la prolungaziun dal scumond da reggruppament valan confurm al senn las prescripziuns per zonas da planisaziun communalas. Il scumond da reggruppament sto vegnir menziunà en il register funsil cun indicaziun da la durada. Scumond da reggruppament, dretg da precumpra

<sup>2</sup> Durant il scumond da reggruppament na dastgan, senza il consentiment da l'autoritat cumpetenta, vegnir fatgas naginas disposiziuns legalas u effectivas per bains immobigliars, las qualas pudessan pregiuditgar u engrevgiar il reggruppament.

<sup>3</sup> Per la durada d'in reggruppament dal terren cumpeta al pertader dal reggruppament in dretg da precumpra per tut ils bains immobigliars en la zona considerada, uschenavant ch'il bain immobigliar vegn duvrà per ademplir in'incumbensa publica.

### **Art. 70**

Inventari dal possess vegl,  
exposizion  
publica, protesta

<sup>1</sup> Per tut ils bains immobigliars en la zona da reggruppament ston ins, sa basond sin il register funsil, far in plan da l'effectiv ed in register davart ils dretgs reals, las prenotaziuns e remartgas (register da l'effectiv). Sch'il reggruppament dal terren vegn fatg sco reggruppament da la valur, ston ins cumplettar ils plans ed ils registers cun ina tabella da valitaziun. Proprietarias e proprietaris da bains immobigliars che n'en betg registrad(a)s en il register funsil ston furnir il certificat da possess sin agen quint.

<sup>2</sup> L'autoritat cumpetenta fa ina procedura d'exposizion e da protesta. Sche protestas pertutgan il plan da l'effectiv u il register da l'effectiv, fixescha l'autoritat da la partida, da la quala il dretg na sa resulta betg or dal register funsil, in termin da 20 dis per far valair sin via civila in eventual plant.

<sup>3</sup> Suenter la finizun da la procedura ha il possess vegl vigur legala.

### **Art. 71**

Deducziuns da  
terren, nova  
repartizion

<sup>1</sup> Da la surfatscha totala dal territori da reggruppament vegn il terren deducì gratuitamain, il qual vegn duvrà per l'avertura sco er per stabiliments communabels che servan predominantamain als basegns dal territori da reggruppament. La cessioni da terren u dretgs per intents publics che van pli lunsch sa drizza, sch'i na vegn betg cuntanschida in'accordanza, tenor las prescripziuns da la lescha d'expropriaziun.

<sup>2</sup> La surfatscha che vanza suenter las deducziuns dal terren vegn repartida sin las/ils proprietari(a)s dals bains immobigliars en proporziun dal terren investi e resguardond tut ils avantatgs e dischavantatgs ch'en colliads cun il possess vegl e nov. Repartiziuns supplementaras e repartiziuns reducidas sco er avantatgs e dischavantatgs spezialis da singulas repartiziuns ston vegnir gulivadas cumplettamain en daners.

<sup>3</sup> Na tanscha ina part betg per furmair in bain immobigliar che po vegnir utilisà tenor la zona e n'e er ina repartizion adequata da la proprietad communabla u da la cumproprietad betg giavischada u betg pussaivla, n'exista nagina pretaisa sin ina repartizion da terren.

**Art. 72**Regulaziun  
dals dretgs

<sup>1</sup> Avant la nova repartiziun ston ins reglar en collavuraziun cun l'uffizi dal register funsil ils dretgs reals, las prenotaziuns e remartgas sco er preparar l'annunzia al register funsil.

<sup>2</sup> Cun excepciuon dals dretgs transferids u fundads da nov sco er dals dretgs da pegg immobigliar daventan obsolets cun l'acquist da la proprietad als bains immobiliars repartids da nov tut ils dretgs reals limitads sco er tut las prenotaziuns e remartgas dal possess vegl.

**Art. 73**

<sup>1</sup> Ils custs dal reggruppament dal terren e da la rectificaziun dals cunfins Custo  
inclusiv ils custs da la mesirazium e da la termazium van a quint dals  
participads/da las participadas. La vischnanca presta excepcionalmain  
contribuziuns, uschenavant ch'igl exista in interess public ulteriur per las  
mesiras.

<sup>2</sup> Per l'obligazion da pajar taxas e la repartiziun dals custs tranter ils  
participads valan confurm al senn las disposiziuns per l'incassament da  
contribuziuns.

<sup>3</sup> Ils detaglis davart la procedura per fixar e per incassar las parts dals custs  
regla la regenza tras ordinaziun.

## V. Prescripcziuns chantunalas da construcziun

### 1. MADIRANZA DA CONSTRUCZIUN

**Art. 74**

<sup>1</sup> Edifizis novs sco er renovaziuns impurtantas ed engrondiments veggan Madiranza da  
mo permess, sch'il bain immobigliar è madir per la construcziun.

<sup>2</sup> In bain immobigliar vala sco madir per la construcziun, sche sia furma e  
grondezza permettan ina surbajegiada adequata e confurma a la zona e  
sch'il bain immobigliar è avert per l'utilisaziun intenziunada confurm a  
las prescripcziuns u sche l'avertura vegg exequida enfin la finiziun dal  
project da construcziun.

### 2. FURMAZIUN

**Art. 75**

<sup>1</sup> Abitadis, edifizis e stabiliments ston veggir furmads ed integrads tenor Abitadi e  
las reglas da l'architectura uschia ch'i resulta in bun effect general cun il cuntrada  
conturn e cun la cuntrada.

<sup>2</sup> Là, nua che questa lescha u la planisaziun locala prevesan in'obligazion  
da far ina cussegliaziun davart la furmaziun, ston ils patrunz da

construcziun sa laschar cussegliar tras spezialists en dumondas da la furmazion da construcziun per l'elavuraziun dals plans da project e l'autoritat da construcziun.

<sup>3</sup> Sch'i edifizi u in stabiliment sfigureschan il maletg dal vitg u da la cuntrada pervia d'in mantegniment insuffizient, impegna l'autoritat cumpetenta per la permissiun la'il proprietari(a) da prender las mesiras necessarias. Sche quellas/quels n'adempleschan betg las ordinaziuns entaifer il termin, lascha l'autoritat – suenter avair admonì –prender las mesiras a quint dals negligents tras terzas persunas.

### Art. 76

Areals d'abitadis protegids en general ed edifizis singuls

<sup>1</sup> Edifizis e stabiliments en secturs d'abitadis protegids en general ed edifizis singuls protegids en general ston vegnir mantegnids.

<sup>2</sup> Midadas architectonicas vi d'edifizis e stabiliments en secturs d'abitadis protegids en general e vi d'edifizis singuls protegids en general èn suuttamess a la cussegliazion davart la furmazion. Ils intents da construcziun ston vegnir communitgads a l'autoritat cumpetenta per la permissiun avant l'elavuraziun dals plans da project. Quella fixescha en collavuraziun cun ils patruns da construcziun ed ils spezialists per dumondas da furmazion da construcziun en detagl las ordinaziuns da mantegniment, e quai sa basond sin las miras da protecziun tenor l'analisa da l'abitadi e sin l'inventari d'edifizis. Sch'i n'exista anc nagin inventari d'edifizis per l'object pertutgà, procura ella per l'inventarisaziun.

<sup>3</sup> Midadas da construcziun vegnan permessas, sch'ellas resguardan las ordinaziuns da mantegniment. La permissiun po vegnir cumbinada cun pretensiuns correspudentas.

<sup>4</sup> Resalvadas restan existentes ordinaziuns da protecziun e da mantegniment da las vischnancas u d'autoritads chantunalas u federalas ch'en vegnidas fatgas sa basond sin la legislaziun da la planisaziun dal territori u da la protecziun da la natira e da la patria.

## 3. DISTANZAS

### Art. 77

Distanzas da construcziun  
I. edifizis

<sup>1</sup> Tar la construcziun d'edifizis che surpassan il funs creschi ston ins osservar envers mintga bain immobigliar vischin ina distanza dal cunfin da 2.5 m, permess che la lescha da construcziun da la vischnanca n'ordinescha betg pli grondas distanzas dal cunfin. La distanza dal cunfin è la pli curta distanza mesirada orizontalmain tranter la paraid exteriura da l'edifizi ed il cunfin dal bain immobigliar.

<sup>2</sup> Tranter edifizis ston ins osservar ina distanza d'edifizis da 5.0 m, premess che la lescha da construcziun da la vischnanca na prescriva betg

pli grondas distanzas d'edifizis. La distanza da l'edifizi è la pli curta distanza mesirada orizontalmain tranter las paraids exteriuras dals edifizis.

<sup>3</sup> Parts da stabiliments che guardan ora, sco penslas, stgalas avant chasa, balcuns torts, lautgas avertas dastgan pizzar enfin 1.0 m en la distanza dal cunfin e da l'edifizi. Sche la part dal stabiliment che guarda or furma vers anor ina paraid, vala tala sco part da la paraid exteriura.

### **Art. 78**

<sup>1</sup> Per surfatschas avertas e cuvridas sco sustas etc. valan las distanzas dal cunfin per edifizis, mesiradas davent dal stanschain enfin tar il cunfin dal bain immobigliar.

2. ulteriurs  
edifizis e  
stabiliments

<sup>2</sup> Mirs libers, mirs emplenids (mirs da trapartida), scarpas etc. pon vegnir construïds fin al cunfin, sch'els n'en betg pli auts che 1.0 m. Sch'els surpassan l'autezza da 1.0 m, ston els resguardar ina distanza dal cunfin da la dimensiun da la pliautezza, maximalmain dentant da 2.5 m.

<sup>3</sup> Tar exchavaziuns ston ins observar ina distanza dal cunfin da 0.5 m, mesirà davent da l'ur sura dal foss da la scarpa. Sch'il bain immobigliar vischin vegn segirà cun in mir da sustegn u cun mesiras da construcziun cumparegliblas, n'han ins betg d'observar ina distanza dal cunfin. Exchavaziuns che n'en betg segiradas cun in mir da sustegn u ina mesira da construcziun cumparegliabla na dastgan betg surpassar ina pendenza da 1:1.

<sup>4</sup> Claus sco saivs, mirs e paraids da lain enfin in'autezza da 1.5 m davent dal terren natiral dastgan vegnir tschentadas al cunfin. Claus pli auts ston vegnir mess enavos per la mesira da la pliautezza, dentant maximalmain per 2.5 m.

<sup>5</sup> Saivs vivas pon vegnir emplantadas, cun ina distanza da 0.5 m davent dal cunfin sch'ellas vegnan tagliadas mintg'onn enavos fin al cunfin ed ad in'autezza da 1.5 m davent dal terren natiral. Saivs vivas pli auts ston vegnir messas enavos per la mesira da la pliautezza, dentant maximalmain per 2.5 m.

### **Art. 79**

<sup>1</sup> L'autoritat da construcziun communal po permetter sutpassments da las distanzas da construcziun fixadas en questa lescha ed en la lescha da las vischnancas, sch'i dat ina cunvegna tranter ils pertutgads e sche nagins interess publics preponderants na s'opponan. L'autoritat communal da construcziun ordinescha la menziun dal sutpassament en il register funsil.

3. sutpassaments,  
resalvas

<sup>2</sup> Sche l'urden fundamental u in plan da quartier prescrivan ina posiziun speziala d'in edifizi u d'in stabiliment, na valan las distanzas da construcziun da questa lescha e da las leschas da construcziun da las vischnancas betg, uschenavant ch'ellas s'opponan a la planisaziun.

<sup>3</sup> Resalvadas restan prescripcions da distanza en auters decrets chantunals, distanzas a basa da la legislaziun davart la protecziun da l'ambient sco er las distanzas da las vias da las vischnancas.

**Art. 80**

Distanza da las auas, distanza dal guaud

<sup>1</sup> Edifizis e stabiliments ston areguard las auas observar las lingias da distanza da las auas ch'en fixadas en l'urden fundamental.

<sup>2</sup> Là, nua che las lingias da distanza da las auas mancan, vala aifer la zona da construcziun ina distanza da las auas da 10 m e dador la zona da construcziun ina tala d'almain 20 m, mesirà davent da la lingia da tagl tranter l'atezza media da l'aua da stad e la scarpa da la riva. Sch'i regian circumstanzas spezialas, spezialmain tar midadas vi dals edifizis e stabiliments existents, po l'autoritat cumpetenta per la permissiun, suenter avair consultà l'autoritat chantunala spezialisada, permetter excepziuns da questas distanzas, sche nagins interess predominants publics na s'opponan.

<sup>3</sup> La distanza d'edifizis e stabiliments envers il guaud sa drizza tenor la legislaziun chantunala forestala. Lingias da distanza dal guaud ch'en fixadas en l'urden fundamental han la preferenza a la distanza dal guaud tenor legislaziun forestala.

**4. SEGIREZZA E SANADAD****Art. 81**

En general

<sup>1</sup> Edifizis e stabiliments ston ademplir las disposiziuns da sanadad, fieu e da la polizia da mastergn sco er las prescripcions da la legislaziun per la protecziun da lavur, energia, auas ed ambient.

<sup>2</sup> Edifizis e stabiliments ston correspunder a las reglas renconuschidas da las enconuschientschias da construcziun e na dastgan ni tar lur construcziun ni tras lur existenza e lur utilisaziun betg periclititar persunas, animals e chaussas.

<sup>3</sup> La regenza po prescriver tras ordinaziun che tscherts edifizis e stabiliments stoppijan vegnir suttamess ad in'examinazium uffiziala areguard lur segirezza en connex cun influenzas da la natira sco terratrembels, naiv, vent.

<sup>4</sup> Sch'in edifizi u stabilitment pericletescha persunas u animals, u sche persunas u animals sa rendan directamain en privel cun utilissar edifizis u stabiliments periclitads, obligescha l'autoritat communal la proprietaria u il proprietari da prender las mesiras necessarias. Sche quellas/quels n'adempleschan betg las ordinaziuns entaifer il termin, lascha l'autoritat communal - suenter avair admonì - prender las mesiras tras terzas persunas a quint dals negligents.

**Art. 82**

<sup>1</sup> Edifizis e stabiliments accessibels al public, edifizis cun dapli che otg unitads d'abitar sco er edifizis e stabiliments cun dapli che 50 pazzas da laver ston vegnir concepids tenor las normas spezialisadas renconuschidas uschia ch'els èn er accessibels per umans impeditis. Ils edifizis e stabiliments accessibels al public ston ultra da quai pudair vegnir utilisads da las personas impeditas.

Construir a moda adattada per ils impeditis

<sup>2</sup> Las pretaisas tenor alinea 1 ston vegnir accumplidas en il senn dal dretg federal respectiv er tar renovaziuns, premess che nagins interess publics predominants èn cuntraris e sch'ils custs per l'adattazion n'en betg sproporziunads.

<sup>3</sup> Tgi che vul construir u renovar edifizis e stabiliments tenor l'alinea 1 sto laschar examinar ils plans dal project sin agens custs tras in post da cussegiazion designà da la regenza. Il rapport da l'examinazion sto vegnir inoltrà a la vischianca ensemen cun la dumonda da construczion.

<sup>4</sup> L'autoridad communal da construczion communityescha a las organisaziuns da personas impeditas che han il dretg da far protesta il termin da l'exposizion publica da las dumondas da construczion.

## 5. POSSESS ACTUAL ED EXCEPZIUNS ENTAIFER LAS ZONAS DA CONSTRUCZION

**Art. 83**

<sup>1</sup> Edifizis e stabiliments vegnids construïds legalmain, che na correspunden betg pli a las prescripcziuns vertentas, dastgan vegnir mantegnids e renovads.

Possess actual 1. renovaziuns, midadas da construczion

<sup>2</sup> Tals edifizis e stabiliments dastgan ultra quai vegnir transformads, engrondids commensuradmain u duvrads per part en autre furma, sche la divergenza da las prescripcziuns vertentas na vegn betg rinforzada tras quai e sch'i na s'opponan nagins interess predominants publics u da las vischinias/dals vischins.

**Art. 84**

<sup>1</sup> Sche stabiliments construïds legalmain che na correspunden betg pli a las prescripcziuns vegnan destruids u disfatgs dal tuttafatg u per part, pon els vegnir reconstruïds en lur situazion, dimensiun ed per lur intent sco fin qua, senza resguardar las prescripcziuns vertentas da la moda da construir regulara, sche nagins interess predominants publics na s'opponan.

2.reconstruczion (dretg da reconstruczion)

<sup>2</sup> Irregularitads areguard la situazion e la dimensiun èn permessas, sch'il stadi d'enfin ussa vegn meglierà tras quai e sche nagins interess da las vischinias/dals vischins na s'opponan a quai.

<sup>3</sup> Dumondas da construcziun per renovaziuns ston vegnir inoltradas en il cas da destrucziun dal stabiliment entaifer trais onns suenter la destrucziun, en il cas d'ina disfatga ensemes cun la dumonda da disfatga. Cas contrari è il dretg da reconstrucziun scrodà.

**Art. 85**

3. midadas da l'intent

Sch'igl èn previsas tar midadas tenor l'artigel 83 u tar reconstrucziuns tenor l'artigel 84 midadas da l'intent, ston da princip vegnir resguardadas las prescripcions che valan per edifizis novs. Excepziunalmain po vegnir divergià da quellas, sche las divergenzas s'imponan per motivs da la protecziun dal maletg dal lieu u da la concepziun da l'abitadi, sch'i na s'opponan a las divergenzas nagins interess predominants da las vaschinas/dals vaschins e la midada da l'intent è confirma a la zona.

**Art. 86**

4. resalvas

Resalvadas restan disposiziuns dal possess pli rigurasas da las vischnancas, obligaziuns legalas spezialas d'adattazion u da sanaziun sco er reglamentaziuns spezialas dal dretg federal u chantunal davart l'applicaziun da novas prescripcions per edifizis e stabiliments existents.

**Art. 87**

Excepziuns

<sup>1</sup> Existan relaziuns extraordinarias e munta l'observaziun da las disposiziuns legalas ina rigurusadad sproporziunada, po l'autoridad communal da construcziun conceder excepziuns da singulas prescripcions da construcziun e da zonas, sche quai n'è betg contrari als interess publics e privats predominants.

<sup>2</sup> La permissiun excepziunala po vegnir fatga dependenta dal fatg che las proprietarias u ils proprietaris da funs s'obligan en in revers da restabilir sin dumonda da l'autoridad cumpetenta il stadi legal. Per expensas cun augment da la valor na vegn en quest cas tar ina expropriaziun posteriura prestadas naginas indemnisiations.

<sup>3</sup> Vegnan permessas isolaziuns exteriuras vi d'edifizis u stabiliments existents, pon ins sviar da las autezzas da l'edifizi e da la culmaina, da las lunghezzas da l'edifizi, da las cifras d'utilisaziun, da las distanzas dal cunfin e da l'edifizi sco er da las lingias da construcziun per la grossezza da l'isolaziun exteriura.

**6. EXCEPZIUNS PER EDIFIZIS E STABILIMENTS  
ORDAIFER LAS ZONAS DA CONSTRUCZIUN****Art. 88**

En general

<sup>1</sup> L'admissibladad da projects da construcziun che n'èn betg confirms a la zona ordaifer las zonas da construcziun sa drizza tenor il dretg federal.

<sup>2</sup> La midada da l'utilisaziun da construcziuns d'abitaziuns agriculas per intents d'abitar betg agriculs vegg permesa en il rom dal dretg federal.

<sup>3</sup> La midada cumpleta da l'intent d'edifizis e stabiliments ch'en renconuschids sco degns da protecziun vegg concedida en il rom dal dretg federal, sch'ils edifizis ed ils stabiliments èn vegnids mess sut protecziun en l'urden fundamental u sch'els èn vegnids mess sut protecziun da l'autoritat cumpetenta tenor la legislaziun chantunala davart la protecziun da la natura e da la patria.

<sup>4</sup> Reselvadas restan reglamentaziuns divergentas dal plan d'utilisaziun.

### **Art. 89**

<sup>1</sup> La midada da l'utilisaziun d'edifizis marcants per la cuntrada vegg concedida en il rom dal dretg federal, sche

Edifizis marcants per la cuntrada

1. ils edifizis ensemen cun la cuntrada èn vegnids mess sut protecziun da la vischnanca tenor las directivas dal plan directiv chantunal en l'urden fundamental e sche tals èn inditgads sco reutilisabels;
2. igl è garanti en l'urden fundamental che la cuntrada veggia, suenter ch'ella è messa sut protecziun, cultivada a lunga vista;
3. igl è garanti en l'urden fundamental ch'ils edifizis protegids veggian mantegnids e che ulteriuras mesiras architectonicas ad eventuais ulteriurs edifizis èn mo admissiblas, sche quai è cumpatibel cun las miras da protecziun.

<sup>2</sup> Ils edifizis cun midada d'utilisaziun ston anc esser durant il termin da la dumonda da construcziun utilisabels confurm a las disposiziuns. La nova surfatscha per abitar che vegg stgaffida tras in'eventuala midada da l'intent na po betg esser pli gronda che 50 m<sup>2</sup> surfatscha d'auzada brutta. Surfatschas restantas ston veginr utilisadas sco surfatschas secundaras. Midadas da construcziuns èn suttamessas a la cussegliazion da furmaziun. Intervenziuns disturbantas da pli baud vi d'edifizis e lur conturs ston veginr allontanadas. La cuntrada sto veginr laschada en il stadi tipic per la cuntrada u sto veginr messa enavos en quest stadi.

<sup>3</sup> Sche la cultivaziun è veginida negligida durant pli che tschintg onns, metta l'autoritat cumpetenta per la permissiun a l'obligà in termin adequat, al qual el sto avair ademplì si'obligaziun. Sche quellas/quels n'adempleschan betg las ordinaziuns entaifer il termin, lascha l'autoritat cumpetenta – suenter avair admonì – cultivar la cuntrada a quint dals negligents tras terzas persunas.

## VI. Dretg da construcziun formal

### 1. ORGANISAZIUN

#### Art. 90

Princip

- <sup>1</sup> Ils fatgs da construcziun èn chaussa da las vischnancas, uschenavant che questa lescha u la legislaziun speziala na fixeschan betg autramain.
- <sup>2</sup> L'autoritat cumpetenta per disposiziuns e decisiuns da las vischnancas è la suprastanza communal, uschenavant che questa lescha, la legislaziun speziala u il dretg communal na fixeschan betg in'autra autoritat communal (autoritat communal da construcziun).
- <sup>3</sup> Las vischnancas organiseschan ils fatgs da construcziun uschia, ch'ina execuziun professionalmain cumpetenta, efficazia, confurma al temp e coordinada è garantida.
- <sup>4</sup> Las vischnancas stentan da cuntanscher ina collavuraziun intercommunal, en spezial cun crear uffizis da construcziun communabels sco er cun designar spezialists communabels u gremis spezialisads cun funcziun consultativa per dumondas da la furmaziun da construcziun ed ulteriuras dumondas dal dretg da construcziun, ambient ed energia.

### 2. PERMISIUNS

#### Art. 91

Permissiun da construcziun

- <sup>1</sup> Edifizis e stabiliiments (projects da construcziun) pon mo vegnir construids, midads, sбuvads u midads da lur intent, sche la permissiun da construcziun en writ da l'autoritat communal da construcziun è avant maun. A l'obligaziun da dumandar ina permissiun da construcziun èn suttamessas er midadas da l'intent da bains immobigliars, sch'igl è da spetgar consequenzas considerablas per l'urden d'utilisaziun.
- <sup>2</sup> Projects da construcziun ch'en temporalmain limitads sco er tals che na tangheschan ni interess publics ni privats, n'en betg suttamess a l'obligaziun da dumandar ina permissiun da construcziun. La regenza fixescha tras ordinaziun tge projects da construcziun che na basegnan betg d'ina permissiun da construcziun. Las vischnancas pon declarar projects da construcziun che n'en tenor la lescha da construcziun betg suttamess a l'obligaziun da dumandar ina permissiun da construcziun, sco obligads d'avair ina permissiun u als suttametter a l'obligaziun da denunzia.
- <sup>3</sup> Resalvadas restan disposiziuns federalas u disposiziuns chantunales divergentas per projects da construcziun che n'en betg suttamess a la suveranitad communal da la permissiun da construcziun.

**Art. 92**

<sup>1</sup> Edifizis e stabiliments ordaifer las zonas da construcziun (EOZ) dovrان sper la permissiun da construcziun ina permissiun dal departament (permissiun EOZ).

<sup>2</sup> L'autoritat communal da construcziun assegna dumondas per projects da construcziun ordaifer las zonas da construcziun (dumonda-EOZ), tar las qualas ella pensa che las premissas per ina permissiun da construcziun ed ina permissiun-EOZ sajan dadas, cun proposta motivada per la concessiun d'ina permissiun-EOZ al post spezialisà. Uschiglio refusa ella la dumonda da sasez anor.

<sup>3</sup> Sch'il departament conceda la permissiun-EOZ, vegn quella communitgada da l'autoritat communal da construcziun ensemes cun la permissiun da construcziun. En quest cas è la permissiun da construcziun contestabla directamain tar dretgira administrativa, senza resguard sin eventuais meds legals communals.

<sup>4</sup> Sch'il departament refusa la permissiun-EOZ, communitgescha el la decisiun-EOZ negativa directamain als petents, tras quai vala la dumonda da construcziun sco refusada. Per ils custs da procedura da la vischnanca relascha l'autoritat communal da construcziun ina decisiun da custs separada.

<sup>5</sup> Edifizis e stabiliments, ils quals la regenza ha dispensà da l'obligaziun da dumandar ina permissiun da construcziun tras ordinaziun, na dovrان betg ina permissiun EOZ, er sche las vischnancas las declaran sco obligadas da dumandar ina permissiun.

**Art. 93**

<sup>1</sup> Sche projects da construcziun pretendan ultra da la permissiun da construcziun ed in'eventuala permissiun-EOZ permissiuns supplementaras, permissiuns excepcionalas, approvaziuns u consentiments d'ulteriuras autoritads (permissiuns supplementaras) e sch'igl exista tranter las permissiuns in talmain streng connex dals fatgs ch'ellas na pon betg vegniir concedidas separadament u independatamente ina da l'autra, mabain ch'ellas ston vegniir accordadas dal cuntegn nà, vegnan proceduras e decisiuns coordinadas en la procedura per la permissiun da construcziun ed en la procedura-EOZ.

Coordinaziun tar permissiuns supplementaras

<sup>2</sup> Tar projects da construcziun entaifer las zonas da construcziun è la coordinaziun chaussa da l'autoritat communal da construcziun. En la procedura-EOZ procura il departament per la coordinaziun.

<sup>3</sup> Ils detagls davart la coordinaziun regla la regenza tras ordinaziun. Tar projects da construcziun ordaifer la zona da construcziun fixescha ella spezialmain en tge cas ch'il departament conceda sez las permissiuns supplementaras chantunalas en il rom d'ina decisiun cumplexiva.

**Art. 94**

Premissas per  
survegnir  
permissiuns

<sup>1</sup> Projects da construcziun e midadas d'intent vegnan permess, sche tut las prescripzions dal dretg communal, chantunal e federal vegnan observadas.

<sup>2</sup> Dumondas da construcziun vegnan giuditgadas tenor il dretg che vala il mument ch'ellas vegnan decididas.

<sup>3</sup> Sch'ils patruns da construcziun n'en betg proprietaris dal bain immobiliar, sto la dumonda da construcziun vegnir suttascritta er da la proprietaria u dal proprietari. N'en els betg proprietaris dal terren ch'e basegaivable per l'avertura, vegn la permissiun da construcziun mo concedida, sch'ils dretgs necessaris per l'avertura dal project da construcziun pon vegnir cumprovads en la dumonda da construcziun.

**Art. 95**

Disposiziun  
accessoriás

<sup>1</sup> Sch'ins po eliminar mancanzas formalas u da cuntegn dal project da construcziun senza difficultads spezialas u sche ordinaziuns per stgaffir u mantegnair il stadi legal s'imponana, ston ins coliar cun la permissiun las disposiziuns accessoriás dumandadas (pretensiuns, cundiziuns, limitaziuns temporaras).

<sup>2</sup> Disposiziuns accessoriás cun pli lunga vigur temporala u da grond'importanza ston ins annotar en il register funsil avant l'entschatta da las lavurs da construcziun a quint dal requirent da la dumonda da construcziun. Il register funsil attesta a l'autoritat che fa l'annunzia l'execuziun da l'annotaziun.

<sup>3</sup> Per ademplir endretg las disposiziuns accessoriás ch'en en connex direct cun la realisaziun da la construcziun po vegnir pretendida ina garanzia. Quella garanzia sto vegnir dada avant l'entschatta da las lavurs da construcziun.

**Art. 96**

Entschatta da las  
lavurs da  
construcziun,  
scadenza da la  
permissiun da  
construcziun,  
finiziu da la  
construcziun

<sup>1</sup> Projects da construcziun pon vegnir cumenzads uschespert che la permissiun da construcziun en scrit è avant maun. Resalvadas restan otras disposiziuns en ina procedura da meds legals.

<sup>2</sup> Permissiuns da construcziun e permissiuns-EOZ spiran, sch'i na vegn betg cumenzà cun las lavurs entaifer in onn dapi il permess per il cumenzament da las lavurs da construcziun. Projects da construcziun ston esser a fin entaifer dus onns suenter il cumenzament da las lavurs da construcziun. L'autoritat cumpetenta per la permissiun po prolongar commensuradaman inquests termins a basa d'ina dumonda motivada.

<sup>3</sup> Sch'in project da construcziun na vegn betg fini, ston parts da la construcziun vegnir allontanadas ed il stadi d'origin sto vegnir restabili.

**Art. 97**

<sup>1</sup> Dumondas da construcziun, dumondas-EOZ e dumondas per permissiuns supplementaras che basegnan d'ina coordinaziun ston vegnir inoltradas tar la vischnanca da domicil.

Procedura per la permissiun da construcziun

<sup>2</sup> Las vischnancas executeschan la procedura d'exposiziun. Durant las exposiziuns publicas pon ins protestar tar la vischnanca en scrit e cun motivaziun. Per la legitimazium da la protesta valan analogamain las medemas premissas sco per il recurs da planisaziun tar la regenza.

<sup>3</sup> La regenza regla entras ordinaziun la procedura per la permissiun da construcziun e la procedura-EOZ. Per projects da construcziun che pertutgan mo nunsigificantamain interess publics e privats fixescha ella ina procedura simplifitgada.

<sup>4</sup> Las vischnancas decreteschon tenor basegn disposiziuns supplementaras en la lescha da construcziun.

### 3. RESPONSABLADAD, RECONSTITUZIUN, CHASTI

**Art. 98**

<sup>1</sup> Per resguardar las prescripcziuns legalas, l'accordanza dals edifizis e dals stabiliments fatgs cun ils plans permess e cun la profilaziun sco er per observar las disposiziuns accessoriyas èn responsabels ils patruns da construcziun, las proprietarias ed ils proprietaris, ulteriuras personas autorisadas sco er las personas incumbensadas cun la projectaziun e la realisaziun da projects da construcziun.

Responsabladad, garanzia

<sup>2</sup> Il chantun e las vischnancas na surpiglian tras la permissiun e la controlla dals edifizis e dals stabiliments betg la responsabladad per la construcziun, la consistenza, la qualificaziun dal material e la segirezza dals edifizis e dals stabiliments construids.

**Art. 99**

<sup>1</sup> Stadis ch'èn materialmain irregulars ston vegnir dismess sin ordinaziun da l'autoritat cumpetenta, independent dal fatg sche quest stadi è vegni provocà tras ina procedura penalà.

Reconstituziun dal stadi legal

<sup>2</sup> Per stadis irregulars entaifer las zonas da construcziun vegn la reconstituziun dal stadi legal ordinada e fatga valair entras l'autoritat communal da construcziun, per stadis irregulars ordaifer las zonas da construcziun fa quai il departament. Resalvadas restan reglementaziuns divergentas davart la cumpetenza da la legislaziun speziala. Sche las vischnancas survegnan enconuschiantscha da stadis irregulars ordaifer las zonas da construcziun, atgis an ellas quai immediatamain al departament.

<sup>3</sup> L'obligaziun da reconstruir il stadi legal è il duair tant da las personas che han procurà per il stadi illegal sco er da quellas personas che èn stadas legitimadas realmain u obligatoriamente a l'object pertutgà. Sche las

persunas obligadas n'adempleschan betg la disposizion da reconstituziun entaifer il termin fixà, lascha l'autoritat cumpetenta – suenter avair admonì – far las mesiras ordinadas tras terzas personas sin donn e cust dals negligents.

<sup>4</sup> Sche l'autoritat cumpetenta sto per motivs da proporziunalitat u da la proteczion da la confidenza desister cumplettamain u per part da l'ordinazion da mesiras da reconstituziun, relascha ella ina disposiziun, ch'il stadi illegal vegnia tolerà (disposiziun da toleranza).

### Art. 100

Multa

<sup>1</sup> Tgi che violescha questa lescha u decrets e disposiziuns dal chantun u da las vischnancias che basan sin quella, vegn chastià cun ina multa tranter 200 francs e 40'000 francs. En cas spezialmain grevs, oravant tut tar engurdientscha, è l'autoritat cumpetenta betg liada a quest import maximal. Gudogns illegals vegnan confiscads tenor las disposiziuns dal cudesch penal svizzer.

<sup>2</sup> Chastiabla è la contravenziun intenziunada u negligenta commessa tras las personas responsablas tenor l'artitgel 98. Enstagl d'ina persuna giuridica, d'ina sociedad collectiva u d'ina sociedad commanditara, d'ina firma singula u d'in collectiv da personas senza personalitat giuridica èn las personas naturalas chastiablas ch'han agì per els u che avessan gi d'agir. Per multas e custs è responsabla solidarmain la persuna giuridica, la sociedad u la totalitat da personas.

<sup>3</sup> En cas da contravenziuns entaifer las zonas da construcziun è l'autoritat communal da construcziun cumpetenta per il chasti, en cas da contravenziuns ordaifer las zonas da construcziun è il departement cumpetent per quel. Resalvadas restan reglamentaziuns divergentas davart la cumpetenza da la legislaziun speziala.

<sup>4</sup> Il dretg da chastiar surannescha entaifer tschintg onns dapi la finizion da l'act chastiabel. La surannaziun absoluta entra en vigur suenter diesch onns. Il chasti per ina contravenziun surannescha suenter tschintg onns.

## 4. CUSTS DA PROCEDURA

### Art. 101

Custs da procedura

<sup>1</sup> Las vischnancias pretandan taxas per lur custs en la procedura per la permissiun da construcziun ed en ulteriuras proceduras da la polizia da construcziun. Spesas per la prestaziun da terzas personas, seo expertisas professiunalas, cussegliaziuns sco er custs dal register funsil ston vegnir pajads a la vischnanca supplementarmain.

<sup>2</sup> Obligà da pajar è tgi ch'ha chaschunà ils custs per dumondas da tuttas sorts u tras ses depurtament. Proceduras da protesta èn da princip gratuitas. Tar protestas evidentamain nunmotivadas u tar protestas

palandrantas vegnan dentant ils custs uffizials e nunuffizials chaschunads tras qui adossads als protestaders.

<sup>3</sup> Las vischnancas reglan la calculaziun e l'incassament da las taxas en in'ordinaziun da taxas.

<sup>4</sup> Il departament incassa per decisiuns-EOZ sco er per disposiziuns da multa e da reconstituziun per projects da construcziun ordaifer las zonas da construcziun da las petentas/dals petents resp. da las partidas taxas che sa cumponan d'ina taxa dal stadi enfin 3000 francs, d'ina taxa da chanzlia e d'ina cumpensaziun d'eventualas expensas en daner blut. Tar circumstanzas extraordinarias po il rom da la taxa dal stadi vegnir auzà adequatamain.

<sup>5</sup> Resalvadas restan taxas per permissiuns supplementaras ed examinaziuns ecologicas mintgamaia a norma da la legislaziun speziala.

## VII. Expropriaziun

### Art. 102

<sup>1</sup> Cun l'approvaziun da l'urden fundamental ha la vischnanca survegni il dretg d'expropriaziun per las:

1. zonas per edifizis e stabilitments publics;
2. surfatschas e parts da surfatschas en autres zonas da construcziun per edifizis e stabilitments publics u tals che servan a la publicitat;
3. stradas e vias projectadas e previsas per l'expropriaziun

Expropriaziun  
furmala  
1. expropriaziun,  
renunzia

<sup>2</sup> Il dretg d'expropriaziun cumpiglia dretgs reals ed obligatoris sco er dretgs da vischin ch'en necessaris per realisar ils edifizis ed ils stabilitments planisads u che s'opponan a quels.

<sup>3</sup> A l'expropriaziun po vegnir renunzià entaifer 90 dis dapi la fixaziun legala da l'indemnisaziun. Na vegn dentant la fixaziun dals plans ch'è la basa da l'expropriaziun betg abrogada da la vischnanca entaifer dus onns dapi la renunzia, resta la declaranza da renunzia invalida.

### Art. 103

<sup>1</sup> Sche la vischnanca u pertadars ch'ella ha autorisà fan diever dal dretg d'expropriaziun, communitgescha ella qui a las proprietarias ed als proprietaris pertutgads faschend a savair en scrit ils dretgs pretendids e l'indemnisaziun purschida. En la medema moda pon er ils pertutgads pretender da la vischnanca l'execuziun dal dretg d'expropriaziun cun communitgar en scrit lur purschida.

<sup>2</sup> Sche las partidas na vegnan betg perina davart l'autezza da l'indemnisaziun, po mintga partida pretender da la cumissiun d'expropriaziun cumpetenta da far la procedura da stimaziun.

<sup>3</sup> Ultra da quai valan las disposiziuns da la legislaziun chantunala d'expropriaziun.

### Art. 104

Expropriaziun  
materiala  
1. dretg  
d'indemnisaziun

<sup>1</sup> Sche planisaziuns mainan a restricziuns da la proprietad, quai che corrisponda ad ina expropriaziun (expropriaziun materiala), han ils pertutgads il dretg da l'indemnisaziun cumpleta.

<sup>2</sup> Suttamessa al duair d'indemnisaziun è quella vischnanca che ha decidi la restricziun da la proprietad u che avess già da decider quella tenor l'urden da las cumpetenzas.

### Art. 105

2. procedura

<sup>1</sup> Dumondas d'indemnisaziun che derivan da l'expropriaziun materiala ston vegnir fatgas valair en scrit a la vischnanca cun il duair d'indemnisaziun inditgond l'autezza da l'indemnisaziun pretendida.

<sup>2</sup> Sche la vischnanca snega il duair d'indemnisaziun u sche las partidas na vegnan betg perina areguard l'autezza da l'indemnisaziun, po la dumonda d'indemnisaziun vegnir fatga valair tenor las disposiziuns da la legislaziun chantunala davart l'expropriaziun tar la cumissiun d'expropriaziun cumpetenta.

<sup>3</sup> Munta l'indemnisaziun ch'ha da vegnir pajada dapli che dus terzs da la valur che stuess vegnir pajada per il bain immobigliar en cas d'ina expropriaziun formala, pon domaduas partidas pretender l'expropriaziun formala.

### Art. 106

3. renunzia,  
restituziun,  
surannaziun

<sup>1</sup> La vischnanca po renunziar a la restricziun da la proprietad entaifer 90 dis dapi la fixaziun legala da l'indemnisaziun. Na vegn dentant la restricziun da la proprietad betg abrogada da la vischnanca entaifer dus onns dapi la renunzia, resta questa decleranza invalida.

<sup>2</sup> Vegr ina restricziun da la proprietad, per la quala igl è vegni pajà in'indemnisaziun, abolida pli tard u scroda ses effect analog a l'expropriaziun, ha la vischnanca il dretg visavi a la proprietaria respectiva/al proprietari respectiv d'ina restituziun adequata. Dispitas davart il dretg da restituziun giuditgescha la cumissiun d'expropriaziun cumpetenta. La vischnanca lascha annotar il dretg da restituziun durant il termin dal pajament da l'indemnisaziun en il register funsil.

<sup>3</sup> Dretgs d'indemnisaziun pervi d'expropriaziun materiala sco er dretgs da restituziun tenor l'alinea 2 suranneschan entaifer tschintg onns dapi

l'entrada en vigur da la restricziun da la proprietad respectivamain l'aboliziun u la mancanza da quella.

### **VIII. Protecziun giuridica**

#### **Art. 107**

<sup>1</sup> Ils termins d'exposizion, da protesta e da recurs per plans d'utilisaziun e projects da construcziun ch'èn fixads en questa lescha ed en l'ordinazion che basa sin quella, valan er per dumondas da permissiuns supplementaras, las qualas vegnan exponidas il medem mument.

Permissiuns  
supplementaras

<sup>2</sup> Vegnan publitgadas permissiuns supplementaras ensemes cun conclus, decisiuns u disposiziuns ch'èn suttamessas al recurs avant dretgira administrativa, vala il med legal dal recurs er per ina eventuala contestaziun da la permissiun supplementara.

#### **Art. 108**

<sup>1</sup> Conclus da las vischnancas davart il decret da l'urden fundamental sco er conclus da la suprastanza communalia davart il decret u la prolongaziun da zonas da planisaziun pon vegnir contestats cun ina protesta da planisaziun tar la regenza entaifer 30 dis suenter la publicaziun.

Protesta da  
planisaziun

<sup>2</sup> Il dretg da far protesta han persunas ch'han in agen interess degn da protecziun a la contestaziun da la planisaziun sco er organisaziuns per la protecziun da l'ambient, uschenavant ch'ellas èn legitimadas per dretg federal da far protesta.

<sup>3</sup> La regenza ha la cumpetenza totala da controlla. Sch'ella abroghescha en la decisiun da protesta decrets u parts da tals, decida ella sezza en chaussa u rinviescha quels a las vischnancas per prender in nov conclus.

<sup>4</sup> Ultra da quai sa drizza la procedura da protesta tenor las prescripziuns da la LPAC.

#### **Art. 109**

<sup>1</sup> Cunter decisiuns da la regenza davart il decret da plans chantunals d'utilisaziun ed urdens da compensaziun, davart l'approvaziun dals urdens fundamentals communals sco er davart las protestas da planisaziun po vegnir fatg recurs tar la dretgira administrativa.

Recurs  
1. decisiuns da la  
regenza

<sup>2</sup> Cunter decisiuns da la regenza tenor l'alinea 1 sco er cunter decisiuns davart il relasch dal plan directiv chantunal e l'approvaziun dals plans directivs regiunals pon las vischnancas e las corporaziuns regiunalas pertutgadas sco pertutgadas da la planisaziun locala respectivamain da la planisaziun regiunala far recurs tar la dretgira administrativa.

**Art. 110**

2. disposiziuns  
dal departament

<sup>1</sup> Disposiziuns dal departament che sa basan sin questa lescha u sin decrets che fundan sin quella, e cunter las qualas ins na po betg far recurs tar la regenza tenor reglamentaziun expressiva, suttastattan al recurs tar la dretgira administrativa.

<sup>2</sup> Disposiziuns dal departament davart il relasch u la prolungaziun da zonas da planisaziun chantunalas sco er da decisiuns EOZ pon er vegnir contestadas da las vischnancas.

**Art. 111**

Dretg da protesta  
da las organisa-  
ziuns per  
l'ambient

<sup>1</sup> Las organisaziuns da l'ambient che han tenor dretg federal il dretg da far protesta sa participeschan a la procedura per la permissiun da construcziun per il project da construcziun aifer las zonas da construcziun sco er tar las planisaziuns che na dovrان betg in'approvazion chantunala cun far protesta durant la procedura d'exposiziun.

<sup>2</sup> En proceduras per la permissiun da construcziun per projects da construcziun ordaifer las zonas da construcziun sco er per planisaziuns che na basegnan nagina permissiun chantunala, annunzia l'organisaziun cun dretg da protesta la participaziun a la procedura durant l'exposiziun da protestas u recurs tar il departament. Quel conceda a l'organisaziun invista da las actas tar il post spezialisà e dat ad ella la pussaivladad da prender posiziun a temp util davart il project da construcziun u la planisaziun. Vegin inoltrada ina posiziun, cuntanscha l'organisaziun cun dretg da protesta la posiziun d'ina part en il process. Na succeda en la procedura d'exposiziun nagina annunzia u vegni renunzià ad ina posiziun en la procedura suandanta, vala il dretg da protesta sco pers.

**IX. Disposiziuns finalas****Art. 112**

Execuziun

<sup>1</sup> La regenza decretescha las disposiziuns ch'en prevesidas en questa lescha tras ordinazion. Ella po decretar en cas da basegn ulteriuras prescripcziuns ch'en basegnaivlas per l'execuziun.

<sup>2</sup> Il dretg da protesta dal chantun tenor la lescha federala davart la planisaziun dal territori cumpeta a la regenza. La dretgira administrativa dat l'occasiun al departament da sa participar a proceduras che pertutgan edifizis e stabiliments ordaifer las zonas da construcziun ed ad expropriaziuns materialas.

**Art. 113**

Aboliziun e  
midada dal dretg  
vertent

<sup>1</sup> Cun l'entrada en vigur da questa lescha vegn la lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun dals 20 da matg 1973 abrogada.

<sup>2</sup> Ils sustants decrets vegnan midads cun l'entrada en vigur sco suonda:

1. Lescha introductiva tar il cudesch civil svizzer dals 12 da zercladur 1994 (LItCCS)

#### **Art. 90**

**aboli**

#### **Art. 91 al. 1**

<sup>1</sup> Sch'in edifizi vegn destrui, demoli u sminuì en ses volumen, dastga el vegnir reconstrui entaifer sis onns en sia extensiun anteriura senza resguardar (...) las prescripziuns da l'artitgel 95 da questa lescha davart la privaziun da glisch u sulegl. Ina midada da l'intent è pussaivla. Il termin è observà, sche la dumonda da construcziun è vegnida inoltrada avant sia scadenza.

#### **Art. 92**

**aboli**

#### **Art. 93 al. 1**

<sup>1</sup> En parts da paraids exteriuras che n'hant betg ina **distanza tranter la paraid exteriura ed il cunfin** dad almain 1,5 m, na dastgan vegnir construidas naginas novas portas.

#### **Art. 100 al. 1**

<sup>1</sup> Mirs da sustegn per mantegnair il terren natiral (...) appartegnan a la proprietaria/al proprietari dal bain immobigliar, sin il qual ils mirs èn vegnids construids ed els ston vegnir mantegnids da la proprietaria/dal proprietari.

#### **Art. 101 al. 2 e 3**

**aboli**

#### **Art. 131 al. 1 cifra 2**

<sup>1</sup> In dretg da pegg legal exista:  
2. per ils custs da l'execuziun d'uffizi da la vischnanca e dal chantun tenor **l'artitgel 75 alinea 3, l'artitgel 81 alinea 4, l'artitgel 89 alinea 3 e l'artitgel 99 alinea 3** da la lescha chantunala davart la planisazion dal territori.

#### **Art. 131 al. 2 cifra 2**

<sup>2</sup> In dretg da pegg che prevala tut ils auters dretgs da pegg exista:

2. per las contribuziuns ad interpresas publicas (correcziuns da flums, rempars da torrents, **stabiliments da traffic**, provediments d'aua, chanalisaziuns, stabiliments electrics, planisaziuns da quartier, reggruppaments dal terren da construcziun etc.) che crudan sin immobiglias ed edifizis excepti las taxas periodicas da diever.
2. Lescha d'expropriaziun dal chantun Grischun dals 26 d'october 1958

#### **Art. 1 al. 2 e 3**

<sup>1</sup> Questa lescha vala cun resalva dal dretg federal e **dal dretg chantunal davart la planisaziun dal territori** per tut las expropriaziuns e per la constattaziun e per las consequenzas da restricziuns da la proprietad che sumeglian ad in'expropriaziun.

<sup>2</sup> Sch'ina expropriaziun è pussaivla tenor dretg federal e chantunal, po decider l'exproprietader tenor tgenin dretg ch'ella vegn realisada.<sup>3)</sup> Suenter ch'il dretg d'expropriaziun è dà n'exista betg pli quest dretg d'elegir.

3. Lescha da perimeter dal chantun Grischun dals 28 da settember 1980

#### **Art. 1 al. 4**

<sup>4</sup> Per la finanziaziun d'averturas che vegnan exequidas da las vischnancas u da las corporaziuns ch'en incumbensadas d'ellas a basa dal dretg chantunal davart la planisaziun dal territori, valan unicamain las disposiziuns da la legislaziun davart la planisaziun dal territori.

#### **Art. 114**

Disposiziuns transitorias  
1. relaziun tar las planisaziuns localas

<sup>1</sup> Las planisaziuns localas existentes restan en vigur fin a l'adattaziun a questa lescha, sche l'alinea 2 na definescha betg autramain. Las adattaziuns ston succeder tar la proxima examinaziun da la planisaziun locala, il pli tard entaifer otg onns. La regenza po prolongar quest termin adequatamain.

<sup>2</sup> Disposiziuns da questa lescha che pon vegnir applitgadas directamain han la precedenza visavi prescripzions communalas divergentas. Sco applitgablas directamain valan:

1. las disposiziuns davart proceduras e cumpetenzas (artitgel 5);
2. la prescripzion da las zonas per zonas da privel (artitgel 39);
3. la prescripzion da las zonas per l'utilisaziun da construcziun futura (artitgel 42): ella vegn applitgada en territoris ch'en vegnids

assegnads da las vischnancas per reducir zonas da construcziun memia grondas da la segunda etappa d'utilisaziun;

4. las prescripziuns chantunales da construcziun (artigels 74 – 89);
5. il dretg da construcziun formal (artigels 90 – 100);

Nua che questa lescha permetta prescripziuns communalas cumplettadas u divergiadas, vegn il dretg communal vertent applitgà vinavant. Resalvadas restan ultra da quai prescripziuns da las vischnancas ch'èn en general pli severas.

<sup>3</sup> Las suprastanzas communalas pon resguardar transitoriamain, fin che la lescha da construcziun è vegnida adattada, la cumpetenza da las vischnancas da declarar tenor l'artigel 91 alinea 2 projects da construcziun che na dovrان betg ina permissiun da construcziun sco obligads da dumandar ina permissiun u da suttametter tals ad ina obligaziun da denunziar. Disposiziuns correspondantas ston vegnir fixadas en in'ordinaziun e publitgadas uffizialmain.

### **Art. 115**

<sup>1</sup> Per dumondas da construcziun, planisaziuns e proceduras ch'èn 2. procedura pendentes il mument da l'entrada en vigur da questa lescha, vala cun resalva da las disposiziuns suandantas il nov dretg:

1. Proceduras da permissiuns da construcziun, da planisaziuns ed autres proceduras pendentes vegnan manadas vinavant sin plau communal tenor las prescripziuns da cumpetenza e da procedura vertentes fin a lur finiziu. Per meds legals vala il nov dretg;
2. Cuntraversas dal dretg da vischin tenor ils artigels 90–93 e 101 alinea 1 e 2 LItCCS, ch'èn vegnidas pendentes avant che questa lescha entria en vigur, vegnan giuditgadas da las autoritads cumpentantas enfin qua tenor il dretg vertent fin a l'execuziun cun vigur legala .

<sup>2</sup> Nua ch'i n'exista per l'execuziun d'incumbensas da planisaziun anc betg ina corporazion regiunala, sa drizzan las cumpetenças e las proceduras per ils plans directivs regiunals vinavant tenor ils statuts d'organisaziun approvads da la regenza.

### **Art. 116**

<sup>1</sup> Questa lescha è suttamessa al referendum facultativ.

Referendum,  
entrada en vigur

<sup>2</sup> La regenza fixescha il termin da l'entrada en vigur.



## **Ordinaziun davart l'aboliziun e l'adattaziun da decrets dal cussegl grond en connex cun la revisiun da la lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (LPTGR)**

dals ...

---

Il cussegl grond dal chantun Grischun,

sa basond sin l'art. 32 da la constituziun chantunala,  
suenter avair gi invista da la missiva da la regenza dals 11 da matg 2004,

concluda:

### **Art. 1**

Las ordinaziuns dal cussegl grond qua sutwart vegnan abolidas:

Decrets che ston  
vegnir abolids

1. ordinaziun davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun dals 26 da november 1986 (OPTGR);
2. ordinaziun per promover la construcziun d'abitaziuns dals 24 da november 1966;
3. conclus dal cussegl grond dals 28 da settember 1997 concernent la cuntuaziun da las mesiras per promover la construcziun d'abitaziuns.

### **Art. 2**

Las ordinaziuns dal grond cussegl qua sutwart vegnan midadas sco suonda:

Decrets che ston  
vegnir adattads

1. **Ordinaziun chantunala davart la protecziun da las auas (OCPA) dals 27 da schaner 1997**

### **Art. 10 al. 2**

<sup>2</sup> Suenter la scadenza dal termin da protesta transmetta la vischnanca ils documents da dumonda inclusiv eventualas protestas al post spezialisà per mauns da l'autoritat da permissiun cumpetenta. Sche la dumonda per ina permissiun dal dretg davart la protecziun da las auas stat en connex cun in **project da construcziun**, per il qual igl è necessari ina **permissiun** da l'autoritat chantunala cumpetenta per edifizis e stabiliments ordaifer la zona da construcziun, transmetta la vischnanca ils documents da dumonda vinavant a quella.

## **801.110**

Ordinaziun davart l'abolizion e l'adattaziun da decrets dal cussegl grond

### **Art. 10 al. 5**

**aboli**

- 2. Ordinaziun executiva tar la lescha chantunala davart il guaud (OCG) dals 2 da december 1994**

### **Art. 5 al. 3**

<sup>3</sup> **Davart** permissiuns per allontanar u restrenscher essenzialmain saivs vivas e **chagliom** tenor l'artigel 2 alinea 4 da la lescha chantunala davart il guaud (LCG) **decida il departament d'educaziun, cultura e protecziun da l'ambient.** Sche l'allontanament u la restricziun essenziala da saivs vivas u da chagliom stat en **connex cun in project da construcziun ordaifer la zona da construcziuns,** **decida l'autoritat cumpetenta sur da quai per dar la permissiun EOZ.**

### **Art. 3**

Entrada en vigur

Questa ordinaziun entra en vigur cun la revisiun da la lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (LPTGR).

# **Anhänge**

- ANHANG 1a**    **Entwurf Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)**
- ANHANG 1b**    **Disegno dell`ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC)**
- ANHANG 1c**    **Sboz dell`ordinaziun davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (OPTC)**
- ANHANG 2**    **Inhaltsverzeichnis KRG**
- ANHANG 3**    **Inhaltsverzeichnis KRVO**
- ANHANG 4**    **Konkordanztabellen**
- ANHANG 5**    **Stichwortverzeichnis zum Entwurf KRG und KRVO**
- ANHANG 6**    **Abkürzungsverzeichnis zur Botschaft**



## Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)

Gestützt auf Art. 45 Absatz 1 der Kantonsverfassung und Art. 112 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden

von der Regierung erlassen am .....

---

### I. Allgemeines

#### 1. BEHÖRDEN

##### Art. 1

<sup>1</sup> Zuständiges Departement für den Bereich Raumplanung ist das Departement des Innern und der Volkswirtschaft (Departement).

Zuständiges  
Departement,  
Fachstelle

<sup>2</sup> Kantonale Fachstelle für Raumplanung ist das Amt für Raumplanung (Fachstelle).

#### 2. DIGITALE DATEN

##### Art. 2

<sup>1</sup> Die Fachstelle legt die Anforderungen an die digitale Erstellung und Bewirtschaftung von Grundlagen und Planungsmitteln fest. Sie sorgt für die Qualitätssicherung.

Erstellung,  
Bewirtschaftung  
Datenhoheit,  
Ablage

<sup>2</sup> Die Datenhoheit liegt beim Planungsträger. Dieser ist für die Richtigkeit der Daten verantwortlich.

<sup>3</sup> Die aktuellen Raumplanungsdaten für Grundlagen und Planungsmittel des Kantons, der Regionalverbände und der Gemeinden werden bei der Fachstelle abgelegt.

#### 3. BEITRÄGE AN RAUMPLANERISCHE LEISTUNGEN

##### Art. 3

Zusatzbeiträge können gewährt werden für Planungen und Projekte mit Pilotcharakter oder für Planungen, die wesentliche im öffentlichen Interesse liegende Investitionen oder besonders förderungswürdige Entwicklungen im Planungsgebiet auslösen.

Abstufung nach  
der Finanzkraft

**Art. 4**

<sup>1</sup> Beiträge an die Gemeinden werden nach deren Finanzkraft wie folgt abgestuft:

Finanzkraftgruppe	Planungen	Grundlagen / Projekte
1	10%	20%
2	15%	25%
3	20%	30%
4	25%	35%
5	30%	40%

<sup>2</sup> Beiträge an die Regionalverbände werden nach der durchschnittlichen Finanzkraft der angeschlossenen Gemeinden wie folgt abgestuft:

Finanzkraftgruppe	Planungen / Grundlagen / Projekte
1	40%
2	45%
3 - 5	50%

<sup>3</sup> Für die Ermittlung der durchschnittlichen Finanzkraft gemäss Absatz 2 wird die Finanzkraft der einzelnen Gemeinden proportional zur Einwohnerzahl gewichtet.

**II. Kantonsplanung****1. RICHTPLANVERFAHREN****Art. 5**

Erarbeitung,  
Mitwirkungs-  
verfahren

<sup>1</sup> Das Departement entwirft den kantonalen Richtplan. Es arbeitet mit den betroffenen Departementen, Amtsstellen, Regionalverbänden und Gemeinden sowie interessierten Verbänden und Organisationen zusammen.

<sup>2</sup> Das Departement lässt den Entwurf für den kantonalen Richtplan in den betroffenen Regionen und bei der Fachstelle während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im Kantonsamtsblatt bekannt. Bei bedeutenden Richtplanvorlagen verlängert das Departement die Auflagefrist angemessen.

<sup>3</sup> Während der öffentlichen Auflage kann jedermann Vorschläge und Einwendungen einbringen. Das Departement prüft die Eingaben und gibt das Ergebnis der Mitwirkungsaufgabe den Mitwirkenden und der Öffentlichkeit in geeigneter Form bekannt.

<sup>4</sup> Bei geringfügigen Anpassungen kann auf die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens zugunsten eines Anhörungsverfahrens verzichtet werden.

<sup>5</sup> Ist für eine Planung oder ein Bauvorhaben eine Änderung des Richtplans nötig, sind die erforderlichen öffentlichen Auflagen nach Möglichkeit zu koordinieren.

### **Art. 6**

<sup>1</sup> Das Departement vertritt die Regierung gegenüber den zuständigen Bundesbehörden im Genehmigungsverfahren und im Bereinigungsverfahren.

Verfahren vor  
Bundesbehörden,  
Anwendung und  
Fortschreibung

<sup>2</sup> Die Fachstelle sorgt für die Fortschreibung des kantonalen Richtplans. Sie arbeitet bei dessen Umsetzung mit anderen Stellen zusammen, sorgt für eine geeignete Organisation, informiert periodisch über die räumliche Entwicklung und führt die Grundlagen nach.

<sup>3</sup> Der kantonale Richtplan kann bei der Fachstelle eingesehen werden.

## 2. VERFAHREN FÜR KANTONALE NUTZUNGSPLÄNE

### **Art. 7**

<sup>1</sup> Das Departement erarbeitet nach Anhören der betroffenen Gemeinden und Regionalverbänden den Entwurf für kantonale Nutzungspläne nach diesem Gesetz.

Erarbeitung,  
öffentliche  
Auflage, Erlass

<sup>2</sup> Das Departement legt die Entwürfe für kantonale Nutzungspläne zusammen mit einem allfälligen Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) und eventuellen Gesuchen für Zusatzbewilligungen in den betroffenen Gemeinden und bei der Fachstelle während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinden und im Kantonsamtsblatt bekannt.

<sup>3</sup> Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Departement Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieses prüft die Eingaben und gibt das Ergebnis den Mitwirkenden bekannt.

<sup>4</sup> Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der Auflage bei der Regierung einzureichen.

<sup>5</sup> Nach Abschluss des Auflageverfahrens beschliesst die Regierung über den Erlass der Pläne. Für die Koordination mit allfälligen Zusatzbewilligungen gelten sinngemäss die Bestimmungen über die Genehmigung der kommunalen Grundordnung.

### **III. Regionalplanung**

#### **Art. 8**

Verfahren für  
regionale  
Richtpläne

- <sup>1</sup> Das für die Erarbeitung zuständige Organ des Regionalverbands unterbreitet Entwürfe für regionale Richtpläne der Fachstelle zur Vorprüfung. Diese schliesst das Vorprüfungsverfahren innert sechs Monaten ab.
- <sup>2</sup> Das zuständige Organ des Regionalverbands legt Entwürfe für regionale Richtpläne während 30 Tagen in der Region öffentlich auf und gibt die Auflage in dem von ihr bezeichneten amtlichen Publikationsorgan und im Kantonsamtsblatt bekannt. Bei bedeutenden Richtplanvorlagen verlängert sie die Auflagefrist angemessen. Im übrigen gelten für das Mitwirkungsverfahren sinngemäss die Bestimmungen über die Mitwirkung bei der kantonalen Richtplanung.
- <sup>3</sup> Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens beschliesst das zuständige Organ des Regionalverbands über den Erlass oder Änderungen des Richtplans.
- <sup>4</sup> Regionale Richtpläne können im regionalen Sekretariat oder bei der Fachstelle eingesehen werden.

### **IV. Ortsplanung**

#### **1. VORPRÜFUNGS- UND MITWIRKUNGSVERFAHREN**

#### **Art. 9**

Vorprüfungs-  
verfahren

- <sup>1</sup> Die Gemeinden unterbreiten Entwürfe für genehmigungspflichtige Pläne und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen UVB und eventuellen Gesuchen für Zusatzbewilligungen, welche Voraussetzung für die Genehmigung der Nutzungsplanung bilden, der Fachstelle zur Vorprüfung.
- <sup>2</sup> Sind für die Genehmigung einer Vorlage Zusatzbewilligungen erforderlich, äussert sich die Fachstelle im Vorprüfungsbericht gestützt auf die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden, ob diese in Aussicht gestellt werden können.
- <sup>3</sup> Die Fachstelle schliesst das Vorprüfungsverfahren bei Teilrevisionen, die keine verwaltungsinterne Vernehmlassung erfordern, innert zwei Monaten, bei den übrigen Teilrevisionen sowie bei Gesamtrevisionen innert sechs Monaten ab.

#### **Art. 10**

Mitwirkungs-  
auflage

- <sup>1</sup> Nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens legt der Gemeindevorstand den Entwurf für die neuen Vorschriften und Pläne zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen UVB und eventuellen Gesuchen für

Zusatzbewilligungen in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt.

<sup>2</sup> Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und nimmt dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird zuhanden des beschlussfassenden Organs zusammengefasst.

<sup>3</sup> Wird eine Vorlage nach der Mitwirkungsaufgabe geändert und erfolgt keine zweite Auflage, gibt der Gemeindevorstand die Änderungen in der Publikation des Beschlusses über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung bekannt und teilt diese ausserdem direkt Betroffenen schriftlich mit.

## 2. QUARTIERPLANVERFAHREN

### **Art. 11**

<sup>1</sup> Der Gemeindevorstand gibt die Absicht zur Einleitung einer Quartierplanung unter Hinweis auf den Zweck der Planung und die Durchführung einer allfälligen Landumlegung oder Grenzbereinigung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Gleichzeitig legt er den Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Planungsgebietes während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Betroffene sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen. Einleitung

<sup>2</sup> Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens und die Abgrenzung des Planungsgebietes Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung. Einwendungen gegen das Verfahren an sich und das Planungsgebiet können im weiteren Verfahren nicht mehr erhoben werden.

<sup>3</sup> Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn das vorgesehene Planungsgebiet aufgrund von Einsprachen geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte, so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

<sup>4</sup> Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand den Einleitungsbeschluss und eröffnet diesen den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden.

**Art. 12**

Erarbeitung des Quartierplans

- <sup>1</sup> Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan durch Fachleute erarbeiten. Die Beteiligten erhalten Gelegenheit zur Mitwirkung.
- <sup>2</sup> Auf Antrag der Beteiligten kann der Gemeindevorstand die Erarbeitung des Quartierplans Fachleuten überlassen, die von den Beteiligten beauftragt werden.
- <sup>3</sup> Der Gemeindevorstand legt die Anforderungen an die Ausgestaltung der einzelnen Bestandteile des Quartierplans fest und sorgt dafür, dass die öffentlichen Interessen bei der Planung berücksichtigt werden. Er unterbreitet Entwürfe für Quartierpläne vor der öffentlichen Auflage dem Grundbuchamt zur formellen Prüfung.

**Art. 13**

Öffentliche Auflage, Einsprache

- <sup>1</sup> Der Gemeindevorstand legt den Entwurf für den Quartierplan während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Erfordert die Planung eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), wird gleichzeitig der UVB aufgelegt.
- <sup>2</sup> Die Auflage des Quartierplans wird im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde öffentlich bekannt gegeben. Bei Verfahren mit UVP ist die öffentliche Auflage gleichzeitig auch im Kantonsamtsblatt zu publizieren. Die Betroffenen werden vor der Auflage des Quartierplans schriftlich benachrichtigt.
- <sup>3</sup> Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung.
- <sup>4</sup> Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn der Quartierplan aufgrund von Einsprachen geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte, so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

**Art. 14**

Erlass, In-Kraft-Treten

- <sup>1</sup> Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand oder, falls das Gemeinderecht dies bestimmt, der Gemeinderat den Quartierplan. Gleichzeitig entscheidet die für den Erlass zuständige Behörde über allfällige Einsprachen.
- <sup>2</sup> Der Erlass ist den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden schriftlich zu eröffnen. Bei Quartierplanungen mit UVP ist der Beschluss auch im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben.
- <sup>3</sup> Quartierpläne treten mit unbenütztem Ablauf der Rekursfrist oder rechtskräftigem Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft. Nach

Nach Eintritt der Rechtskraft lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan im Grundbuch anmerken.

### **Art. 15**

- <sup>1</sup> Nach Abschluss der Quartierplanung legt der Gemeindevorstand die von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden Anteile an den Planungskosten auf Grund der tatsächlichen Aufwendungen und des verbindlichen Verteilschlüssels gemäss Quartierplan in einem Kostenverteiler fest.
- <sup>2</sup> Die von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden Anteile an den Kosten der Erschliessung und Ausstattung werden vom Gemeindevorstand in gleicher Weise nach Fertigstellung aller oder einzelner Erschliessungsarbeiten in einem einzigen oder gestaffelt in mehreren Kostenverteilern festgelegt.
- <sup>3</sup> Der Entwurf des Kostenverteilers ist den Quartierplanbeteiligten unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege zuzustellen.
- <sup>4</sup> Gegen den Entwurf des Kostenverteilers kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Wird der Kostenverteiler aufgrund von Einsprachen geändert, ist den Beteiligten Gelegenheit zu erneuter Einsprache innert 20 Tagen zu geben.
- <sup>5</sup> Nach Abschluss des Einspracheverfahrens entscheidet der Gemeindevorstand über den Kostenverteiler und eröffnet den Entscheid den Beteiligten. Gleichzeitig werden die Kostenanteile in Rechnung gestellt.
- <sup>6</sup> Für die Fälligkeit, den Einzug und die Stundung von Kostenanteilen gelten die Bestimmungen über das Beitragsverfahren.

### **Art. 16**

- <sup>1</sup> Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, werden Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Quartierplanbeteiligten überprüft und nötigenfalls angepasst. Eine Anpassung ist insbesondere vorzunehmen, wenn ein noch nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Vorschriften der Grundordnung nicht mehr entspricht.
- <sup>2</sup> Für die Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über das Quartierplanverfahren.

Aufhebung oder  
Änderung von  
Quartierplänen

## **3. BEITRAGSVERFAHREN**

### **Art. 17**

- <sup>1</sup> Das Beitragsverfahren ist in der Regel vor Beginn der Bauarbeiten einzuleiten. In begründeten Fällen ist eine spätere Einleitung möglich.

Einleitung  
1. Öffentliche  
Auflage

<sup>2</sup> Der Gemeindevorstand gibt die Absicht zur Einleitung eines Beitragsverfahrens unter Hinweis auf das beitragspflichtige Werk sowie den vorgesehenen Kostenanteil der öffentlichen und der privaten Interessenz im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Gleichzeitig legt er den Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Beitragsgebietes (Beitragsperimeter) während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf.

<sup>3</sup> Betroffene sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

### **Art. 18**

2. Einsprache,  
Beschluss

<sup>1</sup> Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens, den vorgesehenen Beitragsperimeter sowie gegen den Anteil der öffentlichen und privaten Interessenz Einsprache erhoben werden. Einwendungen gegen das Beitragsverfahren an sich, den Beitragsperimeter und den Anteil der öffentlichen und privaten Interessenz können im weiteren Verfahren nicht mehr erhoben werden.

<sup>2</sup> Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn der vorgesehene Beitragsperimeter aufgrund von Einsprüchen geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte, so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

<sup>3</sup> Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand den Einleitungsbeschluss und eröffnet diesen den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden.

### **Art. 19**

Kostenverteiler  
1. Erarbeitung

<sup>1</sup> Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses und Abnahme des Werkes erarbeitet der Gemeindevorstand den Kostenverteiler.

<sup>2</sup> Der Kostenverteiler umfasst mindestens eine Zusammenstellung der Gesamtkosten des Werkes unter Angabe allfälliger Subventionen, einen eventuellen Plan mit Beitragszonen sowie die Aufteilung der Kosten unter den Beitragspflichtigen samt Erläuterungen.

### **Art. 20**

2. Öffentliche  
Auflage,  
Einsprache,  
Erlass

<sup>1</sup> Der Gemeindevorstand stellt den Entwurf des Kostenverteilers den Beitragspflichtigen unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Grundlagen zu.

<sup>2</sup> Gegen den Entwurf des Kostenverteilers können die Beitragspflichtigen innert 20 Tagen beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erheben. Wird der Kostenverteiler aufgrund von Einsprüchen geändert, ist den Beteiligten Gelegenheit zu erneuter Einsprache innert 20 Tagen zu geben.

<sup>3</sup> Nach Abschluss des Auflageverfahrens entscheidet der Gemeindevorstand über den Kostenverteiler und eröffnet den Entscheid den Beitragspflichtigen. Gleichzeitig werden die Beiträge in Rechnung gestellt.

### **Art. 21**

<sup>1</sup> Die Beiträge werden mit Eintritt der Rechtskraft des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Akontozahlungen werden mit der Zustellung der Rechnung zur Bezahlung fällig.

Fälligkeit,  
Einzug, Stundung

<sup>2</sup> Fällige Beiträge und Akontozahlungen sind innert 60 Tagen seit Zustellung der Rechnung zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des jeweils geltenden kantonalen Verzugszinses berechnet.

<sup>3</sup> Der Gemeindevorstand kann in Härtefällen die Bezahlung fälliger Beiträge für höchstens zehn Jahre mit oder ohne Verzinsung ganz oder teilweise aufschieben. Die Stundung wird nur gewährt, wenn der gestundete Beitrag anerkannt und durch freiwillige Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts sichergestellt wird.

<sup>4</sup> Das Gesuch um Stundung von Beiträgen ist innert 30 Tagen seit Empfang der Rechnung bei der Gemeinde einzureichen.

Änderung der  
Verhältnisse

### **Art. 22**

<sup>1</sup> Ändern sich wegen baulicher Massnahmen oder der Art der Benützung des Werkes innert zehn Jahren nach Rechtskraft des Kostenverteilers die Sondervorteile oder das Verhältnis zwischen öffentlicher und privater Interessenz wesentlich, so kann auf Antrag von Beitragspflichtigen oder von Amtes wegen ein neues Beitragsverfahren eingeleitet werden.

<sup>2</sup> Die gestützt auf den früheren Entscheid geleisteten Beiträge sind ohne Zins und nicht indexiert anzurechnen.

<sup>3</sup> Die Beiträge sind nach dem neuen Kostenverteiler nachzuzahlen oder zu erstatten.

## **4. VERFAHREN FÜR LANDUMLEGGUNGEN UND GRENZBEREINIGUNGEN**

### **Art. 23**

<sup>1</sup> Die nachfolgenden Verfahrensvorschriften gelten für Landumlegungen und Grenzbereinigungen, die als selbständige Verfahren oder in Verbindung mit einem Nutzungsplanverfahren gemäss Raumplanungsgesetzgebung durchgeführt werden.

<sup>2</sup> Wird die Landumlegung oder Grenzbereinigung mit einer Nutzungsplanung verbunden, für deren Auflage zusätzlich die Publikation im Kantonsamtsblatt oder eine Auflagefrist von 30 statt von 20 Tagen vorge-

schrieben ist, gelten diese Anforderungen an die öffentliche Publikation und Auflage auch für die verschiedenen Auflagen der Landumlegung oder Grenzbereinigung.

<sup>3</sup> Die für die Durchführung des Verfahrens zuständige Behörde zieht für die Erarbeitung der Landumlegung und Grenzbereinigung Fachleute bei. Sie gibt den Beteiligten in den einzelnen Verfahrensstadien Gelegenheit zur Mitwirkung.

<sup>4</sup> Die nachfolgenden Bestimmungen über die Einleitung der Landumlegung, die Aufnahme des alten Bestandes und die Neuzuteilung finden sinngemäss auch auf Grenzbereinigungen Anwendung.

#### **Art. 24**

Einleitung  
1. Öffentliche  
Auflage

<sup>1</sup> Die zuständige Behörde gibt die Absicht zur Einleitung einer Landumlegung oder Grenzbereinigung unter Hinweis auf den Zweck der Massnahme, die Abgrenzung des Beizugsgebietes sowie die Art und Weise der Durchführung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Gleichzeitig legt sie den Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Beizugsgebietes während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf.

<sup>2</sup> Betroffene sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

#### **Art. 25**

2. Einsprache,  
Beschluss

<sup>1</sup> Während der öffentlichen Auflage kann bei der zuständigen Behörde gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens und das vorgesehene Beizugsgebiet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung. Einwendungen gegen das Verfahren an sich und das Beizugsgebiet können im weiteren Verfahren nicht mehr erhoben werden.

<sup>2</sup> Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn das vorgesehene Beizugsgebiet aufgrund von Einsprachen geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte, so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

<sup>3</sup> Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt die zuständige Behörde den Einleitungsbeschluss und eröffnet diesen den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden.

#### **Art. 26**

Aufnahme und  
Auflage des alten  
Bestandes

<sup>1</sup> Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses erstellt die zuständige Behörde den Bestandesplan und das Bestandesverzeichnis unter Mitwirkung des Grundbuchamtes.

<sup>2</sup> Die zuständige Behörde legt die Entwürfe für den Bestandesplan und das Bestandesverzeichnis während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf

und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Betroffene werden vor der Auflage schriftlich benachrichtigt.

<sup>3</sup> Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der zuständigen Behörde schriftlich und begründet Einsprache erheben.

<sup>4</sup> Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn der Bestandesplan oder das Bestandesverzeichnis aufgrund von Einsprachen geändert werden. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte, so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

<sup>5</sup> Die Auflage des alten Bestandes kann mit der Auflage der Neuzuteilung zusammengelegt werden.

## **Art. 27**

<sup>1</sup> Nach rechtskräftiger Feststellung des alten Bestandes erarbeitet die zuständige Behörde die für die Umlegung erforderlichen Pläne und Verzeichnisse. Diese enthalten insbesondere Angaben über

Neuzuteilung  
1. Erarbeitung,  
öffentliche  
Auflage

1. die Landabzüge;
2. die Zuteilung der neuen Grundstücke;
3. die Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen;
4. den Geldausgleich für die nicht durch Boden ausgleichbaren Mehr- oder Minderwerte;
5. die Verteilung der Kosten der Landumlegung (Verteilschlüssel).

<sup>2</sup> Nach Prüfung der Pläne und Verzeichnisse durch das Grundbuchamt und einer allfälligen Bereinigung legt die zuständige Behörde die Entwürfe während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Betroffene werden vor der Auflage schriftlich benachrichtigt.

## **Art. 28**

<sup>1</sup> Während der öffentlichen Auflage kann bei der zuständigen Behörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung.

2. Einsprache,  
Entscheid

<sup>2</sup> Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Neuzuteilung aufgrund von Einsprachen geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte, so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 20 Tagen zu geben.

<sup>3</sup> Nach Abschluss des Auflageverfahrens sorgt die zuständige Behörde für die Erstellung der Mutationsdokumente. Gestützt darauf beschliesst sie über die Landumlegung und eröffnet den Beschluss allen Beteiligten und allfälligen Einsprechenden.

**Art. 29**

In-Kraft-Treten,  
grundbuchlicher  
Vollzug

- <sup>1</sup> Landumlegungen und Grenzbereinigungen treten mit unbenütztem Ablauf der Rekursfrist oder rechtskräftigem Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft.
- <sup>2</sup> Nach Eintritt der Rechtskraft meldet die zuständige Behörde die Landumlegung oder Grenzbereinigung beim zuständigen Grundbuchamt zum grundbuchlichen Vollzug an.
- <sup>3</sup> Über die neu zugeteilten Grundstücke darf erst nach dem Eigentumserwerb verfügt werden. Die zuständige Behörde kann auf Antrag die Beteiligten ermächtigen, von einzelnen oder allen Grundstücken vorzeitig Besitz zu ergreifen oder andere Rechte auszuüben.

**Art. 30**

Kostenverteiler

- <sup>1</sup> Nach Abschluss der Landumlegung oder Grenzbereinigung legt die zuständige Behörde die von den Beteiligten zu tragenden Anteile an den Kosten der Landumlegung oder Grenzbereinigung auf Grund der tatsächlichen Aufwendungen und des verbindlichen Verteilschlüssels gemäss Neuzeitung in einem Kostenverteiler fest.
- <sup>2</sup> Der Entwurf des Kostenverteilers ist den Beteiligten unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege zuzustellen.
- <sup>3</sup> Gegen den Entwurf des Kostenverteilers können die Beteiligten innert 20 Tagen seit Mitteilung bei der zuständigen Behörde schriftlich und begründet Einsprache erheben. Wird der Kostenverteiler aufgrund von Einsprüchen geändert, ist den Beteiligten Gelegenheit zu erneuter Einsprache innert 20 Tagen zu geben.
- <sup>4</sup> Nach Abschluss des Einspracheverfahrens entscheidet die zuständige Behörde über den Kostenverteiler und eröffnet den Entscheid den Beteiligten. Gleichzeitig werden die Kostenanteile in Rechnung gestellt.
- <sup>5</sup> Für die Fälligkeit, den Einzug und die Stundung von Kostenanteilen gelten die Bestimmungen über das Beitragsverfahren.

**V. Kantonale Bauvorschriften****1. LANDWIRTSCHAFTLICHER WOHNRAUM****Art. 31**

Dauerwohnraum

- <sup>1</sup> Sofern die Voraussetzungen für landwirtschaftlichen Dauerwohnraum in der Landwirtschaftszone erfüllt sind, werden in der Regel eine Betriebsleiterwohnung mit Büro und eine Wohnung für die abtretende Generation (Altenteil I) bewilligt. Bei nachgewiesem Bedarf können eine zusätzli-

che Kleinwohnung (Altenteil II) für die auf dem Hof lebende dritte Generation sowie Zimmer für Lehrlinge und Angestellte bewilligt werden.

<sup>2</sup> Es gelten folgende Höchstmasse:

- Betriebsleiterwohnung	165 m <sup>2</sup> BGF
- Altenteil I	90 m <sup>2</sup> BGF
- Altenteil II	50 m <sup>2</sup> BGF
- Büro	15 m <sup>2</sup> BGF
- Lehrlinge und Angestellte je	20 m <sup>2</sup> BGF

Die Ermittlung der Bruttogeschoßflächen richtet sich nach den Richtlinien der Regierung.

<sup>3</sup> In besonderen Fällen darf von den Höchstmassen der Betriebsleiterwohnung und der Altenteile abgewichen werden, sofern die Summe der Höchstmasse zusammen nicht überschritten wird.

<sup>4</sup> Altenteile können in der Zeit, während der sie nicht benötigt werden, vorübergehend zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken genutzt werden.

## Art. 32

<sup>1</sup> Sofern die Voraussetzungen für landwirtschaftlichen Temporärwohnraum in der Landwirtschaftzone erfüllt sind, werden Bauten bis zu folgenden Höchstmassen bewilligt:

- Maiensässhütte	50 m <sup>2</sup> BGF
- Heuerhütte	15 m <sup>2</sup> BGF
- Alp- und Hirtenhütte	BGF nach Bedarf

Temporärwohnraum

Die Ermittlung der Bruttogeschoßflächen richtet sich nach den Richtlinien der Regierung.

<sup>2</sup> Stallkammern werden, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, bis zu einem Höchstmass von 15 m<sup>2</sup> bewilligt. Sie sind zu entfernen, wenn die Voraussetzungen für die Bewilligung weggefallen sind.

## VI. Formelles Baurecht

### 1. NICHT BAUBEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUVORHABEN

#### Art. 33

<sup>1</sup> Folgende Bauvorhaben bedürfen keiner Baubewilligung:

- Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;

Nicht  
baubewilligungs-  
pflichtige  
Bauvorhaben

2. Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
5. Kleinstbauten bis zu einer Fläche von 2.0 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 2.2 m sowie Fahrradunterstände bis zu 4.0 m<sup>2</sup>;
6. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie
  - Restaurations- und Verkaufsstätten,
  - Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe,
  - Kinderspielplätze,
  - Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen,
  - Vorrichtungen für Trendsportarten;
7. Iglus und Tipizelte für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden;
8. Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Treppen, Feuerstellen, Pflanztröge, künstlerische Plastiken, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
9. Reklameeinrichtungen wie Firmenfahnen, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;
10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;
11. Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen;
12. Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte;
13. Technische Einrichtungen wie Straßenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen, Pfähle, Stangen;
14. Sicherheitsvorrichtungen wie
  - Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen,
  - Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen, Polsterungen und dergleichen für Sport- und Freizeitanlagen;
15. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;
16. nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m<sup>2</sup> pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m<sup>2</sup> ausserhalb der Bauzonen;
17. Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m<sup>3</sup>, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;

18. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
  19. bewegliche Weidezäune;
  20. fundamentfreie Plastiktunnels und fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche für Nutztiere, Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus;
  21. Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal zwei Monate eingerichtet werden;
  22. Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte.
- <sup>2</sup> Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzt sein könnten, leitet die kommunale Baubehörde von Amtes wegen, auf Ersuchen des Departements oder auf Hinweis von Dritten hin ein Baubewilligungsverfahren ein.
- <sup>3</sup> Bauten und Anlagen gemäss Absatz 1 Ziffer 6, 7, 21 und 22 sind nach Ablauf der zulässigen Dauer, solche gemäss Ziffer 14 nach Gebrauch zu entfernen. Das beanspruchte Gelände ist in den ursprünglichen Zustand zurückzuversetzen. Die entfernten Bau- oder Anlageteile sind zu entsorgen oder an zulässiger Stelle zu lagern.

## 2. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

### Art. 34

<sup>1</sup> Die kommunale Baubehörde kann vor der Einreichung eines Baugesuchs um eine vorläufige Beurteilung wesentlicher Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.

Vorläufige  
Beurteilung

<sup>2</sup> Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen kann über die Gemeinde um eine vorläufige Beurteilung durch die Fachstelle ersucht werden.

<sup>3</sup> Die vorläufige Beurteilung gibt weder den Gesuchstellenden Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet sie die entscheidende Behörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuchs und allfälliger Einsprachen.

### Art. 35

<sup>1</sup> Baugesuche und Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuch) sind bei der Gemeinde zusammen mit den für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen und Nachweisen auf amtlichem Formular in der von der Gemeinde festgelegten Anzahl Ausfertigungen einzureichen.

Baugesuch,  
BAB-Gesuch

<sup>2</sup> Die Gemeinden bestimmen, welche Unterlagen und Nachweise dem Baugesuch beizulegen sind. Für grössere Bauvorhaben und insbesondere für Bauvorhaben an Standorten mit besonderer Bedeutung für das Orts- oder Landschaftsbild kann ein Modell oder eine vergleichbare Visualisierung verlangt werden.

<sup>3</sup> Baugesuchen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen ist ein Vorprüfungsentcheid der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden beizulegen.

<sup>4</sup> Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

### **Art. 36**

#### Baugespann

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben, die nach Aussen in Erscheinung treten, ist gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss die Lage, Höhe und Gestalt der Bauteile klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 0.8 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

<sup>2</sup> Die Höhenlage des Erdgeschosses ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen.

<sup>3</sup> Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs nur mit Bewilligung der kommunalen Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bauentscheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

### **Art. 37**

#### Vorläufige Prüfung

<sup>1</sup> Die kommunale Baubehörde prüft eingehende Baugesuche und BAB-Gesuche umgehend auf Vollständigkeit und unterzieht sie einer materiellen Vorprüfung. Gleichzeitig wird geprüft, ob das Baugespann richtig gestellt ist.

<sup>2</sup> Bei unvollständigen Gesuchen sowie Gesuchen mit offenkundigen materiellen Mängeln setzt die kommunale Baubehörde beziehungsweise die Fachstelle den Gesuchstellenden innert 20 Tagen seit Eingang eine angemessene Frist zur Vervollständigung oder Verbesserung des Baugesuchs.

<sup>3</sup> Wird das Gesuch innert der angesetzten Frist nicht vervollständigt oder verbessert, gilt es als zurückgezogen.

### **Art. 38**

#### Öffentliche Auflage, Einsprache

<sup>1</sup> Nach Abschluss der vorläufigen Prüfung legt die kommunale Baubehörde das Baugesuch beziehungsweise das BAB-Gesuch während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Erfordert das Bauvorhaben eine UVP, wird gleichzeitig der UVB aufgelegt.

<sup>2</sup> Die Auflage des Baugesuchs wird im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt gegeben. Bei BAB-Gesuchen, Gesuchen mit UVP sowie Gesuchen mit Zusatzbewilligungen, die im Kantonsamtsblatt zu publizieren sind, ist die öffentliche Auflage gleichzeitig auch im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben.

<sup>3</sup> Die Publikation hat Angaben über die Bauherrschaft, den Standort des Bauvorhabens, die betroffenen Nutzungszonen und Inventare, die Auflagezeit, den Auflageort und die Einsprachemöglichkeit zu enthalten.

<sup>4</sup> Einsprachen sind während der Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen. Den Gesuchstellenden ist Gelegenheit zu geben, zu Einsprachen innerhalb 20 Tagen schriftlich Stellung zu nehmen.

### **Art. 39**

<sup>1</sup> Nach Abschluss des Auflageverfahrens sowie Einholung notwendiger Stellungnahmen anderer sachlich betroffener Behörden entscheidet die kommunale Baubehörde über das Baugesuch und allfällige Einsprachen und erlässt den Bauentscheid.

<sup>2</sup> Bauentscheide sind den Baugesuchstellenden und allfälligen Einsprechenden gleichzeitig zu eröffnen. Sie sind zu begründen, wenn Einsprachen oder Baugesuche abgewiesen werden.

<sup>3</sup> Bauentscheide sind innert zwei Monaten seit Ablauf der öffentlichen Auflage zu eröffnen. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen beträgt die Erledigungsfrist maximal drei und bei Bauvorhaben mit UVP maximal fünf Monate.

### **Art. 40**

<sup>1</sup> Nach Abschluss des Auflageverfahrens leitet die kommunale Baubehörde BAB-Gesuche, sofern sie die Voraussetzungen für eine Bewilligung als erfüllt betrachtet, umgehend in mindestens drei Exemplaren mit allen Unterlagen und begründetem Antrag an die Fachstelle weiter. Gleichzeitig übermittelt sie der Fachstelle allfällige Einsprachen zusammen mit ihrer Stellungnahme.

BAB-Entscheid  
1. Weiterleitung

<sup>2</sup> BAB-Gesuche können bereits während der Auflage an die Fachstelle weitergeleitet werden. Diesfalls orientiert die zuständige kommunale Baubehörde die Fachstelle umgehend über allfällige Einsprachen.

### **Art. 41**

<sup>1</sup> Nach Eingang des Gesuchs und Einholung notwendiger Stellungnahmen anderer sachlich betroffener Stellen entscheidet das Departement über das BAB-Gesuch und allfällige Einsprachen und erteilt, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, die BAB-Bewilligung. Andernfalls weist es das BAB-Gesuch ab.

2. Entscheid,  
Eröffnung

<sup>2</sup> Über BAB-Gesuche entscheidet das Departement innert eineinhalb Monaten seit Eingang der vollständigen Baugesuchsakten. Bei Bauvorhaben mit grösserem Koordinationsbedarf beträgt die Erledigungsfrist maximal drei Monate. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen, UVP oder besonders grossem Koordinationsbedarf beträgt die Erledigungsfrist maximal fünf Monate.

<sup>3</sup> BAB-Bewilligungen und allfällige Einspracheentscheide werden Gesuchstellenden und Einsprechenden von der kommunalen Baubehörde nach Eingang so rasch als möglich zusammen mit der Baubewilligung eröffnet.

<sup>4</sup> Die Kosten des BAB-Verfahrens werden in der BAB-Bewilligung in Rechnung gestellt.

#### **Art. 42**

##### Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

<sup>1</sup> Gesuche für Bauvorhaben, die nur geringfügige öffentliche und private Interessen berühren und bei denen der Kreis der zur Einsprache legitimierten Personen eindeutig feststeht, werden im vereinfachten Baubewilligungsverfahren behandelt.

<sup>2</sup> Das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gelangt insbesondere zur Anwendung bei geringfügigen Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben sowie bei baulichen Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen bezüglich Verkehrsbelastung oder Ausnützung führen.

<sup>3</sup> Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet, sofern eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist oder alle zur Einsprache legitimierten Personen dem Gesuch zugestimmt oder dieses mitunterzeichnet haben.

<sup>4</sup> Die für die Bewilligung zuständige Behörde entscheidet über das Baugesuch und allfällige Einsprachen innert Monatsfrist seit Eingang des Baugesuchs beziehungsweise seit Ablauf der öffentlichen Auflage.

<sup>5</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen über das Baubewilligungsverfahren.

### 3. KOORDINATION

#### A. *Verfahrenskoordination*

##### **Art. 43**

<sup>1</sup> Das Departement führt im Einvernehmen mit den betroffenen Departementen eine Liste mit den zu koordinierenden Zusatzbewilligungen.

Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen  
1. Vorbereitung

<sup>2</sup> In der Liste der koordinationsbedürftigen Zusatzbewilligungen werden jene Zusatzbewilligungen bezeichnet, bei denen die Gesuche vor der Einreichung mit den betroffenen Fachbehörden vorabzuklären und zu bereinigen sind.

##### **Art. 44**

<sup>1</sup> Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind zusammen mit dem Baugesuch, einem allfälligen BAB-Gesuch sowie allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen. Soweit Gesuchsformulare bestehen, sind diese zu verwenden. Ist das Gesuch für die Zusatzbewilligung im Baugesuch enthalten, ist lediglich ein zusätzlicher Satz Unterlagen einzureichen.

2. Einreichung, vorläufige Prüfung

<sup>2</sup> Die kommunale Baubehörde prüft eingehende Gesuche für Zusatzbewilligungen umgehend auf Vollständigkeit. Sie klärt insbesondere ab, ob für alle erforderlichen Zusatzbewilligungen Gesuche mit den nötigen Formularen und Unterlagen vorliegen und die notwendigen Vorabklärungen erfolgt sind.

<sup>3</sup> Reichen Baugesuchstellende Gesuche für Zusatzbewilligungen direkt bei den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden ein, leiten diese das Gesuch an die für die Koordination zuständige Behörde weiter, sofern das Gesuch ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben betrifft und noch keine Baubewilligung vorliegt.

##### **Art. 45**

<sup>1</sup> Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind zusammen mit dem Baugesuch und einem allfälligen BAB-Gesuch öffentlich aufzulegen und auszuschreiben. In der Publikation sind die Gesuche für Zusatzbewilligungen einzeln aufzuführen.

3. Öffentliche Auflage, Einsprache

<sup>2</sup> Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der für das Baugesuch und BAB-Gesuch geltenden Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen.

<sup>3</sup> Im übrigen gelten die Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren.

Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen

### *B. Entscheidkoordination*

#### **Art. 46**

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen stellt die kommunale Baubehörde, sofern sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung als erfüllt betrachtet, Gesuche für Zusatzbewilligungen nach Abschluss des Auflagerfahrens umgehend mit allen erforderlichen Unterlagen und allfälligen Einsprachen direkt den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden zu.

<sup>2</sup> Die für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden übermitteln ihren Entscheid sowie einen allfälligen Einspracheentscheid direkt der Gemeinde. Die kommunale Baubehörde eröffnet Entscheide über Zusatzbewilligungen nach Überprüfung der inhaltlichen Abstimmung gleichzeitig mit dem Bauentscheid.

<sup>3</sup> Von der gleichzeitigen Eröffnung kann im Einvernehmen der beteiligten Behörden abgesehen werden, wenn alle Bewilligungen wenigstens in Aussicht gestellt sind, keine Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen vorliegen und die materielle Koordination sichergestellt ist. Die Bewilligungen sind mit einem Vorbehalt zugunsten der jeweils anderen Bewilligungen zu versehen.

<sup>4</sup> Wird eine Zusatzbewilligung verweigert, weist die kommunale Baubehörde auch das Baugesuch ab, sofern dieses nicht teilweise oder mit Nebenbestimmungen bewilligt werden kann.

#### **Art. 47**

Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen  
1. Überweisung,  
Einhaltung der Zusatzbewilligungen

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen leitet die kommunale Baubehörde, sofern sie die Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung als erfüllt betrachtet, Gesuche für Zusatzbewilligungen zusammen mit dem BAB-Gesuch mit allen Unterlagen und begründetem Antrag an die Fachstelle weiter. Gleichzeitig übermittelt sie der Fachstelle allfällige Einsprachen zusammen mit ihrer Stellungnahme.

<sup>2</sup> Die Fachstelle holt, sofern sie die Voraussetzungen für die Erteilung der BAB-Bewilligung als erfüllt betrachtet, bei der zuständigen Behörde unter Ansetzung einer Erledigungsfrist den Entscheid über die Zusatzbewilligung und allfällige Einsprachen ein.

<sup>3</sup> Zusatzbewilligungen nach der Feuerpolizei-, Zivilschutz- und Arbeitsgesetzgebung sowie der eidgenössischen Gesetzgebung über den Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten holt die Gemeinde auch bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen direkt bei den dafür zuständigen Behörden ein.

**Art. 48**

<sup>1</sup> Erachtet die für eine Zusatzbewilligung zuständige kantonale Fachbehörde die Voraussetzungen für die Erteilung einer Zusatzbewilligung zu einem Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone für nicht gegeben, teilt sie dies der Fachstelle in einer vorläufigen Stellungnahme mit.

2. Bereinigung,  
Schiedsstelle

<sup>2</sup> Hält die Fachstelle die Voraussetzungen für die Erteilung der BAB-Bewilligung für erfüllt, führt das Departement unter Mitwirkung der Fachstelle mit der betreffenden Behörde eine Einigungsverhandlung durch.

<sup>3</sup> Einigen sich die beteiligten Behörden auf Erteilung der Zusatzbewilligung, wird diese den Parteien gemäss den nachfolgenden Artikeln eröffnet. Einigen sie sich auf eine Verweigerung der Zusatzbewilligung, weist das Departement das BAB-Gesuch ab und eröffnet den Entscheid zusammen mit dem ablehnenden Entscheid über die Zusatzbewilligung den Parteien.

<sup>4</sup> Kommt keine Einigung zustande, unterbreitet die Fachstelle den Konflikt der Schiedsstelle. Schiedsstelle ist bei Konflikten mit Amtsstellen, die dem gleichen Departement unterstehen wie die Fachstelle, das Departement, ansonsten die Regierung.

**Art. 49**

<sup>1</sup> Liegen alle Zusatzbewilligungen vor, übermittelt das Departement diese zusammen mit der BAB-Bewilligung der kommunalen Baubehörde, welche die Entscheide den Gesuchstellenden zusammen mit dem Bauentscheid eröffnet.

3. Koordinierte  
Eröffnung der  
Entscheide

<sup>2</sup> Von der gleichzeitigen Eröffnung kann im Einvernehmen der beteiligten Behörden abgesehen werden, wenn alle Bewilligungen wenigstens in Aussicht gestellt sind, keine Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen vorliegen und die materielle Koordination sichergestellt ist. Die Bewilligungen sind mit einem Vorbehalt zugunsten der jeweils anderen Bewilligungen zu versehen.

**Art. 50**

<sup>1</sup> Liegen bei einem Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen Stellungnahmen von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen oder Einsprachen vor und erachten sowohl das Departement als auch die für die Zusatzbewilligung zuständige kantonale Fachbehörde oder die Schiedsstelle die Voraussetzungen für die Erteilung der BAB-Bewilligung und der Zusatzbewilligung als gegeben, entscheidet das Departement in einem Gesamtentscheid über die Einsprachen, die BAB-Bewilligung und die Zusatzbewilligung.

4. Gesamt-  
entscheid

<sup>2</sup> Das Departement teilt den Gesamtentscheid der kommunalen Baubehörde mit, die ihn den Parteien zusammen mit dem Bauentscheid eröffnet.

<sup>3</sup> In der Begründung von Gesamtentscheiden sind unterschiedliche Standpunkte zwischen Departement und Fachbehörden aufzuführen.

#### 4. BAUKONTROLLEN

##### Art. 51

Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme

<sup>1</sup> Die kommunale Baubehörde prüft die Ausführung der Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit der Baubewilligung, der BAB-Bewilligung und allfälligen Zusatzbewilligungen, soweit die Kontrollen nicht den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden obliegen. Sie kontrolliert mindestens das Schnurgerüst und die Höhenfixpunkte. Anschlüsse an öffentliche Versorgungsanlagen werden vor dem Eindecken kontrolliert.

<sup>2</sup> Die Bauherrschaft meldet der kommunalen Baubehörde unverzüglich die Bauvollendung. Diese führt die Bauabnahme durch. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen übermittelt die kommunale Baubehörde der Fachstelle ein Doppel des Bauabnahmeprotokolls.

<sup>3</sup> Die kommunale Baubehörde kann Private mit den Baukontrollen beauftragen.

<sup>4</sup> Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung in Angriff genommen oder abweichend von bewilligten Plänen oder Auflagen in der Baubewilligung ausgeführt, verfügt die kommunale Baubehörde, in dringlichen Fällen eines ihrer Mitglieder oder der Vorsteher / die Vorsteherin des Bauamtes oder der Gemeindeschreiber / die Gemeindeschreiberin, die Einstellung der Bauarbeiten. Gleichzeitig fordert die verfügende Behörde oder Amtsperson die Bauherrschaft zur Einreichung eines nachträglichen Baugeuchs auf.

<sup>5</sup> Baueinstellungsverfügungen sind sofort vollstreckbar.

##### Art. 52

Baurechtswidrige Zustände

<sup>1</sup> Bestehen Anzeichen für formell oder materiell baurechtswidrige Zustände, wird nach einer Vorankündigung eine nachträgliche Baukontrolle durchgeführt.

<sup>2</sup> Ergibt die Baukontrolle Anhaltspunkte für eine Verletzung von Bauvorschriften, fordert die kommunale Baubehörde die Betroffenen auf, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen erstattet sie überdies umgehend Anzeige an das Departement.

<sup>3</sup> Stellt die zuständige Behörde bei der Prüfung des nachträglichen Baugeuchs beziehungsweise BAB-Gesuchs eine Verletzung materieller Bauvorschriften fest, eröffnet sie ein Verfahren auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und ein Bussverfahren.

## **VII. Schlussbestimmungen**

### **Art. 53**

- <sup>1</sup> Diese Verordnung tritt gleichzeitig mit dem revidierten Raumplanungsgesetz in Kraft. In-Kraft-Treten,  
Aufhebung  
bisherigen Rechts
- <sup>2</sup> Mit dem In-Kraft-Treten dieser Verordnung wird die Verordnung über die Umnutzung landwirtschaftlicher Wohnbauten und schützenswerter Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (Umnutzungsverordnung, UVO) vom 21. November 2000 aufgehoben.



## Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC)

emanata dal Governo il ...

ai sensi dell'art. 45 capoverso 1 della Costituzione cantonale e dell'art. 112 della legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni

---

### I. Disposizioni generali

#### 1. AUTORITÀ

##### Art. 1

<sup>1</sup> Il Dipartimento competente per il settore di pianificazione territoriale è il Dipartimento dell'interno e dell'economia pubblica (Dipartimento).

Dipartimento  
competente,  
Servizio

<sup>2</sup> Il Servizio cantonale per la pianificazione territoriale è l'Ufficio di pianificazione (Servizio).

#### 2. DATI DIGITALI

##### Art. 2

<sup>1</sup> Il Servizio stabilisce i requisiti per l'elaborazione digitale e la gestione di basi e di strumenti di pianificazione. Esso provvede alla garanzia della qualità.

Elaborazione,  
gestione,  
sovranità sui dati,  
conservazione

<sup>2</sup> La sovranità sui dati compete all'ente di pianificazione. Quest'ultimo è responsabile per la correttezza dei dati.

<sup>3</sup> I dati attuali di pianificazione territoriale per le basi e gli strumenti di pianificazione del Cantone, delle corporazioni regionali e dei comuni vengono conservati presso il Servizio.

#### 3. CONTRIBUTI A PRESTAZIONI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

##### Art. 3

<sup>1</sup> Contributi suppletivi possono essere concessi per pianificazioni e progetti a carattere pilota o per pianificazioni che generano investimenti considerevoli di interesse pubblico o particolari sviluppi degni di essere promossi nell'area di pianificazione.

Contributi  
suppletivi

**Art. 4**

Graduazione secondo la capacità finanziaria

<sup>1</sup> Contributi ai comuni vengono graduati come segue secondo la loro capacità finanziaria:

Gruppo di capacità finanziaria	Pianificazioni	Basi / Progetti
1	10%	20%
2	15%	25%
3	20%	30%
4	25%	35%
5	30%	40%

<sup>2</sup> Contributi alle corporazioni regionali vengono graduati come segue secondo la capacità finanziaria media dei comuni associati:

Gruppo di capacità finanziaria	Pianificazioni / Basi / Progetti
1	40%
2	45%
3 - 5	50%

<sup>3</sup> Per la determinazione della capacità finanziaria media giusta il capoverso 2, la capacità finanziaria dei singoli comuni viene calcolata in proporzione al numero di abitanti.

## II. Pianificazione cantonale

### 1. PROCEDURA PER IL PIANO DIRETTORE

**Art. 5**

Elaborazione, procedura di partecipazione

<sup>1</sup> Il Dipartimento progetta il piano direttore cantonale. Collabora con i dipartimenti, gli uffici, le corporazioni regionali ed i comuni coinvolti nonché con associazioni e organizzazioni interessate.

<sup>2</sup> Il Dipartimento espone pubblicamente la bozza di piano direttore cantonale per 30 giorni nelle regioni interessate e presso il Servizio, e rende nota l'esposizione sul Foglio ufficiale cantonale. In caso di importanti progetti di piano direttore il Dipartimento prolunga in maniera adeguata il termine d'esposizione.

<sup>3</sup> Durante l'esposizione pubblica chiunque può presentare proposte e sollevare obiezioni. Il Dipartimento esamina le istanze e comunica il risultato dell'esposizione di partecipazione pubblica in forma appropriata alle e ai partecipanti e al pubblico.

<sup>4</sup> In caso di modifiche di scarso rilievo si può rinunciare all'esecuzione di una procedura di partecipazione pubblica a favore di una procedura di audizione.

<sup>5</sup> Qualora per una pianificazione o un progetto di costruzione sia necessaria una modifica del piano direttore, le esposizioni pubbliche necessarie vanno possibilmente coordinate.

### **Art. 6**

<sup>1</sup> Il Dipartimento rappresenta il Governo di fronte alle autorità federali competenti nella procedura di approvazione e nella procedura di epurazione.

Procedure finanziarie ad autorità federali, applicazione e aggiornamento

<sup>2</sup> Il Servizio provvede all'aggiornamento del piano direttore cantonale. Durante la realizzazione di quest'ultimo il Servizio collabora con altri uffici, provvede ad un'adeguata organizzazione, informa periodicamente sullo sviluppo territoriale e aggiorna le basi.

<sup>3</sup> Il piano direttore cantonale può essere consultato presso il Servizio.

## 2. PROCEDURA PER PIANI DI UTILIZZAZIONE CANTONALI

### **Art. 7**

<sup>1</sup> Il Dipartimento elabora la bozza di piani di utilizzazione cantonali giusta la presente legge, dopo aver ascoltato i comuni e le corporazioni regionali interessate.

Elaborazione, esposizione pubblica, emanazione

<sup>2</sup> Il Dipartimento espone pubblicamente le bozze di piani di utilizzazione cantonali, insieme ad un eventuale rapporto d'impatto ambientale (RIA) ed eventuali domande per autorizzazioni supplementari, per 30 giorni nei comuni interessati e presso il Servizio e rende nota l'esposizione sull'organo di pubblicazione ufficiale dei comuni e sul Foglio ufficiale cantonale.

<sup>3</sup> Durante l'esposizione pubblica chiunque può presentare proposte e sollevare obiezioni al Dipartimento. Quest'ultimo esamina le istanze e ne comunica il risultato alle e ai partecipanti.

<sup>4</sup> Opposizioni contro domande per autorizzazioni supplementari vanno inoltrate al Governo durante l'esposizione.

<sup>5</sup> Una volta conclusa la procedura d'esposizione il Governo decide in merito all'emanazione dei piani. Per il coordinamento con eventuali autorizzazioni supplementari fanno stato per analogia le disposizioni inerenti l'approvazione dell'ordinamento base comunale.

### III. Pianificazione regionale

#### Art. 8

Procedura per  
piani direttori  
regionali

<sup>1</sup> L'organo della corporazione regionale competente per l'elaborazione presenta al Servizio, per l'esame preliminare, bozze di piani direttori regionali. Esso conclude la procedura d'esame preliminare entro sei mesi.

<sup>2</sup> L'organo competente della corporazione regionale espone pubblicamente le bozze di piani direttori regionali per 30 giorni nella regione e rende nota l'esposizione sull'organo di pubblicazione ufficiale da essa designato e sul Foglio ufficiale cantonale. In caso di bozze di piani direttori importanti essa prolunga in maniera adeguata il termine d'esposizione. Per il resto, per la procedura di partecipazione fanno stato per analogia le disposizioni inerenti la partecipazione al piano direttore cantonale.

<sup>3</sup> Una volta conclusa la procedura di partecipazione, l'organo competente della corporazione regionale decide in merito all'emanazione o a modifiche del piano direttore.

<sup>4</sup> I piani direttori regionali possono essere consultati presso il Segretariato regionale o presso il Servizio.

### IV. Pianificazione locale

#### 1. PROCEDURA D'ESAME PRELIMINARE E DI PARTECIPAZIONE

#### Art. 9

Procedura  
d'esame  
preliminare

<sup>1</sup> I comuni sottopongono al Servizio, per l'esame preliminare, bozze di piani e prescrizioni soggetti ad approvazione, unitamente al rapporto di pianificazione, un eventuale RIA ed eventuali domande per autorizzazioni supplementari, che formano il presupposto per l'approvazione della pianificazione delle utilizzazioni.

<sup>2</sup> Qualora per l'approvazione di un progetto siano necessarie autorizzazioni supplementari, il Servizio si esprime nel rapporto d'esame preliminare in merito alla possibilità di poterle autorizzare, sulla base delle prese di posizione raccolte dalle autorità specializzate competenti.

<sup>3</sup> In caso di revisioni parziali che non richiedono una consultazione interna all'Amministrazione, il Servizio conclude la procedura d'esame preliminare entro due mesi, per quanto attiene alle altre revisioni parziali e alle revisioni totali entro sei mesi.

#### Art. 10

Esposizione di  
partecipazione

<sup>1</sup> Una volta conclusa la procedura d'esame preliminare la Sovrstanza comunale espone pubblicamente la bozza inerente le nuove prescrizioni e i nuovi piani, unitamente al rapporto di pianificazione, un eventuale RIA

ed eventuali domande per autorizzazioni supplementari, per 30 giorni presso il Comune e rende nota l'esposizione sull'organo di pubblicazione ufficiale del Comune e sul Foglio ufficiale cantonale.

<sup>2</sup> Durante l'esposizione pubblica chiunque può presentare proposte e sollevare obiezioni alla Sovrastanza comunale. Essa esamina le istanze e prende posizione in merito, di fronte alle e ai partecipanti. Il risultato della procedura di partecipazione viene riassunto all'attenzione dell'organo decisionale.

<sup>3</sup> Qualora un progetto venga modificato dopo l'esposizione di partecipazione e se non ha luogo una seconda esposizione, la Sovrastanza comunale rende note le modifiche nella pubblicazione della decisione sull'emanazione o la modifica dell'ordinamento base e le comunica per iscritto alle persone direttamente interessate.

## 2. PROCEDURA DEL PIANO DI QUARTIERE

### Art. 11

<sup>1</sup> La Sovrastanza comunale rende nota l'intenzione di avviare la pianificazione di quartiere, indicando lo scopo della pianificazione e all'esecuzione di un'eventuale ricomposizione particolare o rettifica dei confini sull'organo di pubblicazione ufficiale del Comune. Al contempo espone pubblicamente il piano con la prevista delimitazione dell'area di pianificazione per 20 giorni presso il Comune. Gli interessati devono essere informati per iscritto prima dell'esposizione. Avvio

<sup>2</sup> Durante l'esposizione pubblica può essere presentata opposizione alla Sovrastanza comunale contro il previsto avvio della procedura e la delimitazione dell'area di pianificazione. Per la legittimazione all'opposizione fanno stato gli stessi presupposti che fanno stato per il gravame di pianificazione territoriale al Governo. Nel corso dell'ulteriore procedura non possono più essere sollevate obiezioni contro la procedura in sé e l'area di pianificazione.

<sup>3</sup> L'esposizione pubblica va ripetuta qualora la prevista area di pianificazione venga modificata in seguito a opposizioni. Qualora le modifiche concernano soltanto singoli interessati, al posto di una nuova esposizione pubblica, deve essere loro data facoltà di presentare opposizione entro 20 giorni.

<sup>4</sup> Una volta conclusa la procedura d'esposizione la Sovrastanza comunale emana il decreto d'avvio di procedura e lo notifica agli interessati e ad eventuali opposenti.

**Art. 12**

Elaborazione del piano di quartiere

- <sup>1</sup> In seguito al passaggio in giudicato del decreto d'avvio di procedura la Sovrastanza comunale provvede all'elaborazione del piano di quartiere da parte di specialisti. Agli interessati viene data l'opportunità di partecipare.
- <sup>2</sup> Su richiesta degli interessati la Sovrastanza comunale può affidare l'elaborazione del piano di quartiere a specialisti incaricati dagli interessati.
- <sup>3</sup> La Sovrastanza comunale stabilisce i requisiti per la configurazione delle singole parti del piano di quartiere e provvede affinché nella pianificazione si tenga conto degli interessi pubblici. Prima dell'esposizione pubblica essa sottopone le bozze per i piani di quartiere all'Ufficio del registro fondiario, affinché esso proceda ad un esame formale.

**Art. 13**

Esposizione pubblica, opposizione

- <sup>1</sup> La Sovrastanza comunale espone pubblicamente la bozza per il piano di quartiere per 20 giorni presso il Comune. Se la pianificazione richiede un esame dell'impatto sull'ambiente (EIA), viene al contempo esposto pubblicamente anche il RIA.
- <sup>2</sup> L'esposizione del piano di quartiere viene resa nota sull'organo di pubblicazione ufficiale del Comune. In caso di procedure con EIA l'esposizione pubblica va resa nota contemporaneamente anche sul Foglio ufficiale cantonale. Gli interessati vengono informati per iscritto prima dell'esposizione del piano di quartiere.
- <sup>3</sup> Durante l'esposizione pubblica può essere presentata opposizione scritta e motivata alla Sovrastanza comunale. Per la legittimazione all'opposizione fanno stato gli stessi presupposti che fanno stato per il gravame di pianificazione territoriale al Governo.
- <sup>4</sup> L'esposizione pubblica va ripetuta qualora il piano di quartiere venga modificato in seguito a opposizioni. Qualora le modifiche concernano soltanto singoli interessati, al posto di una nuova esposizione pubblica, deve essere loro data facoltà di presentare opposizione entro 20 giorni.

**Art. 14**

Emanazione, entrata in vigore

- <sup>1</sup> Una volta conclusa la procedura d'esposizione la Sovrastanza comunale oppure, se lo dispone il diritto comunale, il Consiglio comunale, emana il piano di quartiere. Al contempo l'autorità competente per l'ememanzione decide su eventuali opposizioni.
- <sup>2</sup> L'ememanzione va comunicata per iscritto agli interessati e ad eventuali opposenti. In caso di pianificazioni di quartiere con EIA il decreto va reso noto anche sul Foglio ufficiale cantonale.
- <sup>3</sup> Piani di quartiere passano in giudicato dopo la scadenza inutilizzata del termine di ricorso o con la conclusione passata in giudicato della procedura d'impugnazione. In seguito al passaggio in giudicato la Sovrastanza

comunale provvede alla menzione del piano di quartiere nel registro fondiario.

### **Art. 15**

<sup>1</sup> Una volta conclusa la pianificazione del quartiere la Sovrastanza comunale fissa in una ripartizione dei costi le quote parti alle spese di pianificazione, da sostenere dagli interessati dal piano di quartiere, sulla base delle spese effettive e la chiave di riparto vincolante giusta il piano di quartiere.

Ripartizione dei costi

<sup>2</sup> Le quote parti alle spese di urbanizzazione e di attrezzatura, da sostenere dagli interessati dal piano di quartiere, vengono fissate allo stesso modo dalla Sovrastanza comunale in una sola o in più ripartizioni dei costi scaglionate dopo l'ultimazione di tutte o di singole opere di urbanizzazione.

<sup>3</sup> La bozza di ripartizione dei costi va trasmessa agli interessati dal piano di quartiere, con menzione della possibilità di prendere visione dei giustificativi.

<sup>4</sup> Contro la bozza di ripartizione dei costi può essere presentata opposizione scritta e motivata alla Sovrastanza comunale entro 20 giorni dalla comunicazione. Qualora la ripartizione dei costi venga modificata in seguito a opposizioni, agli interessati deve essere data facoltà di presentare nuovamente opposizione entro 20 giorni.

<sup>5</sup> Una volta conclusa la procedura d'opposizione la Sovrastanza decide in merito alla ripartizione dei costi e notifica la decisione agli interessati. Al contempo vengono fatturate le quote parti alle spese.

<sup>6</sup> Per la scadenza, l'incasso e la dilazione di quote parti alle spese fanno stato le disposizioni inerenti la procedura contributiva.

### **Art. 16**

<sup>1</sup> Qualora siano notevolmente cambiate le condizioni dal momento dell'emanaione, i piani di quartiere vengono verificati e, se necessario, adeguati d'ufficio o su richiesta degli interessati dal piano di quartiere. Un adeguamento va effettuato in particolare quando un piano di quartiere non ancora attuato non corrisponde più alle prescrizioni modificate dell'ordinamento base.

Abrogazione o modifica di piani di quartiere

<sup>2</sup> Per l'abrogazione o la modifica di piani di quartiere fanno stato per analogia le disposizioni inerenti la procedura del piano di quartiere.

### 3. PROCEDURA CONTRIBUTUTIVA

#### Art. 17

Avvio  
1. Esposizione pubblica

<sup>1</sup> La procedura contributiva va di regola avviata prima dell'inizio dei lavori di costruzione. In casi motivati è possibile ritardare l'avvio.

<sup>2</sup> La Sovrastanza comunale rende nota l'intenzione di avviare una procedura contributiva, con menzione dell'opera soggetta a contributi, nonché la quota parte prevista per l'interessenza pubblica e privata, sull'organo di pubblicazione ufficiale del Comune. Al contempo espone pubblicamente il piano con le delimitazioni previste dell'area soggetta a contributi (compensorio contributivo) per 20 giorni presso il Comune.

<sup>3</sup> Gli interessati devono essere informati per iscritto prima dell'esposizione.

#### Art. 18

2. Opposizione, decreto

<sup>1</sup> Durante l'esposizione pubblica può essere presentata opposizione alla Sovrastanza comunale contro l'avvio previsto della procedura, contro il compensorio contributivo previsto nonché contro la quota parte della intercessenza pubblica e privata. Nel corso dell'ulteriore procedura non possono più essere sollevate obiezioni contro la procedura contributiva in sé, il compensorio contributivo e la quota parte della intercessenza pubblica e privata.

<sup>2</sup> L'esposizione pubblica va ripetuta qualora il compensorio contributivo previsto venga modificato in seguito a opposizioni. Qualora le modifiche concernano soltanto singoli interessati, al posto di una nuova esposizione pubblica, deve essere loro data facoltà di presentare opposizione entro 20 giorni.

<sup>3</sup> Una volta conclusa la procedura d'esposizione la Sovrastanza comunale emana il decreto d'avvio di procedura e lo notifica agli interessati e ad eventuali opposenti.

#### Art. 19

Ripartizione dei costi  
1. Elaborazione

<sup>1</sup> In seguito al passaggio in giudicato del decreto d'avvio di procedura e il collaudo dell'opera la Sovrastanza comunale elabora la ripartizione dei costi.

<sup>2</sup> La ripartizione dei costi comprende almeno un elenco dei costi complessivi dell'opera con menzione di eventuali sovvenzioni, un eventuale piano con zone contributive, nonché la ripartizione dei costi tra le persone con obbligo contributivo comprese le spiegazioni.

**Art. 20**

<sup>1</sup> La Sovrastanza comunale invia la bozza di ripartizione dei costi alle persone con obbligo contributivo, con menzione della possibilità di prendere visione delle basi.

2. Esposizione pubblica, opposizione, emanazione

<sup>2</sup> Contro la bozza di ripartizione dei costi le persone con obbligo contributivo possono presentare opposizione scritta e motivata entro 20 giorni alla Sovrastanza comunale. Qualora la ripartizione dei costi venga modificata in seguito a opposizioni, agli interessati deve essere data facoltà di presentare nuovamente opposizione entro 20 giorni.

<sup>3</sup> Una volta conclusa la procedura d'esposizione la Sovrastanza comunale decide in merito alla ripartizione dei costi e notifica la decisione alla persone con obbligo contributivo. Al contempo vengono fatturati i contributi.

**Art. 21**

<sup>1</sup> I contributi diventano esigibili con il passaggio in giudicato della ripartizione dei costi. Versamenti in acconto diventano esigibili con il recapito della fattura.

Scadenza, incasso, dilazione

<sup>2</sup> Contributi e versamenti in acconto esigibili vanno pagati entro 60 giorni dal recapito della fattura. In caso di pagamento ritardato vengono addebitati interessi di mora dell'ordine degli interessi di mora cantonali in vigore.

<sup>3</sup> In casi di rigore, la Sovrastanza comunale è legittimata a dilazionare, del tutto o in parte, il pagamento di contributi esigibili per dieci anni al massimo, con o senza pagamento degli interessi. La dilazione è concessa unicamente se il contributo dilazionato viene riconosciuto e garantito mediante l'iscrizione volontaria del diritto di pegno legale.

<sup>4</sup> La domanda di dilazione di contributi va inoltrata al Comune entro 30 giorni dalla ricezione della fattura.

**Art. 22**

<sup>1</sup> Qualora, in seguito a misure edilizie o al modo di sfruttamento dell'opera, dovessero cambiare sostanzialmente i benefici particolari o la relazione tra interessenza pubblica e privata entro dieci anni dal passaggio in giudicato della ripartizione dei costi su richiesta di persone con obbligo contributivo o d'ufficio può essere avviata una nuova procedura contributiva.

Mutamento delle condizioni

<sup>2</sup> I contributi versati giusta la decisione precedente vanno computati senza interesse e senza indicizzazione.

<sup>3</sup> I contributi devono essere versati posticipatamente o rimborsati secondo la nuova ripartizione dei costi.

#### 4. PROCEDURA PER RICOMPOSIZIONI PARTICELLARI E RETTIFICHE DEI CONFINI

##### Art. 23

Principio

<sup>1</sup> Le seguenti prescrizioni procedurali fanno stato per ricomposizioni particellari e rettifiche dei confini che vengono attuate come procedimenti autonomi oppure in relazione ad una procedura di piano di utilizzazione giusta la legislazione sulla pianificazione territoriale.

<sup>2</sup> Se la ricomposizione particellare o la rettifica dei confini sono associate ad una pianificazione delle utilizzazioni, per la cui esposizione è inoltre prescritta la pubblicazione sul Foglio ufficiale cantonale o un termine di esposizione di 30 invece che di 20 giorni, questi requisiti per la pubblicazione e l'esposizione pubbliche fanno stato anche per le varie esposizioni della ricomposizione particellare o la rettifica dei confini.

<sup>3</sup> L'autorità competente per l'esecuzione della procedura consulta specialisti per l'elaborazione della ricomposizione particellare e della rettifica dei confini. Offre agli interessati possibilità di partecipazione nei singoli stadi procedurali.

<sup>4</sup> Le disposizioni successive sull'avvio della ricomposizione particellare, il rilievo del vecchio possesso e la nuova assegnazione si applicano per analogia anche alle rettifiche dei confini.

##### Art. 24

Avvio  
1. Esposizione pubblica

<sup>1</sup> L'autorità competente rende nota l'intenzione di dare avvio ad una ricomposizione particellare o una rettifica dei confini, con menzione allo scopo della misura, alla delimitazione del comprensorio nonché al modo dell'attuazione sull'organo di pubblicazione ufficiale del Comune. Al contempo espone pubblicamente il piano con la delimitazione prevista del comprensorio per 20 giorni presso il Comune.

<sup>2</sup> Gli interessati devono essere informati per iscritto prima dell'esposizione.

##### Art. 25

2. Opposizione, decreto

<sup>1</sup> Durante l'esposizione pubblica può essere presentata opposizione all'autorità competente contro il previsto avvio della procedura e il previsto comprensorio. Per la legittimazione all'opposizione fanno stato gli stessi presupposti che fanno stato per il gravame di pianificazione territoriale al Governo. Nel corso dell'ulteriore procedura non possono più essere sollevate obiezioni contro la procedura in sé e il comprensorio.

<sup>2</sup> L'esposizione pubblica va ripetuta qualora il previsto comprensorio venga modificato in seguito a opposizioni. Qualora le modifiche concernano soltanto singoli interessati, al posto di una nuova esposizione pub-

blica, deve essere loro data facoltà di presentare opposizione entro 20 giorni.

<sup>3</sup> Una volta conclusa la procedura di esposizione l'autorità competente emana il decreto d'avvio di procedura e lo notifica agli interessati e ad eventuali opposenti.

### **Art. 26**

<sup>1</sup> In seguito al passaggio in giudicato del decreto d'avvio di procedura l'autorità competente provvede all'elaborazione del piano e dell'inventario del possesso in collaborazione con l'Ufficio del registro fondiario.

Rilievo e  
esposizione del  
vecchio possesso

<sup>2</sup> L'autorità competente espone pubblicamente le bozze di piano e dell'inventario del possesso per 20 giorni presso il Comune e rende nota l'esposizione sull'organo di pubblicazione ufficiale del Comune. Gli interessati vengono informati per iscritto prima dell'esposizione.

<sup>3</sup> Durante l'esposizione pubblica gli interessati possono presentare opposizione scritta e motivata all'autorità competente.

<sup>4</sup> L'esposizione pubblica va ripetuta qualora il piano o l'inventario del possesso vengano modificati in seguito a opposizioni. Qualora le modifiche concernano soltanto singoli interessati, al posto di una nuova esposizione pubblica, deve essere loro data facoltà di presentare opposizione entro 20 giorni.

<sup>5</sup> L'esposizione del vecchio possesso può essere combinata con l'esposizione della nuova assegnazione.

### **Art. 27**

<sup>1</sup> In seguito al passaggio in giudicato del vecchio possesso l'autorità competente elabora i piani e gli inventari necessari per la ricomposizione. Essi devono contenere in particolare indicazioni in merito a

Nuova  
assegnazione  
1. Elaborazione,  
esposizione  
pubblica

1. le deduzioni di terreno;
2. l'assegnazione di nuovi fondi;
3. l'epurazione dei diritti reali limitati, delle annotazioni e menzioni;
4. il risarcimento in denaro per i plusvalori o minusvalenze non atti al conguaglio con terreno;
5. la ripartizione dei costi della ricomposizione particellare (chiave di riparto).

<sup>2</sup> Dopo la verifica dei piani e degli inventari da parte dell'Ufficio del registro fondiario e dopo un'eventuale epurazione, l'autorità competente espone pubblicamente le bozze per 20 giorni presso il Comune e pubblica l'esposizione sull'organo di pubblicazione ufficiale del Comune. Gli interessati vengono informati per iscritto prima dell'esposizione.

**Art. 28**2. Opposizione,  
decisione

- <sup>1</sup> Durante l'esposizione pubblica può essere presentata opposizione scritta e motivata all'autorità competente. Per la legittimazione all'opposizione fanno stato gli stessi presupposti che fanno stato per il gravame di pianificazione territoriale al Governo.
- <sup>2</sup> L'esposizione pubblica va ripetuta qualora la nuova assegnazione venga modificata in seguito a opposizioni. Qualora le modifiche concernano soltanto singoli interessati, al posto di una nuova esposizione pubblica, deve essere loro data facoltà di presentare opposizione entro 20 giorni.
- <sup>3</sup> Una volta conclusa la procedura di esposizione l'autorità competente provvede all'elaborazione dei documenti di mutazione, sulla cui base decide la ricomposizione particellare e notifica la decisione a tutti gli interessati e ad eventuali opposenti.

**Art. 29**Entrata in vigore,  
esecuzione del  
registro fondiario

- <sup>1</sup> Ricomposizioni particellari e rettifiche dei confini entrano in vigore con la scadenza inutilizzata del termine di ricorso o dopo il passaggio in giudicato della procedura d'impugnazione.
- <sup>2</sup> Dopo il passaggio in giudicato l'autorità competente notifica la ricomposizione particellare o la rettifica dei confini all'Ufficio del registro fondiario competente per l'esecuzione del registro fondiario.
- <sup>3</sup> Dei fondi riassegnati si può disporre soltanto dopo l'acquisto della proprietà. L'autorità competente può, su richiesta degli interessati, autorizzali a prendere possesso anticipato di singoli o di tutti i fondi o ad esercitare altri diritti.

**Art. 30**Ripartizione dei  
costi

- <sup>1</sup> Una volta conclusa la ricomposizione particellare o la rettifica dei confini l'autorità competente stabilisce, in una ripartizione dei costi, le quote parti alle spese della ricomposizione particellare o della rettifica dei confini da sostenere dagli interessati, sulla base delle spese effettive e della chiave di riparto vincolante giusta la nuova assegnazione.
- <sup>2</sup> La bozza di ripartizione dei costi va inviata agli interessati, con menzione della possibilità di prendere visione giustificativi.
- <sup>3</sup> Contro la bozza di ripartizione dei costi gli interessati possono presentare opposizione scritta e motivata all'autorità competente entro 20 giorni dalla comunicazione. Qualora la ripartizione dei costi venga modificata in seguito a opposizioni, agli interessati deve essere data facoltà di presentare nuova opposizione entro 20 giorni.
- <sup>4</sup> Una volta conclusa la procedura di opposizione l'autorità competente decide in merito alla ripartizione dei costi, notificando la decisione agli interessati. Al contempo vengono fatturate le quote parti alle spese.

<sup>5</sup> Per la scadenza, l'incasso e la dilazione fanno stato le stesse disposizioni inerenti la procedura contributiva.

## V. Norme edilizie cantonali

### 1. SPAZIO ABITATIVO AGRICOLO

#### Art. 31

<sup>1</sup> Nella misura in cui siano soddisfatti i presupposti per uno spazio abitativo permanente nella zona agricola, di regola vengono autorizzate un'abitazione con ufficio per il capoazienda e un'abitazione per la generazione cedente (alloggio per anziani I). Se ne è comprovato il bisogno, possono essere autorizzate un'abitazione supplementare (alloggio per anziani II) per la terza generazione che vive nella fattoria, come pure camere per apprendisti e dipendenti.

Spazio abitativo permanente

<sup>2</sup> Fanno stato le misure massime seguenti:

- abitazione del capoazienda	165 m <sup>2</sup> SUL
- alloggio per anziani I	90 m <sup>2</sup> SUL
- alloggio per anziani II	50 m <sup>2</sup> SUL
- ufficio	15 m <sup>2</sup> SUL
- camera apprendisti e dipendenti	20 m <sup>2</sup> SUL ciascuna

La determinazione della superficie utile lorda si regola secondo le direttive del Governo.

<sup>3</sup> In casi particolari si può divergere dalle misure massime dell'abitazione del capoazienda e dell'alloggio per anziani, purché la somma delle misure massime non venga superata.

<sup>4</sup> Alloggi per anziani possono essere utilizzati temporaneamente a scopi abitativi non agricoli, nel periodo in cui essi non vengono utilizzati.

#### Art. 32

<sup>1</sup> Nella misura in cui siano soddisfatti i presupposti per uno spazio agricolo temporaneo nella zona agricola, si autorizzano edifici fino alle misure massime seguenti:

Spazio abitativo temporaneo

- capanna sul maggese	50 m <sup>2</sup> SUL
- capanna per i falciatori	15 m <sup>2</sup> SUL
- capanna d'alpe e dei pastori	SUL sec. necessità

La determinazione della superficie utile lorda si attiene alle direttive del Governo.

<sup>2</sup> Locali nelle stalle sono autorizzati fino ad una misura massima di 15 m<sup>2</sup> se sono soddisfatti i presupposti. Essi vanno eliminati qualora siano venuti meno i presupposti per l'autorizzazione.

## VI. Diritto edilizio formale

### 1. PROGETTI DI COSTRUZIONE NON SOTTOPOSTI ALL'OBBLIGO DI LICENZA EDILIZIA

#### Art. 33

Progetti di costruzione non sottoposti all'obbligo di licenza edilizia

- <sup>1</sup> I seguenti progetti di costruzione non necessitano di licenza edilizia:
1. lavori di riparazione e di manutenzione ad edifici e impianti utilizzabili in conformità alla destinazione, purché servano soltanto alla conservazione del valore e l'edificio e l'impianto non subiscano una modifica o un cambiamento dello scopo;
  2. modifiche insignificanti all'interno di edifici e impianti ad eccezione di modifiche della superficie utile o del numero di locali, escluso al di fuori delle zone edificabili;
  3. destinazioni ad altro scopo senza ripercussioni rilevanti sull'ordinamento di utilizzazione, escluso al di fuori delle zone edificabili;
  4. ricopertura dei tetti con materiale di copertura identico o simile;
  5. costruzioni piccole fino ad una superficie di 2,0 m<sup>2</sup> e di un'altezza massima di 2,2 m, nonché tettoie per biciclette fino a 4,0 m<sup>2</sup>;
  6. edifici e impianti che non vengono eretti o installati per più di sei mesi all'anno, quali
    - banchi di ristorazione e di vendita,
    - stand, capanne, bancarelle, tende per feste, dimostrazioni, esposizioni ed eventi simili,
    - parchi giochi,
    - piccole sciovie, tappeti mobili per sciatori, piste di pattinaggio naturali,
    - impianti per discipline sportive alla moda;
  7. iglù e tipi per pernottamenti in aree sciistiche durante la stagione invernale, qualora non vengano installati impianti sanitari fissi;
  8. impianti per la strutturazione del giardino quali sentieri, posti in giardino, scale, focolari da giardino, trogoli per piante, plastici artistici, aste, escluso al di fuori delle zone edificabili;
  9. installazioni pubblicitarie come insegne di ditte, vetrine, pubblicità luminose e cartelli indicatori con una superficie fino a 1,5 m<sup>2</sup>;
  10. impianti di ricezione satellitare per radio e televisione con una superficie fino a 1,5 m<sup>2</sup>;
  11. cartelli e segnali come semafori, tavole di segnaletica stradale, segnaletica dei sentieri, segni di misurazione;
  12. segni come croci fino a 3,0 m d'altezza, opere d'arte;
  13. impianti tecnici come impianti d'illuminazione stradale, centraline, idranti, dispositivi di misurazione, pali e stanghe;
  14. dispositivi di sicurezza come
    - reti da neve lungo le vie di comunicazione,

- recinzioni di sicurezza, reti, sbarramenti, imbottiture e simili per impianti sportivi e per il tempo libero;
- 15. impianti di urbanizzazione, nella misura in cui siano stati profilati e stabiliti, nel quadro di una pianificazione, con l'esattezza di una domanda di costruzione;
- 16. pannelli o celle solari non riflettenti con una superficie assorbente massima di 6,0 m<sup>2</sup> per facciata o falda del tetto all'interno delle zone edificabili e fino ad un massimo di 2,0 m<sup>2</sup> al di fuori delle zone edificabili;
- 17. trasformazioni del terreno fino ad un'altezza o una profondità di 0,8 m e una cubatura modificata di 100 m<sup>3</sup>, escluso al di fuori delle zone edificabili;
- 18. recinzioni fino ad un'altezza di 1,0 m, nonché muri di sostegno e di controriva fino ad un'altezza di 1,0 m, escluso al di fuori delle zone edificabili;
- 19. steccati mobili per il pascolo;
- 20. tunnel di plastica e tettoie senza fondamento e simili fino ad una superficie di base massima di 20 m<sup>2</sup>, per animali da reddito, sale da mungitura, nonché simili impianti agricoli e orticoli;
- 21. depositi materiale che vengono eretti soltanto una volta all'anno per al massimo due mesi;
- 22. installazioni di cantiere eccetto alloggi di operai, purché non provochino immissioni rilevanti.

<sup>2</sup> L'esenzione dall'obbligo della licenza edilizia non esonera dall'osservanza delle prescrizioni materiali e dalla richiesta di altre autorizzazioni. Qualora vi fossero indizi che con un progetto di costruzione, che non necessita di una licenza, potrebbero venire lese prescrizioni materiali, l'autorità edilizia comunale avvia d'ufficio, su richiesta del Dipartimento o su indicazione di terzi, una procedura per il rilascio della licenza edilizia.

<sup>3</sup> Edifici e impianti ai sensi del capoverso 1 numeri 6, 7, 21 e 22 devono essere eliminati dopo la scadenza della durata ammessa, quelli ai sensi del numero 14 dopo l'uso. La superficie utilizzata deve essere ripristinata nello stato originario. Le parti di edifici o di impianti eliminate devono essere smaltite o conservate in un posto autorizzato.

## 2. PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA

### Art. 34

<sup>1</sup> Prima dell'inoltro della domanda di costruzione, l'autorità edilizia comunale può chiedere una valutazione provvisoria di punti sostanziali del progetto di costruzione. Valutazione provvisoria

<sup>2</sup> In caso di progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili si può chiedere, per il tramite del Comune, una valutazione provvisoria da parte del Servizio.

<sup>3</sup> La valutazione provvisoria non dà ai richiedenti alcun diritto al rilascio della licenza edilizia e non è nemmeno vincolante per l'autorità decidente nell'esame della domanda di costruzione ordinaria e di eventuali opposizioni.

### **Art. 35**

Domanda di costruzione,  
domanda EFZ

<sup>1</sup> Domande di costruzione e domande per progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili (domanda EFZ) vanno inoltrate al Comune unitamente ai documenti e alle prove necessari per la valutazione, servendosi di un modulo ufficiale e nel numero di copie fissato dal Comune.

<sup>2</sup> I comuni stabiliscono quali documenti e prove devono essere allegati alla domanda di costruzione. Per quanto riguarda progetti di costruzione di grande portata e in particolare riguardo a quelli previsti in ubicazioni di particolare importanza per la caratteristica del sito e del paesaggio può essere richiesto un modello o una visualizzazione equivalente.

<sup>3</sup> Alle domande di costruzione per progetti di costruzione in zone di pericolo deve essere allegata una decisione dell'Assicurazione fabbricati del Cantone dei Grigioni sull'esame preliminare.

<sup>4</sup> In caso di modifiche di edifici e impianti già esistenti nonché di piani approvati, dai piani deve risultare evidente lo stato dei relativi elementi strutturali prima e dopo la modifica (esistente: grigio/nero; nuovo: rosso; demolizione: giallo).

### **Art. 36**

Modine

<sup>1</sup> Contemporaneamente all'inoltro della domanda di costruzione per progetti di costruzione visibili dall'esterno devono essere posate modine, in modo che siano chiaramente riconoscibili l'ubicazione, l'altezza e la sagoma del fabbricato. Riempimenti e scarpate di oltre 0.8 m di altezza devono pure essere indicati mediante modine.

<sup>2</sup> L'altezza del pianterreno va marcata sulle modine, mentre le pietre di confine devono essere dissotterrate.

<sup>3</sup> Le modine possono essere tolte prima del passaggio in giudicato dell'evasione della domanda di costruzione solo con il consenso dell'autorità edilizia comunale. In ogni caso esse devono essere lasciate sul posto per tutta la durata dell'esposizione pubblica. Una volta passata in giudicato la decisione edilizia, le modine devono essere allontanate senza indugio.

**Art. 37**

<sup>1</sup> L'autorità edilizia comunale esamina senza indugio le domande di costruzione e le domande EFZ inoltrate, riguardo alla loro completezza e le sottopone ad un esame materiale preliminare. Al contempo viene controllato se le modine sono poste in maniera corretta.

Esame provvisorio

<sup>2</sup> Se la domanda è incompleta o presenta evidenti difetti materiali, l'autorità edilizia comunale, rispettivamente il Servizio, assegna ai richiedenti, entro 20 giorni dal recapito, un termine adeguato per completare o migliorare la domanda di costruzione.

<sup>3</sup> Se la domanda non viene completata o migliorata entro il termine fissato, essa viene considerata ritirata.

**Art. 38**

<sup>1</sup> Una volta terminato l'esame provvisorio l'autorità edilizia comunale espone pubblicamente la domanda di costruzione, rispettivamente la domanda EFZ, per 20 giorni presso il Comune. Se il progetto di costruzione richiede un EIA, viene al contempo esposto pubblicamente anche il RIA.

Esposizione pubblica, opposizione

<sup>2</sup> L'esposizione della domanda di costruzione viene pubblicata sull'organo di pubblicazione ufficiale del Comune. In caso di domande EFZ, domande con EIA nonché domande con autorizzazioni supplementari che devono essere pubblicate sul Foglio ufficiale cantonale, l'esposizione pubblica deve contemporaneamente essere resa nota anche sul Foglio ufficiale cantonale.

<sup>3</sup> La pubblicazione deve contenere indicazioni riguardo al committente, l'ubicazione del progetto di costruzione, le zone di utilizzazione e inventari interessati, la durata e il luogo dell'esposizione nonché la possibilità d'opposizione.

<sup>4</sup> Opposizioni devono essere inoltrate al Comune durante il periodo dell'esposizione. Ai richiedenti deve essere data facoltà di prendere posizione in forma scritta in merito a opposizioni entro 20 giorni.

**Art. 39**

<sup>1</sup> Una volta conclusa la procedura d'esposizione, nonché dopo aver richiesto le necessarie prese di posizione ad altre autorità interessate, l'autorità edilizia comunale decide in merito alla domanda di costruzione e ad eventuali opposizioni ed emana la decisione edilizia.

Decisione edilizia

<sup>2</sup> Le decisioni edilizie vanno notificate contemporaneamente ai richiedenti e ad eventuali oppositori. Esse devono essere motivate, nel caso in cui vengano respinte opposizioni o domande di costruzione.

<sup>3</sup> Le decisioni edilizie vanno notificate entro due mesi dalla chiusura dell'esposizione pubblica. Per progetti di costruzione con opposizioni il termine per l'evasione è al massimo di tre, e per progetti di costruzione con EIA al massimo di cinque mesi.

**Art. 40**

Decisione EFZ  
1. Trasmissione

<sup>1</sup> Una volta conclusa la procedura d'esposizione, l'autorità edilizia comunale trasmette senza indugio almeno tre copie di ciascuna domanda EFZ, unitamente a tutti i documenti e alla richiesta motivata al Servizio, se considera soddisfatti i presupposti per un'autorizzazione. Al contempo invia al Servizio eventuali opposizioni insieme alla propria presa di posizione.

<sup>2</sup> Domande EFZ possono essere trasmesse al Servizio già durante l'esposizione. In questo caso l'autorità edilizia comunale competente informa senza indugio il Servizio in merito ad eventuali opposizioni.

**Art. 41**

2. Decisione,  
notifica

<sup>1</sup> In seguito all'inoltro della domanda e dopo aver richiesto le necessarie prese di posizione ad altri uffici interessati, il Dipartimento decide in merito alla domanda EFZ e ad eventuali opposizioni e rilascia il permesso EFZ, a condizione che siano soddisfatti i presupposti legali. In caso contrario esso respinge la domanda EFZ.

<sup>2</sup> In merito a domande EFZ il Dipartimento decide entro il termine di un mese e mezzo dall'inoltro della documentazione completa della domanda di costruzione. Per progetti di costruzione con maggiore bisogno di coordinamento il termine per l'evasione è al massimo di tre mesi. Per progetti di costruzione con opposizioni o EIA il termine per l'evasione è al massimo di cinque mesi.

<sup>3</sup> Dopo la ricezione, l'autorità edilizia comunale notifica il più presto possibile ai richiedenti ed agli oppositori permessi EFZ ed eventuali decisioni su opposizione, insieme alla licenza edilizia.

<sup>4</sup> Le spese della procedura EFZ vengono fatturate con il permesso EFZ.

**Art. 42**

Procedura  
semplificata per il  
rilascio della  
licenza edilizia

<sup>1</sup> Le domande per progetti di costruzione, che toccano interessi pubblici e privati soltanto minori e per i quali la cerchia delle persone legittimate all'opposizione è chiaramente stabilita, vengono trattate in una procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia.

<sup>2</sup> La procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia viene applicata segnatamente in caso di modifiche minori di progetti di costruzione già approvati, nonché in caso di misure edilizie non visibili dall'esterno, che sono conformi alla zona e che non determinano cambiamenti riguardo al volume di traffico o all'utilizzazione.

<sup>3</sup> Domande e documenti inerenti le domande possono essere inoltrati in una versione semplificata. Si rinuncia alla posa di modine e all'esposizione pubblica, compresa la pubblicazione, se è da escludere un pregiudizio a diritti di terzi o se tutte le persone legittimate all'opposizione hanno approvato o sottoscritto la domanda.

<sup>4</sup> L'autorità competente per l'autorizzazione decide in merito alla domanda di costruzione e ad eventuali opposizioni entro un mese dall'inoltro della domanda di costruzione rispettivamente dalla fine dell'esposizione pubblica.

<sup>5</sup> Per il resto fanno stato le disposizioni sulla procedura per il rilascio della licenza edilizia.

### 3. COORDINAMENTO

#### A. *Coordinamento delle procedure*

##### Art. 43

<sup>1</sup> Il Dipartimento gestisce, d'intesa con i dipartimenti interessati, una lista con le autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento.

<sup>2</sup> Nella lista delle autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento vengono indicate le autorizzazioni supplementari per le quali le domande devono essere chiarite in via preliminare con le autorità specializzate interessate ed epurate prima dell'inoltro.

Domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento  
1. Preparazione

2. Inoltro, esame provvisorio

##### Art. 44

<sup>1</sup> Le domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento vanno inoltrate al Comune unitamente alla domanda di costruzione, ad un'eventuale domanda EFZ, nonché a tutti i documenti necessari per la valutazione. Qualora esistano moduli di domanda, questi vanno utilizzati. Se la domanda di autorizzazione supplementare è contenuta nella domanda di costruzione, va inoltrata soltanto un'ulteriore copia dei documenti.

<sup>2</sup> L'autorità edilizia comunale esamina senza indugio la completezza delle domande per autorizzazioni supplementari inoltrate. Accerta in particolare se per tutte le autorizzazioni supplementari esistono le domande provviste dei debiti moduli e documenti e se sono stati avvenute le necessarie chiarificazioni preliminari.

<sup>3</sup> Qualora i richiedenti inoltrino domande per autorizzazioni supplementari direttamente alle autorità competenti per l'autorizzazione supplementare, queste trasmettono la domanda all'autorità competente per il coordinamento, nel caso in cui la domanda concerne un progetto soggetto all'obbligo di licenza edilizia e se non sia ancora stata rilasciata alcuna licenza edilizia.

3. Esposizione pubblica, opposizione

##### Art. 45

<sup>1</sup> Domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento vanno esposte pubblicamente e pubblicate unitamente alla domanda di costruzione e ad un'eventuale domanda EFZ. Nella pub-

blicazione devono essere elencate singolarmente le domande per autorizzazioni supplementari.

<sup>2</sup> Opposizioni contro domande per autorizzazioni supplementari vanno inoltrate al Comune durante il periodo dell'esposizione vigente per la domanda di costruzione e la domanda EFZ.

<sup>3</sup> Per il resto fanno stato le prescrizioni sulla procedura per il rilascio della licenza edilizia.

#### *B. Coordinamento delle decisioni*

##### **Art. 46**

Progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili

<sup>1</sup> Una volta conclusa la procedura d'esposizione, in caso di progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili, l'autorità edilizia comunale trasmette senza indugio le domande per autorizzazioni supplementari, unitamente a tutti i documenti necessari e ad eventuali opposizioni, direttamente alle autorità competenti per l'autorizzazione supplementare, se considera soddisfatti i presupposti per una licenza edilizia.

<sup>2</sup> Le autorità competenti per l'autorizzazione supplementare trasmettono la loro decisione nonché un'eventuale decisione su opposizione direttamente al Comune. Dopo aver esaminato la coerenza interna, l'autorità edilizia comunale notifica le decisioni inerenti le autorizzazioni supplementari insieme alla decisione edilizia.

<sup>3</sup> D'intesa con le autorità interessate si può prescindere dalla notifica contemporanea, se tutte le autorizzazioni sono perlomeno prospettate, se non esiste alcuna opposizione contro domande per autorizzazioni supplementari e se è assicurato il coordinamento materiale. Le autorizzazioni vanno provviste di una riserva a favore delle altre autorizzazioni.

<sup>4</sup> Se viene rifiutata un'autorizzazione supplementare, l'autorità edilizia comunale respinge anche la domanda di costruzione, qualora quest'ultima non possa venire autorizzata in parte o con disposizioni accessorie.

##### **Art. 47**

Progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili  
1. Rimessa, richiesta delle autorizzazioni supplementari

<sup>1</sup> Per progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili l'autorità edilizia comunale trasmette al Servizio le domande per autorizzazioni supplementari, unitamente alla domanda EFZ con tutti i documenti e la richiesta motivata, se considera soddisfatti i presupposti per il rilascio di una licenza edilizia. Al contempo trasmette al Servizio eventuali opposizioni, accludendo la propria presa di posizione.

<sup>2</sup> Nella misura in cui il Servizio considera soddisfatti i presupposti per il rilascio del permesso EFZ, esso richiede all'autorità competente la decisione sull'autorizzazione supplementare ed eventuali opposizioni, fissando un termine per l'evasione.

<sup>3</sup> Anche nel caso di progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili il Comune richiede direttamente alle autorità competenti in materia le autorizzazioni supplementari, giusta la legislazione in materia di polizia del fuoco e di protezione civile e sul lavoro nonché secondo la legislazione federale contro l'inquinamento delle acque con liquidi nocivi.

#### **Art. 48**

<sup>1</sup> Se l'autorità specializzata cantonale competente per l'autorizzazione supplementare non considera soddisfatti i presupposti per il rilascio dell'autorizzazione supplementare per un progetto di costruzione al di fuori della zona edificabile, lo comunica al Servizio mediante una presa di posizione provvisoria.

2. Correzioni,  
istanza arbitrale

<sup>2</sup> Qualora il Servizio ritenga soddisfatti i presupposti per il rilascio del permesso EFZ, il Dipartimento procede, in collaborazione con il Servizio e insieme all'autorità interessata, ad una procedura di conciliazione.

<sup>3</sup> Se le autorità interessate si accordano sul rilascio dell'autorizzazione supplementare, essa sarà notificata alle parti giusta gli articoli seguenti. Se convengono sul rifiuto dell'autorizzazione supplementare, il Dipartimento respinge la domanda EFZ e notifica alle parti la decisione insieme alla decisione negativa riguardo all'autorizzazione supplementare.

<sup>4</sup> Qualora le autorità interessate non riescano a trovare un accordo, il Servizio sottopone il conflitto all'istanza arbitrale. In caso di conflitti con uffici che sottostanno al medesimo dipartimento del Servizio, l'istanza arbitrale è il Dipartimento, in caso contrario il Governo.

#### **Art. 49**

<sup>1</sup> Quando sono state rilasciate tutte le autorizzazioni supplementari, il Dipartimento le trasmette unitamente al permesso EFZ all'autorità edilizia comunale che notifica ai richiedenti le decisioni insieme alla decisione edilizia.

3. Notifica  
coordinata delle  
decisioni

<sup>2</sup> D'intesa con le autorità interessate si può prescindere dalla notifica contemporanea, se tutte le autorizzazioni sono perlomeno prospettate, se non esiste alcuna opposizione contro domande per autorizzazioni supplementari e se è assicurato il coordinamento materiale. Le autorizzazioni vanno provviste di una riserva a favore delle altre autorizzazioni.

#### **Art. 50**

<sup>1</sup> Se, in caso di un progetto di costruzione al di fuori delle zone edificabili, sono pervenute prese di posizione di organizzazioni ambientaliste aventi diritto di inoltrare gravame o se sono state presentate opposizioni e se sia il Dipartimento che l'autorità cantonale specializzata competente per l'autorizzazione supplementare o l'istanza arbitrale considerano soddisfatti i presupposti per il rilascio di un permesso EFZ e dell'autoriz-

4. Decisione  
unica

zazione supplementare, il Dipartimento decide in una decisione unica sulle opposizioni, il permesso EFZ e l'autorizzazione supplementare.

<sup>2</sup> Il Dipartimento comunica la decisione unica all'autorità edilizia comunale che a sua volta la notifica alle parti insieme alla decisione edilizia.

<sup>3</sup> Nella motivazione di decisioni uniche vanno indicati i pareri divergenti tra Dipartimento e autorità specializzate.

#### 4. CONTROLLO DEI LAVORI

##### **Art. 51**

Controllo della esecuzione dei lavori, collaudo

<sup>1</sup> L'autorità edilizia comunale esamina l'esecuzione dei progetti di costruzione circa la loro conformità con la licenza edilizia, il permesso EFZ ed eventuali autorizzazioni supplementari, nella misura in cui i controlli non spettino alle autorità competenti dell'autorizzazione supplementare. Essa controlla almeno la modinatura ed i punti fissi altimetrici. Allacciamenti ad impianti di approvvigionamento pubblici vengono controllati prima della copertura.

<sup>2</sup> Il committente notifica senza indugio l'ultimazione dei lavori all'autorità edilizia comunale, che provvede ad eseguire il collaudo. In caso di progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili l'autorità edilizia comunale trasmette al Servizio una copia del protocollo di collaudo.

<sup>3</sup> L'autorità edilizia comunale può incaricare privati dei controlli dei lavori.

<sup>4</sup> Qualora un progetto di costruzione venga iniziato senza licenza edilizia o eseguito in trasgressione ai piani autorizzati o a condizioni elencate nella licenza edilizia, l'autorità edilizia comunale, in casi urgenti uno dei suoi membri o il capo dell'Ufficio tecnico o il segretario/la segretaria comunale, dispone la sospensione dei lavori di costruzione. L'autorità o l'ufficiale decedente sollecita al contempo il committente ad inoltrare una domanda di costruzione retroattiva.

<sup>5</sup> Le decisioni di sospensione dei lavori di costruzione diventano immediatamente esecutive.

##### **Art. 52**

Condizioni contrarie al diritto edilizio

<sup>1</sup> Qualora vi siano segnali che indicano condizioni formalmente o materialmente contrari al diritto edilizio, su preavviso viene effettuato un controllo successivo dei lavori.

<sup>2</sup> Se dal controllo dei lavori risultano segnali per una violazione delle norme edilizie, l'autorità edilizia comunale sollecita gli interessati ad inoltrare a posteriori una domanda di costruzione. In caso di progetti di costruzione al di fuori delle zone edificabili essa ne fa inoltre immediatamente denuncia al Dipartimento.

<sup>3</sup> Se l'autorità competente constata una violazione delle norme edilizie materiali nel corso dell'esame della domanda di costruzione inoltrata a posteriori, rispettivamente della domanda EFZ, essa dà l'avvio ad una procedura per il ripristino dello stato legale e una procedura di contravvenzione.

## **VII. Disposizioni finali**

### **Art. 53**

<sup>1</sup> La presente Ordinanza entra in vigore contemporaneamente alla Legge sulla pianificazione territoriale riveduta.

Entrata in vigore,  
abrogazione del  
diritto previgente

<sup>2</sup> Con l'entrata in vigore della presente Ordinanza viene abrogata l'Ordinanza sul cambiamento di utilizzazione di edifici abitativi agricoli ed edifici e impianti degni di protezione fuori delle zone edificabili (Ordinanza sul cambio di utilizzazione, OCU) del 21 novembre 2000.



## **Ordinaziun davart la planisaziun dal territori (OPTGR)**

sa basond sin artitgel 45 alinea 1 da la constituziun chantunala e artitgel 112 da la lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun

relaschada da la regenza il/ils ...

---

### **I. En general**

#### **1. AUTORITADS**

##### **Art. 1**

<sup>1</sup> Il departament cumpent per il sectur da la planisaziun dal territori è il departament da l'intern e da l'economia publica (departament).

Departament cumpent, post spezialisà

<sup>2</sup> Il post spezialisà per la planisaziun dal territori è l'uffizi da planisaziun (post spezialisà).

#### **2. DATAS DIGITALAS**

##### **Art. 2**

<sup>1</sup> Il post spezialisà fixescha las pretaisas per la realisaziun e l'administraziun digitala da la basa e dals meds da planisaziun. El procura per la garanzia da qualitad.

Realisaziun, administraziun, suveranidad da las datas, archiv

<sup>2</sup> La suveranidad da las datas stat en ils mauns dal pertader da la planisaziun. Quel è responsabel per la correctedad da las datas.

<sup>3</sup> Las datas actualas da la planisaziun dal territori per la basa ed ils meds da planisaziun dal chantun, da las corporaziuns regionalas e da las vischnancies vegnan archivadas tar il post spezialisà.

#### **3. CONTRIBUZIUNS PER PRESTAZIUNS DA PLANISAZIUN**

##### **Art. 3**

Contribuziuns supplementaras pon vegnir concedidas per planisaziuns e projects cun caracter da pilot u per planisaziuns che effectueschan essenzialmain investiziuns ch'èn d'interess public u svilups spezials che duain vegnir promovids en il territori da planisaziun.

Contribuziuns supplementaras

**Art. 4**

Graduaziun tenor  
la forza finanziala

<sup>1</sup> Contribuziuns a las vischnancas vegnan graduadas tenor lur forza finanziala sco suonda:

gruppa da forza finanziala	planisaziuns	basa, projects
1	10%	20%
2	15%	25%
3	20%	30%
4	25%	35%
5	30%	40%

<sup>2</sup> Contribuziuns a las corporaziuns regionalas vegnan graduadas tenor la media da la forza finanziala da las vischnancas associadas sco suonda:

gruppa da forza finanziala	planisaziuns, basa, projects
1	40%
2	45%
3 - 5	50%

<sup>3</sup> Per eruir la forza finanziala media tenor alinea 2 vegn la forza finanziala da las singulas vischnancas valitada proporziunalmain tar lur dumber d'abitants.

## II. Planisaziun chantunala

### 1. PROCEDURA DAL PLAN DIRECTIV

**Art. 5**

Elavuraziun,  
procedura da  
cooperaziun

<sup>1</sup> Il departament fa in sboz dal plan directiv chantunal. El collavura cun ils departaments ed ils uffizis pertutgads e cun las corporaziuns regionalas e las vischnancas pertutgadas sco er cun las associaziuns ed organisaziuns interessadas.

<sup>2</sup> Il departament lascha exponer publicamain il sboz dal plan directiv chantunal en las regiuns pertutgadas e tar il post spezialisà durant 30 dis e publitgescha l'exposiziun en il fegl uffizial dal chantun Grischun. Tar projects impurtants dal plan directiv prolunghescha il departament il termin d'exposiziun adequatamain.

<sup>3</sup> Durant l'exposiziun publica po mintgin far propostas ed objecziuns. Il departament examinescha las inoltraziuns e communitegescha il resultat da l'exposiziun da cooperaziun als participads ed a la publicitat a moda adattada.

<sup>4</sup> Tar adattaziuns minimalas pon ins renunziar a la procedura da cooperaziun publica a favur d'ina procedura da consultaziun.

<sup>5</sup> Sch'i fa basegn d'ina midada dal plan directiv tar ina planisaziun u tar in project da construcziun, ston las exposiziuns publicas necessarias vegnir coordinadas tant sco pussaivel.

### **Art. 6**

<sup>1</sup> Il departament represchenta la regenza visavi las autoritads federalas cumpetentas en la procedura d'approvaziun ed en la procedura da repassada.

Procedura visavi  
las autoritads  
federalas,  
applicaziun e  
cuntinuaziun

<sup>2</sup> Il post spezialisà procura per la cuntinuaziun dal plan directiv chantunal. Per realisar quai collavura el cun auters posts, procura per ina organisaziun adattada, infurmescha periodicamain davart il svilup territorial ed actualisescha la basa.

<sup>3</sup> Dal plan directiv chantunal pon ins prender invista tar il post spezialisà.

## **2. PROCEDURA PER PLANS D'UTILISAZIUN CHANTUNALS**

### **Art. 7**

<sup>1</sup> Il departament elavurescha, suenter avair tadlà las vischnancas e las corporaziuns regiunalas pertutgadas, il sboz per ils plans d'utilisaziun chantunals tenor questa lescha.

Elavuraziun,  
exposiziun  
publica, relasch

<sup>2</sup> Il departament expona en las vischnancas pertutgadas e tar il post spezialisà durant 30 dis publicamain ils sbozs per ils plans d'utilisaziun chantunals cun in eventual rapport ecologic (RE) e cun eventualas dumondas per ina permissiun supplementara e communitgescha l'exposiziun en l'organ uffizial da las vischnancas ed en il fegl uffizial dal chantun.

<sup>3</sup> Durant l'exposiziun publica po mintgin far propostas ed objecziuns tar il departament. Quel examinescha las inoltraziuns e communitgescha il resultat als cooperaturs.

<sup>4</sup> Protestas encunter las dumondas per permissiuns supplementaras ston vegnir inoltradas durant l'exposiziun tar la regenza.

<sup>5</sup> Suenter la finiziun da la procedura d'exposiziun decida la regenza davart il decret dals plans. Per la coordinaziun cun eventualas permissiuns supplementaras valan analogamain las directivas davart l'approvaziun da l'urden fundamental communal.

## **III. Planisaziun regiunala**

### **Art. 8**

<sup>1</sup> L'organ da la corporaziun regiunala ch'è cumpetent per l'elavuraziun suittametta ils sbozs per ils plans directivs regiunals al post spezialisà per

Procedura per  
plans directivs  
regiunals

l'examinaziun preliminara. Quel terminescha la procedura d'examinaziun preliminara entaifer sis mais.

<sup>2</sup> L'organ da la corporazion regiunala cumpetent expona publicamain ils sbozs per ils plans directivs regiunals durant 30 dis en la region e communitgescha l'exposizion publica en ses organ da publicaziun uffizial ed en il fegl uffizial dal chantun. Tar propostas impurtantas dal plan directiv prolunghescha ella il temp d'exposizion adequatamain. Dal rest valan per la procedura da cooperaziun las directivas davart la cooperaziun analog a quellas da la planisazion directiva chantunala.

<sup>3</sup> Suenter la finiziun da la procedura da cooperaziun decida l'organ da la corporazion regiunala cumpetent davart il decret u las midadas dal plan directiv.

<sup>4</sup> Dals plans directivs regiunals pon ins prender invista tar il secretariat regiunal u tar il post spezialisà.

#### **IV. Planisazion locala**

##### **1. PROCEDURA DA L'EXAMINAZIUN PRELIMINARA E PROCEDURA DA COOPERAZIUN**

###### **Art. 9**

Procedura da l'examinaziun preliminara

<sup>1</sup> Las vischnancas suttamettan ils sbozs per las prescripziuns ed ils plans che ston vegnir approvads ensemen cun il rapport da planisazion, in eventual RCE ed eventuales dumondas da permissiuns supplementaras, ch'en la premissa per l'approvaziun da la planisazion d'utilisazion, a l'autoritat spezialisada per l'examinaziun preliminara.

<sup>2</sup> Sch'i dovrà per l'approvaziun d'ina proposta ina permissiun supplementara, s'exprima il post spezialisà en il rapport da l'examinaziun preliminara che sa basa sin la posizion da las autoritats spezialisadas, sche la permissiun supplementara po vegnir empermessa.

<sup>3</sup> Il post spezialisà terminescha la procedura d'examinaziun preliminara en cas da revisiuns parzialas che na basegnan betg ina consultazion entaifer l'administratzion entaifer dus mais, en cas d'ulteriuras revisiuns parzialas sco er en cas da revisiuns totalas entaifer sis mais.

###### **Art. 10**

Exposiziun publica da cooperaziun

<sup>1</sup> Suenter la finiziun da la procedura d'examinaziun expona la suprastanza communalia publicamain en vischnanca durant 30 dis il sboz per las novas prescripziuns ed ils novs plans ensemen cun il rapport da planisazion, in eventual rapport ecologic e cun eventuales dumondas per permissiuns supplementaras e communitgescha l'exposizion en l'organ uffizial da la vischnanca ed en il fegl uffizial dal chantun.

<sup>2</sup> Durant l'exposizion publica po mintgin far propostas ed objecziuns tar la suprastanza communalala. Quella examinescha las inoltraziuns e prenda posiziun visavi ils cooperaturs. Il resultat da la procedura da cooperaziun vegn resumà per mauns da l'organ da decisiu.

<sup>3</sup> Sch'ina proposta vegn midada suenter l'exposizion da cooperaziun e sch'i na suonda betg ina seguda exposizion, communityescha la suprastanza communalala las midadas en la publicaziun dal conclus davart il relasch u la midada da l'urden fundamental e communityescha quellas ultra da quai directamain en scrit als pertutgads.

## 2. PROCEDURA DAL PLAN DA QUARTIER

### Art. 11

<sup>1</sup> La suprastanza communalala communityescha l'intenziun d'introducir ina Introducziun planisazion da quartier, rinvioda a la finamira da planisar e realisar in eventual regroupament dal terren u ina rectificaziun dals cunfins, en l'organ da publicaziun da la vischnanca. Il medem moment expona ella il plan cun las cunfinaziuns dal territori da planisazion publicamain durant 20 dis en vischnanca. Ils pertutgads ston vegnir avisads en scrit avant l'exposizion.

<sup>2</sup> Durant l'exposizion publica po vegnir protestà tar la suprastanza communalala encounter l'avertura da la procedura previsa e la cunfinaziun dal territori da planisazion. Per la legitimaziun da la protesta valan las medemas premissas sco per il recurs da planisazion tar la regenza. Protestas encounter la procedura sco tala ed encounter il territori da planisazion na pon betg pli vegnir fatgas en l'ulteriura procedura.

<sup>3</sup> L'exposizion publica sto vegnir repetida, sch'il territori da planisazion prevesì vegn midà pervi da protestas. Sche las midadas pertutgan be singuls participads, ston ins dar a quels la pussaivladad da far protesta entaifer 20 dis empè d'exponer anc ina giada ils plans.

<sup>4</sup> Suenter la finizion da la procedura da l'exposizion publica relascha la suprastanza communalala il conclus d'introducziun e communityescha quel als participads ed eventuels protestaders.

### Art. 12

<sup>1</sup> Suenter l'entrada en vigur legala dal conclus d'introducziun lascha la Elavuraziun dal plan da quartier suprastanza communalala elavurar a spezialists il plan da quartier. Ils participads survegnan la pussaivladad da collavurar.

<sup>2</sup> Sin proposta dals participads po la suprastanza communalala surlaschar l'elavurazion dal plan da quartier a spezialists che vegnan incumbensads dals participads.

<sup>3</sup> La suprastanza communalala fixescha las pretaisas a la concepziun dals singuls elements dal plan da quartier e procura ch'ils interess publics

vègنان resguardads tar la planisazion. Ella suttametta ils sbozs dals plans da quartier avant l'exposiziun publica a l'uffizi dal register funsil per l'examinaziun formala.

### **Art. 13**

Exposiziun publica, protesta

<sup>1</sup> La suprastanza communal expona publicamain il sboz per il plan da quartier durant 20 dis en vischnanca. Sche la planisazion pretenda in'examinaziun ecologica (EE), vègn il medem mument preschentà er il rapport ecologic (RE).

<sup>2</sup> L'exposiziun publica dal plan da quartier vègn publitgada uffizialmain en l'organ uffizial da la vischnanca. Tar proceduras cun EE sto l'exposiziun publica vègnir publitgada il medem mument er en il fegl uffizial dal chantun. Ils pertutgads vègنان avisads en scrit avant l'exposiziun dal plan da quartier.

<sup>3</sup> Durant l'exposiziun publica pon ins protestar tar la suprastanza communal en scrit e cun motivaziun. Per la legitimaziun da la protesta valan las medemas premissas sco per il recurs da planisazion tar la regenza.

<sup>4</sup> L'exposiziun publica sto vègnir repetida, sch'il plan da quartier vègn midà pervia da protestas. Sche las midadas pertutgan be singuls participads, ston ins dar a quels la pussaivladad da far protesta entaifer 20 dis empè d'exponer anc ina giada ils plans.

### **Art. 14**

Relasch, entrada en vigur

<sup>1</sup> Suenter la finizion da la procedura d'exposiziun relascha la suprastanza communal u, sch'il dretg communal pretenda quai, il cusseg! communal il plan da quartier. Il medem temp decide l'autoritat spezialisada per il decret davart eventualas protestas.

<sup>2</sup> Il decret sto vègnir communitgà en scrit als participads ed als eventuals protestaders. Tar las planisaziuns da quartier cun EE sto vègnir publitgà il conclus er en il fegl uffizial dal chantun.

<sup>3</sup> Ils plans da quartier entran en vigur legala suenter ch'il termin da recurs è scrodà senza protestas u suenter che la procedura da meds legals è finida. Suenter l'entrada en vigur legala lascha la suprastanza communal annotar il plan da quartier en il register funsil.

### **Art. 15**

Repartizion dals custs

<sup>1</sup> Suenter la finizion da la planisazion da quartier fixescha la suprastanza communal en ina repartizion dals custs la part dals custs da planisazion ch'ils participads dal plan da quartier ston surpigliar sin fundament da las expensas effectivas e da la clav da repartizion obliganta tenor il plan da quartier.

<sup>2</sup> Las parts dals custs da l'avertura e dal furniment ch'ils participads dal plan da quartier ston surpigiliar vegnan fixadas da la suprastanza communal en la medema moda en diversas u en ina suletta repartiziun dals custs suenter che tuttas u singulas ovras da l'avertura èn finidas.

<sup>3</sup> Il sboz da la repartiziun dals custs sto vegnir tramess als participads dal plan da quartier als rinviond a la pussaivladad da pudair prender invista dals mussaments da rendaiquint.

<sup>4</sup> Cunter il sboz da la repartiziun dals custs po vegnir fatg protesta en scrit e cun motivaziun tar la suprastanza communal entaifer 20 dis dapi la communicaziun. Sche la repartiziun dals custs vegn midada pervia da protestas, sto vegnir dada als participads anc ina giada la pussaivladad da protestar entaifer 20 dis.

<sup>5</sup> Suenter la finizjun da la procedura da protesta decida la suprastanza communal davart la repartiziun dals custs e communityescha la decisiun als participads. Il medem mument vegnan messas a quint las parts dals custs.

<sup>6</sup> Per la scadenza, l'incasso e la prorogaziun da las parts dals custs valan las disposiziuns davart la procedura da contribuziuns.

### **Art. 16**

<sup>1</sup> Sche las relaziuns èn sa midadas considerablamain dapi il decret, vegnan ils plans da quartier examinads uffizialmain u sin dumonda da participads dal plan da quartier ed adattadds sch'i fa basegn. In'adattaziun ston ins interpretender spezialmain, sch'in plan da quartier anc betg realisà na correspunda betg pli a las prescripcziuns midadas da l'urden fundamental.

Abrogaziun u  
midada da plans  
da quartier

<sup>2</sup> Per abrogar u midar plans da quartier valan analogamain las disposiziuns davart la procedura dal plan da quartier.

## **3. PROCEDURA DA CONTRIBUZIUN**

### **Art. 17**

<sup>1</sup> La procedura da contribuziun sto per regla vegnir introducida avant che las lavurs da construcziun entschaivan. En cas motivads è in'introducziun posteriura pussaivla.

Introducziun  
1. exposiziun  
publica

<sup>2</sup> La suprastanza communal communityescha l'intenziun d'introducir la procedura da contribuziuns en l'organ da publicaziun ufficial da la vischnanca rinviond a l'ovra contribuible sco er a la part dals custs previs che pertutgan l'interessenza publica e privata. Il medem mument expona ella publicamain il plan cun las cunfinaziuns dal territori da contribuziun planisadas (perimeter da contribuziun) durant 20 dis en vischnanca.

<sup>3</sup> Ils pertutgads ston vegnir avisads en scrit avant l'exposiziun.

**Art. 18**2. protesta,  
conclus

- <sup>1</sup> Durant l'exposizion publica po vegnir fatg protesta tar la suprastanza communalala cunter l'intenziun d'introducir la procedura, cunter il perimeter da contribuziuns previs sco er cunter la part da l'interessenza publica e privata. Protestas cunter la procedura da contribuziuns sco tala, cunter il perimeter da contribuziuns ed cunter la part da l'interessenza publica e privata na pon betg pli vegnir fatgas en l'ulterieur proceder.
- <sup>2</sup> L'exposizion publica sto vegnir repetida, sch'il perimeter da contribuziuns previs vegn midà pervia da protestas. Sche las midadas pertutgan be singuls participads, ston ins dar a quels la pussaivladad da far protesta entaifer 20 dis empè d'exponer anc ina giada ils plans.
- <sup>3</sup> Suenter la finizion da la procedura da l'exposizion publica relascha la suprastanza communalala il conclus d'introducziun e communitygescha quel als participads ed eventuels protestaders.

**Art. 19**Repartizion dals  
custs  
1. elavuraziun

- <sup>1</sup> Suenter l'entrada en vigur legala dal conclus d'introducziun e suenter la collaudazion da l'ovra elavurescha la suprastanza communalala la repartizion dals custs.
- <sup>2</sup> La repartizion dals custs cumpiglia al minimum ina survista dals custs totals da l'ovra inditgond eventuales subvenziuns, in eventual plan cun zonas da contribuziuns sco er la partizion dals custs tranter ils obligads a contribuziuns inclusiv las explicaziuns.

**Art. 20**2. exposizion  
publica, protesta,  
relasch

- <sup>1</sup> La suprastanza communalala trametta als obligads a contribuziuns il sboz da la repartizion dals custs als rinviond a la pussaivladad da prender invista da la basa.
- <sup>2</sup> Encunter il sboz da la repartizion dals custs pon ils obligads a contribuziuns far protesta en scrit e cun motivaziun entaifer 20 dis tar la suprastanza communalala. Sche la repartizion dals custs vegn midada pervia da protestas, sto vegnir dada als participads anc ina giada la pussaivladad da protestar entaifer 20 dis.
- <sup>3</sup> Suenter la finizion da la procedura d'exposizion, decida la suprastanza communalala davart la repartizion dals custs e communitygescha la decisioin als obligads a contribuziuns. Il medem mument vegnan messas a quint las contribuziuns.

**Art. 21**Scadenza,  
incasso,  
prorogaziun

- <sup>1</sup> Las contribuziuns ston vegnir pajadas cun l'entrada en vigur legala da la repartizion dals custs. Pajaments aquint ston vegnir pajads suenter ch'il quint e trames.

<sup>2</sup> Las contribuziuns ed ils pajaments aquint ston vegnir pajads entaifer 60 dis suenter ch'il quint è trames. Per pajaments retardads vegn quintà in tschairs da retard che correspunda al tschairs da retard chantunal vertent.

<sup>3</sup> En cas gravants po la suprastanza communalia suspender dal tuttafatg u per part ils pajaments da las contribuziuns per maximalmain diesch onns cun u senza tschairs da retard. La prorogaziun vegn be accordada, sch'il pajament al termin concedi è acceptà e garantì e cun registrar facultativamain il dretg da pegg legal.

<sup>4</sup> La dumonda per la prorogaziun da contribuziuns sto vegnir inoltrada tar la vischnanca entaifer 30 dis suenter la retschavida dal quint.

### **Art. 22**

<sup>1</sup> Sch'ils avantatgs spezials u las relaziuns tranter l'interessenza publica e privata sa midan essenzialmain entaifer diesch onns suenter l'entrada en vigur legala da la repartiziun dals custs causa mesiras da construcziun u causa la moda d'utilisaziun da l'ovra, po sin dumonda da l'obligà a contribuziuns u d'uffizi vegnir instradada ina nova procedura da contribuziun.

Midada da las  
relaziuns

<sup>2</sup> Las contribuziuns prestadas che sa basan sin la decisiun da pli baud ston vegnir quintadas vitiers senza tschairs e senza index.

<sup>3</sup> Las contribuziuns ston vegnir pajadas suenter u restituidas tenor la nova repartiziun dals custs.

## **4. PROCEDURA DA REGRUPPAMENT DAL TERREN E DA RECTIFICAZIUN DALS CUNFINS**

### **Art. 23**

<sup>1</sup> Las suandardas prescripcziuns da la procedura valan per ils reggruppamenti dal terren e per las rectificaziuns dals cunfins che vegnan realisads sco proceduras autonomas u en colliaziun cun ina procedura dal plan d'utilisaziun tenor la legislaziun da la planisaziun dal territori.

Princip

<sup>2</sup> Sch'il reggruppamento dal terren u la rectificaziun dals cunfins èn colliads cun ina planisaziun d'utilisaziun, per l'exposizion da la quala igl è prescrit la publicaziun en il fegl uffizial dal chantun u in termin da 30 empè da 20 dis, valan questas pretensiuns a la publicaziun uffiziala ed a l'exposizion er per las differentas exposiziuns dal reggruppamento dal terren u da la rectificaziun dals cunfins.

<sup>3</sup> L'autoritat spezialisada per la realisaziun da la procedura consulta spezialists per elavurar il reggruppamento dal terren e la rectificaziun dals cunfins. Ella dat als participads la pussaivladad da cooperar en ils singuls stadis da la procedura.

<sup>4</sup> Las suandantas disposiziuns davart l'introducziun dal reggruppament dal terren, la registrazion dal possess vegl e la repartizion nova pon ins applitgar analogamain er per la rectificaziun dals cunfins.

**Art. 24**

Introducziun  
1. exposiziun  
publica

<sup>1</sup> L'autoritat spezialisada communitgescha en l'organ da publicaziun uffizial da la vischnanca l'intenzion d'introduceir in reggruppament dal terren u ina rectificaziun dals cunfins rinviond a l'intenzion da la mesira, la cunfinaziun dal territori da consultaziun sco er a la moda e maniera da la realisaziun. Il medem mument expona ella publicamain il plan cun la cunfinaziun previsa dal territori cumpiglià durant 20 dis en vischnanca.

<sup>2</sup> Ils pertutgads ston vegnir avisads en scrit avant l'exposiziun.

**Art. 25**

2. protesta,  
conclus

<sup>1</sup> Durant l'exposiziun publica po vegnir protestà tar l'autoritat spezialisada encunter l'introducziun intenziunada da la procedura ed encunter il territori cumpiglià previs. Per la legitimaziun da la protesta valan las medemas premissas sco per il recurs da planisaziun tar la regenza. Protestas encunter la procedura sco tala ed encunter il territori da consultaziun na pon betg pli vegnir fatgas en l'ulteriur proceder.

<sup>2</sup> L'exposiziun publica sto vegnir repetida, sch'il territori cumpiglià previs vegn midà pervia da protestas. Sche las midadas pertutgan be singuls participads, ston ins dar a quels la pussaivladad da far protesta entaifer 20 dis empè d'exponer anc ina giada ils plans.

<sup>3</sup> Suenter la finizion da l'exposiziun publica relascha l'autoritat spezialisada il conclus d'introducziun e communitgescha quel als participads ed eventuels protestaders.

**Art. 26**

Registrazion ed  
exposiziun dal  
posses vegl

<sup>1</sup> Suenter l'entrada en vigur legala dal conclus d'introducziun elavurescha l'autoritat spezialisada il plan ed il register dal posses en cooperaziun cun l'uffizi dal register funsil.

<sup>2</sup> L'autoritat spezialisada expona ils sbozs per il plan ed il register dal posses publicamain en vischnanca durant 20 dis e communitgescha l'exposiziun en l'organ da publicaziun uffizial da la vischnanca. Pertutgads vegnan avisads en scrit avant l'exposiziun.

<sup>3</sup> Durant l'exposiziun publica pon ils pertutgads far protesta en scrit e cun motivaziun tar l'autoritat spezialisada.

<sup>4</sup> L'exposiziun publica sto vegnir repetida, sch'il plan u il register dal posses vegnan midads pervia da protestas. Sche las midadas pertutgan be singuls participads, ston ins dar a quels la pussaivladad da far protesta entaifer 20 dis empè d'exponer anc ina giada ils plans.

<sup>5</sup> L'exposiziun dal possess vegl po vegnir messa ensemes cun l'exposiziun dal posses da la repartizion nova.

### **Art. 27**

<sup>1</sup> Cur ch'il possess vegl è constatà e legalmain valaivel elavura l'autoritat spezialisada ils plans ed ils registers necessaris per il reggruppament. Quels cuntegnan spezialmain indicaziuns davart:

1. deducziuns dal terren;
2. la repartizion da novas parcellas;
3. la verificaziun dals dretgs reals restrenschids, prenotaziuns ed annotaziuns;
4. la cumpensaziun en daners per valurs reducidas u augmentadas che na sa laschan betg cumpensar cun terren;
5. la repartizion dals custs dal reggruppament dal terren (clav da repartizion).

Repartizion nova  
1. elavuraziun,  
exposiziun  
publica

<sup>2</sup> Suenter l'examinaziun dals plans e dals registers tras l'uffizi dal register funsil ed ina eventuala regulazion expona l'autoritat spezialisada publicamain ils sbozs durant 20 dis en vischnanca e publitgescha l'exposiziun en l'organ uffizial da la vischnanca. Pertutgads veggan avisads en scrit avant l'exposiziun.

### **Art. 28**

<sup>1</sup> Durant l'exposiziun publica pon ins protestar en scrit e cun motivaziun tar la vischnanca. Per la legitimaziun da la protesta valan las medemas premissas sco per il recurs da planisazion tar la regenza.

2. protesta,  
decisiun

<sup>2</sup> L'exposiziun publica sto vegin repetida, sche la repartizion nova vegn midada pervia da protestas. Sche las midadas pertutgan be singuls participads, ston ins dar a quels la pussaivladad da far protesta entaifer 20 dis empè d'exponer anc ina giada ils plans.

<sup>3</sup> Suenter la finizion da la procedura d'exposiziun procura l'autoritat spezialisada per la realisaziun dals documents da mutaziun. Sin fundament da quels decida ella davart il reggruppament dal terren e communitygescha il conclus a tut ils participads ed ad eventuels protestaders.

### **Art. 29**

<sup>1</sup> Reggruppaments dal terren e rectificaziuns dals cunfins obtegnan vigur legala cun la scadenza nunduvrada dal termin da recurs u cun la finizion legalmain valaivla da proceduras da meds legals.

Entrada en vigur,  
execuziun dal  
register funsil

<sup>2</sup> Suenter l'entrada en vigur legala annunzia l'autoritat cumpetenta il reggruppament dal terren u la rectificaziun dals cunfins a l'uffizi dal register funsil cumpetent per l'execuziun dal register funsil.

<sup>3</sup> Dals bains immobigliars repartids da nov po vegnir disponì pir suenter l'acquist da proprietad. L'autoritat cumpetenta po autorisar sin dumonda

ils participads da prender anticipadament possess da singuls u da tut ils bains immobiliars u d'exercitar auters dretgs.

### **Art. 30**

Repartiziun dals custs

<sup>1</sup> Suenter la finizion dal reggruppament dal terren u da la rectificazion dals cunfins fixescha l'autoritat cumpetenta las parts dals custs ch'ils participads han da purtar en ina repartiziun dals custs, vi dal reggruppament dal terren u da la rectificazion dals cunfins sin basa da las expensas effectivas e da la clav da repartiziun impegnativa tenor la nova repartiziun.

<sup>2</sup> Il sboz da la repartiziun dals custs sto vegnir tramess als participads als rinviond a la pussaivladad da pudair prender invista dals mussaments da rendaquit.

<sup>3</sup> Cunter il sboz da la repartiziun dals custs pon ils participads far protesta en scrit e cun motivazion entaifer 20 dis dapi la communicazion tar l'autoritat cumpetenta. Sche la repartiziun dals custs vegn midada pervia da protestas, sto vegnir dada als participads anc ina giada la pussaivladad da protestar entaifer 20 dis.

<sup>4</sup> Suenter la finizion da la procedura da protesta decida l'autoritat cumpetenta davart la repartiziun dals custs e communigescha la decisiun als participads. Il medem mument vegnan messas a quind las parts dals custs.

<sup>5</sup> Per la scadenza, l'incasso e la prorogazion da las parts dals custs valan las disposiziuns davart la procedura da contribuziuns.

## **V. Prescripziuns chantunalas da construczion**

### **1. ABITAZIUNS AGRICULAS**

#### **Art. 31**

Abitaziuns permanentas

<sup>1</sup> Sche las premissas per abitaziuns agriculas permanentas en la zona d'agricultura èn accumplidas, alura vegnan permessas per regla in'abitaziun per in manader da gestiun cun biro ed in'abitaziun per la generazion che sa retira (part da vegliadetgna I). Sch'il basegn po vegnir cumprovà pon vegnir empermess in'ulteriura abitaziun pitschna (part da vegliadetgna II) per la terza generazion che viva sin il bain puril sco er stanzas per emprendists ed emploiadis.

<sup>2</sup> I valan las suandantas mesiras maximalas:

- abitaziun dal manader da gestiun	165 m <sup>2</sup> SAB
- part da vegliadetgna I	90 m <sup>2</sup> SAB
- part da vegliadetgna II	50 m <sup>2</sup> SAB
- biro	15 m <sup>2</sup> SAB
- emprendists ed emploiadis mintgamai	20 m <sup>2</sup> SAB

La calculaziun da las surfatschas d'auzada bruttas sa drizza tenor las directivas da la regenza.

<sup>3</sup> En cas speziels dastg'ins divergiar da las mesiras maximalas da l'abitaziun dal manader da gestiun e da las parts da vegliadetgna, premess che la summa da las mesiras maximalas na veggan betg surpassada.

<sup>4</sup> En quel temp, en il qual las parts da vegliadetgna na veggan betg duvradas, pon elllas veggir utilisadas temporarmain per intents d'abitar betg agriculs.

### Art. 32

<sup>1</sup> Sche las premissas per abitaziuns agriculas temporaras en la zona Abitaziuns d'agricultura èn accomplidas, alura veggan permess edifizis fin a temporaras suandantas mesiras maximalas:

- acla	50 m <sup>2</sup> SAB
- culm	15 m <sup>2</sup> SAB
- tegia d'alp	SAB tenor basegn

La calculaziun da las surfatschas d'auzada bruttas sa drizza tenor las directivas da la regenza.

<sup>2</sup> Chombras d'uigl veggan permessas fin ad ina mesira maximala da 15 m<sup>2</sup>, sche las premissas èn accomplidas. Ellas ston veggir allontanadas, sche las premissas per la permissiu èn scrudadas.

## VI. Dretg da construcziun formal

### 1. PROJECTS DA CONSTRUCZIUN CHE NA BASEGNAN NAGINA PERMISSIUN DA CONSTRUCZIUN

#### Art. 33

<sup>1</sup> Ils sequents projects da construcziun na basegnan betg ina permissiu da construcziun:

1. lavurs da reparatura e da mantegniment vi d'edifizis e stabiliments che pon veggir duvrads confurm a l'intent, premess ch'ellas servian mo a mantegnair la valur e ch'i na dettia betg ina midada u alienaziun da l'edifizi u dal stabiliment;
2. pitschnas midadas en l'intern d'edifizis e stabiliments cun excepcziun da midadas da la surfatscha utilisada u dal dumber da las localitads, danor ordaifer la zona da construcziun;
3. midadas da l'intent senza consequenzas considerablas per l'urden d'utilisaziun, danor ordaifer la zona da construcziun;
4. nova cuvrira da tetgs cun il medem u sumegliant material da cuvrira;
5. edifizis fitg pitschens fin ad ina surfatscha da 2.0 m<sup>2</sup> ed in'autezza maximala da 2.2 m sco era sustas da velos fin a 4.0 m<sup>2</sup>;

Projects da construcziun che na basegnan betg da permissiu da construcziun

6. edifizis e stabilmets che na vegnan betg tschentads u erigids per dapli che sis mais l'onn, sco
  - lieus da restaurazion e vendita,
  - stans da vendita, baitas, buttegas, tendas per festas, preschentaziuns, exposiziuns ed ulteriuas occurrentzas,
  - plazzas da giugar per uffants,
  - runals pitschens, tschintas da transport per ir cun skis, patineras natiralas,
  - indrizs per disciplinas da sport a la moda;
7. iglus e tendas da tipi per pernottar en territoris da skis durant la stagion d'enviern, sch'i na vegn betg erigì installaziuns sanitarias fixas;
8. stabilmets da la concepziun d'ierts sco sendas, plazzas da seser, stgalas, fuclars, vaschs da plantas, plasticas artisticas, astas-bandiera, danor ordaifer la zona da construcziun;
9. indrizs da reclama sco tavlas da firmas, vaidrinas, reclamas da glisch e tavlas d'indicaziun fin ad ina surfatscha da  $1.5\text{ m}^2$ ;
10. recepturs da satellit per radio e televisiun cun ina surfatscha fin a  $1.5\text{ m}^2$ ;
11. tavlettes e tavlas sco signals da traffic, tavlas stradalas, signalisaziuns da sendas da viandar, signals da mesiraziun;
12. segns sco cruschs fin a  $3.0\text{ m}$  autezza, objects d'art;
13. indrizs tecnics sco indrizs d'illuminaziun per las vias, stgaffas da commando, idrants, indrizs da mesiraziun, pals, stangas;
14. indrizs da segirezza sco
  - raits per retegnair la naiv per lung da vias da traffic,
  - saivs da segirezza, raits, barricadas, pulstradas e construcziuns sumegliantas per stabilmets da sport e temp liber;
15. implants d'avertura, sch'els èn vegnids profilads e fixads en il rom d'ina planisazion cun la precisiun d'ina dumonda da construcziun;
16. collecturs solars che na reflecteschan betg u cellas solars fin ad ina surfatscha d'absorbazion da  $6.0\text{ m}^2$  per fatschada u vart dal tett entaifer la zona da construcziun e fin maximalmain  $2.0\text{ m}^2$  ordaifer la zona da construcziun;
17. midadas dal terren fin a  $0.8\text{ m}$  autezza u profunditat e d'ina cubatura midada da  $100\text{ m}^3$ , danor ordaifer la zona da construcziun;
18. saivs fin ad in'autezza da  $1.0\text{ m}$  sco er mirs da sustegn e mirs da trapartida fin ad in'autezza da  $1.0\text{ m}$ , danor ordaifer la zona da construcziun;
19. saivs da pastgira moviblas;
20. tunnels da plastic senza fundament e sustas senza fundament e construcziuns sumegliantas fin ad ina surfatscha da basa da  $20\text{ m}^2$  surfatscha per animals da niz, mulscheras sco er construcziuns sumegliantas da l'agricultura e da l'orticutura;

21. deposits da material che vegnan erekids mo in giada l'onn fin ad ina durada da maximalmain dus mais;

22. installaziuns dal plazzal da lavour, danor alloschis da lavourers, sch'ellas na chaschunan betg immissiuns considerablas.

<sup>2</sup> L'exemziun da l'obligaziun da dumandar ina permissiun da construcziun na dispensescha betg d'adempir las prescripcziuns materialas e da procurar autres permissiuns. Sch'i existan indizis che las prescripcziuns materialas sajan vegnidias violadas entras in project da construcziun, per il qual i na sto betg vegnir dumandada ina permissiun, introducescha l'autoritat communal da construcziun d'uffizi, sin dumonda dal departament u sin rinviament da terzas persunas ina procedura per la permissiun da construcziun.

<sup>3</sup> Edifizis e stabiliments tenor l'alinea 1 cifra 6, 7, 21 e 22 ston vegnir allontands suenter la scadenza da la durada permessa, tals tenor la cifra 14 suenter l'utilisaziun. Il territori duvrà sto vegnir restabili en il stadi d'origin. Las parts da construcziun e d'installaziun allontanadas ston vegnir dismessas u magasinadas en in lieu permess.

## 2. PROCEDURA PER LA PERMISSIUN DA CONSTRUCZIUN

### Art. 34

<sup>1</sup> L'autoritat communal da construcziun po vegnir supplitgada da trar in giudicament provisori davart puncts essenzials dal project da construcziun Giudicament provisori avant ch'inoltrar ina dumonda da construcziun.

<sup>2</sup> Tar projects da construcziun ordaifer las zonas da construcziun po vegnir supplitgà sur la vischnanca ch'il post spezialisà fetschia in giudicament provisori.

<sup>3</sup> Il giudicament provisori na dat ni il dretg als petents da far valair la concessiun da la permissiun da construcziun ni n'impegnescha ella l'autoritat che decida tar il giudicament da la dumonda ordinaria da construcziun e d'eventualas protestas.

### Art. 35

<sup>1</sup> Dumondas da construcziun e dumondas per projects da construcziun ordaifer la zona da construcziun (dumondas EOZ) ston vegnir inoltradas tar la vischnanca ensemble cun ils documents e mussaments ch'en necessaris per la giudicaziun, e quai sin in formular uffizial ed en tants exemplars sco che la vischnanca giavischa.

Dumonda da construcziun,  
dumonda EOZ

<sup>2</sup> Las vischnancas determineschan, tge documents e cumprovas che ston vegnir agiuntads a la dumonda da construcziun. Per projects da construcziun pli gronds e particularmac main per projects da construcziun a

lieus cun ina impurtanza speziala per il maletg dal vitg u da la cuntrada po vegnir pretendi in model u ina visualisazion cumparegliabla.

<sup>3</sup> A dumondas da construcziun per projects da construcziun en zonas da privel sto vegnir agiuntà ina decisiun preliminara da l'assicuranza d'edifizis dal chantun Grischun.

<sup>4</sup> Tar midadas d'edifizis u stabiliments existents sco er da plans approvads sto esser visibel dals plans il stadi dals elements respectivs da construcziun avant e suentar la midada (existent: grisch/nair; nov: cotschen; demoli: mellen).

### **Art. 36**

Profilaziun

<sup>1</sup> Tar projects da construcziun che sa manifesteschan vers anor sto vegnir eregida ina profilaziun a medem mument sco l'inaltrazion da la dumonda da construcziun. Quella sto mussar cleramain la situaziun, l'autezza e la furma da l'edifizi. Emplenidas e scarpas dapli che 0.8 m autezza ston er vegnir profiladas.

<sup>2</sup> L'autezza dal plaunterren sto vegnir segnada vi dals profils. Ils terms ston vegnir rendids visibels.

<sup>3</sup> La profilaziun dastga vegnir allontanada avant l'execuzion cun vigur legala da la dumonda da construcziun mo cun la permissiun da l'autoritat communalda da construcziun. Ella sto vegnir laschada star en mintga cas fin che l'exposizion publica dura. Suenter l'entrada en vigur legala da la decisiun da construcziun sto la profilaziun vegnir allontanada immediat.

### **Art. 37**

Examinaziun provisoria

<sup>1</sup> L'autoritat communalda da construcziun controllescha immediat dumondas da construcziun e dumondas EOZ en arriv, sch'ellas èn cumpllettes e suttametta ellas ad ina examinaziun materiala. Il medem mument vegn examinà, sche la profilaziun è erigida correctamain.

<sup>2</sup> Tar dumondas incumpllettes sco er tar dumondas cun mancanzas evidentas materialas fixescha l'autoritat communalda da construcziun respectivamain il post spezialisà per ils petents entaifer 20 dis dapi l'entrada in termin adequat per cumplettar u curreger la dumonda da construcziun.

<sup>3</sup> Na vegn la dumonda betg cumplettada u curregida entaifer quel termin fixà, vala ella sco retratga.

### **Art. 38**

Exposizion publica, protesta

<sup>1</sup> Suenter la finizion da l'examinaziun provisoria expona l'autoritat communalda da construcziun publicamain en la vischnanca la dumonda da construcziun respectivamain la dumonda EOZ durant 20 dis. Sch'il project da construcziun pretenda ina EE, vegn il medem mument exponì er il RE.

<sup>2</sup> L'exposizion publica da la dumonda da construcziun vegn publitgada en l'organ uffizial da la vischnanca. Tar dumondas EOZ, dumondas cun EE sco er tar dumondas cun permissiuns supplementaras che ston vegnir publitgadas en il Fegl uffizial dal chantun sto l'exposizion publica vegnir communitgada il medem mument er en il Fegl uffizial dal chantun.

<sup>3</sup> L'exposizion sto cuntegnair indicaziuns davart ils patrums da construcziun, il lieu dal project da construcziun, las zonas d'utilisaziun ed ils inventaris pertutgads, il temp da l'exposizion, il lieu da l'exposizion e las pussaivladads da protesta.

<sup>4</sup> Protestas ston vegnir inoltradas durant il termin d'exposizion tar la vischnanca. Als petents èsi da dar la pussaivladad da prender posizion en scrit davart las protestas entaifer 20 dis.

### **Art. 39**

<sup>1</sup> Suenter la finizion da la procedura d'exposizion sco er da la procuraziun da posiziuns necessarias d'autras autoritads pertutgadas en chaussa decida l'autoritat communal da construcziun davart la dumonda da construcziun e davart eventualas protestas e relascha la decisiun da construcziun.

Decisiun da construcziun

<sup>2</sup> Las decisiuns da construcziun ston vegnir communitgadas als petents ed als eventuels protestaders il medem mument. Ellas ston vegnir motivadas, sche protestas u dumondas da construcziun vegnan refusadas.

<sup>3</sup> Las decisiuns da construcziun ston vegnir communitgadas entaifer dus mais suenter la scadenza da l'exposizion publica. Tar projects da construcziun cun protestas dura il termin da liquidaziun maximalmain trais e tar projects da construcziun cun EE maximalmain tschintg mais.

### **Art. 40**

<sup>1</sup> Suenter la finizion da la procedura d'exposizion transmetta l'autoritat communal da construcziun las dumondas EOZ, sch'ella resguarda las premissas per ina permissiun sco accumplidas, immediat en almain trais exemplars cun tut ils documents e la proposta motivada al post spezialisà. Il medem temp transmetta ella al post spezialisà las eventualas protestas ensemen cun sia posizion.

Decisiun EOZ  
1. spedizion

<sup>2</sup> Dumondas EOZ pon vegnir transmessas al post spezialisà già durant l'exposizion. En quest cas orientescha l'autoritat da construcziun communal immediat il post spezialisà davart eventualas protestas.

### **Art. 41**

<sup>1</sup> Suenter l'arriv da la dumonda e suenter la procuraziun da posiziuns necessarias d'auters posts pertutgads en chaussa decida il departament davart la dumonda EOZ e davart eventualas protestas e relascha, sche las premissas legalas èn accumplidas, la permissiun EOZ. Autramain refusa el la dumonda EOZ.

2. decisiun,  
avertura

<sup>2</sup> Il departament decida davart dumondas EOZ entaifer in mais e mez dapi l'entrada da las actas cumpletas per la dumonda da construcziun. Tar projects da construcziun che basegnan ina coordinaziun pli gronda dura il termin da liquidazion maximalmain traies mais. Tar projects da construcziun cun protestas, EE u tals che basegnan ina coordinaziun spezialmain gronda dura il termin da liquidazion maximalmain tschintg mais.

<sup>3</sup> L'autoritad da construcziun communalia communityescha lubientschase EOZ ed eventualas decisjuns da protesta suenter l'entrada uschè svelt sco pussaivel al petent ed al protestader ensemens cun la permissiun da construcziun .

<sup>4</sup> Ils custs da la procedura EOZ vegnan mess a quint en la permissiun EOZ.

#### **Art. 42**

Procedura simplifitgada per la permissiun da construcziun

<sup>1</sup> Dumondas per projects da construcziun che pertutgan mo interess publics e privats minimals e tar las qualas il circul da persunas ch'en legitimadas da far protesta è fixà cleramain, vegnan tractadas en ina procedura simplifitgada per la permissiun da construcziun.

<sup>2</sup> La procedura simplifitgada per la permissiun da construcziun vegn applitgada oravant tut tar midadas da project minimalas tar projects da construcziun già permess sco er tar mesiras da construcziun che na sa manifesteschian betg vers anor, ch'en confurmas a la zona e che na mainan a nagina midada da la grevezza da traffic u da l'utilisaziun.

<sup>3</sup> Dumondas e documents per la dumonda pon vegnir inoltrads en ina versiun simplifitgada. I vegn renunzià a la profilaziun ed a l'exposiziun publica inclusiv a la publicaziun, premess ch'ina pregiudicaziun da dretgs da terzas persunas è exclusa u premess che tut las persunas cun dretg da protesta han approvà quella dumonda u suttascrit ella.

<sup>4</sup> L'autoritad cumpetenta per la permissiun decida davart la dumonda da construcziun ed eventualas protestas entaifer in mais dapi l'entrada da la dumonda da construcziun respectivamain suenter la scadenza da l'exposiziun publica.

<sup>5</sup> Ultra da quai valan las prescripcziuns da la procedura per la permissiun da construcziun.

### 3. COORDINAZIUN

#### A. Coordinaziun da procedura

##### Art. 43

<sup>1</sup> Il departament maina en encleigentscha cun ils departaments pertutgads ina glista cun las permissiuns supplementaras che basegnan ina coordinaziun.

<sup>2</sup> En la glista cun las permissiuns supplementaras che basegnan ina coordinaziun vegnan nudadas quellas permissiuns supplementaras, tar las qualas las dumondas ston vegnir scleridas e regladas cun las autoritads spezialisadas pertutgadas avant l'inoltrazion.

Dumondas per  
permissiuns  
supplementaras  
che basegnan ina  
coordinaziun  
1. preparaziun

##### Art. 44

<sup>1</sup> Dumondas per permissiuns supplementaras che basegnan ina coordinaziun da construcziun ston vegnir inoltradas tar la vischnanca ensem cun la dumonda da construcziun, ina eventuala dumonda EOZ sco er tut ils documents ch'en necessaris per la giudicazion. Sch'igl existan formulars da dumonda, ston vegnir duvrads quels. Cuntegna la dumonda da construcziun la dumonda per la permissiun supplementara, sto vegnir inoltrada mo ina garnitura supplementara dals documents.

2. inoltrazion,  
examinaziun  
provisoria

<sup>2</sup> L'autoritat communal da construcziun controllescha immediat dumondas per permissiuns supplementaras ch'entran, sch'ellas èn cumpliettas. Ella sclerescha oravant tut, sch'igl existan dumondas per tut las permissiuns supplementaras necessarias cun ils formulars ed ils documents indispensabels e sche las examinaziuns preliminaras necessarias èn succedidas.

<sup>3</sup> Inoltreschan petents da dumondas da construcziun las dumondas per permissiuns supplementaras direct a las autoritads ch'en cumpetentas per las permissiuns supplementaras, alura transmettan quellas la dumonda a l'autoritat ch'è cumpetenta per la coordinaziun, premess che la dumonda pertutga in project ch'è obligà d'avair ina permissiun da construcziun e premess ch'i n'exista anc nagina permissiun da construcziun.

##### Art. 45

<sup>1</sup> Dumondas per permissiuns supplementaras che basegnan ina coordinaziun ston vegnir exponidas e publitgadas publicamain ensem cun la dumonda da construcziun e cun ina eventuala dumonda EOZ. En la publicaziun ston vegnir numnadas separadamain las dumondas per permissiuns supplementaras.

3. esposiziun  
publica, protesta

<sup>2</sup> Protestas cunter las dumondas per permissiuns supplementaras ston vegnir inoltradas durant il termin d'exposiziun che vala per la dumonda da construcziun e per la dumonda EOZ tar la vischnanca.

<sup>3</sup> Ultra da quai valan las prescripcions da la procedura per la permissiun da construcziun.

### B. Coordinaziun da la decisiun

#### Art. 46

Projects da construcziun aifer la zona da construcziun

<sup>1</sup> Tar projects da construcziun aifer la zona da construcziun fa l'autoritat communal da construcziun, premess ch'ella resguardia las premissas per ina permissiun da construcziun sco accumplidas, immediat e direct l'instanza per ina dumonda per ina permissiun supplementara al post spezialisà per permissiuns supplementaras cun tut ils documents necessaris ed eventualas protestas e quai suenter la finizun da la procedura d'exposiziun.

<sup>2</sup> Las autoritads cumpetentas per la permissiun supplementara transmettan lur decisiun sco er ina eventuala decisiun da protesta directamain a la vischnanca. L'autoritat communal da construcziun communityescha las decisiuns per permissiuns supplementaras, suenter ina controlla da l'accordanza dal cuntegn, ensemes cun la decisiun da construcziun.

<sup>3</sup> Da la communicaziun a medem temp pon ins desister en accord cun las autoritads pertutgadas, sche tut las permissiuns èn almain garantidas, sche naginas protestas cunter dumondas per permissiuns supplementaras èn avant maun e sche la coordinaziun materiala è garantida. Las permissiuns ston vegnir munidas cun ina resalva mintgamai en favur da las autres permissiuns.

<sup>4</sup> Sch'ina permissiun supplementara vegn refusada, alura refusa l'autoritat communal da construcziun er la dumonda da construcziun, sche quella na po betg vegnir permessa parzialmain u cun disposiziuns accessorias.

#### Art. 47

Projects da construcziun ordaifer la zona da construcziun  
1. transmissiun,  
procuraziun da las permissiuns  
supplementaras

<sup>1</sup> Tar projects da construcziun ordaifer la zona da construcziun transmetta l'autoritat communal da construcziun, premess ch'ella resguardia las premissas per conceder ina permissiun da construcziun sco accumplidas, las dumondas per permissiuns supplementaras ensemes cun la dumonda EOZ cun tut ils documents necessaris e la proposta motivada al post spezialisà. Il medem temp transmetta ella al post spezialisà las eventualas protestas ensemes cun sia posiziun.

<sup>2</sup> Il post spezialisà, premess ch'el resguardia las premissas per conceder ina permissiun EOZ sco accumplidas, sa procura, fixond in termin da liquidaziun, la decisiun davart la permissiun supplementara ed eventualas protestas tar l'autoritat cumpetenta.

<sup>3</sup> Permissiuns supplementaras tenor la legislaziun da la polizia da fieu, da la protecziun civila e da la lescha da l'avur sco er tenor la legislaziun federala davart il contact cun liquids che periclitescan l'aia sa procura la

vischnanca er tar projects da construcziun ordaifer la zona da construcziun directamain tar las autoritads cumpetentas.

### **Art. 48**

- <sup>1</sup> Resguarda l'autoritat chantunala spezialisada ch'è cumpetenta per ina permissiun supplementara las premissas per conceder ina permissiun supplementara per in project da construcziun ordaifer la zona da construcziun sco betg accumplidas communitygescha ella quai al post spezialisà en ina posiziun provisoria.
- <sup>2</sup> Resguarda il post spezialisà las premissas per conceder ina permissiun EOZ sco accumplidas, alura exequescha il departament cun cooperaziun dal post spezialisà tractativas da reconciliazjuni cun l'autoritat pertutgada.
- <sup>3</sup> Sa cunvegnan las autoritads participadas da conceder la permissiun supplementara vegn quai communitygà a las partidas tenor ils artitgels sequents. Sa cunvegnan ellas da refusar la permissiun supplementara, alura refusa il departament la dumonda EOZ e communitygescha a las partidas sia decisiun ensemen cun la decisiun negativa per la permissiun supplementara.
- <sup>4</sup> Na datti nagina reconciliazjuni, suttametta il post spezialisà il conflict a l'uffizi da cumpromiss. Uffizi da cumpromiss tar conflicts cun uffizis, ch'en suttamess al medem departament sco il post spezialisà, è il departament, autramain è quai la regenza.

### **Art. 49**

- <sup>1</sup> Existan tut las permissiuns supplementaras, alura transmetta il departament ellas ensemen cun la permissiun EOZ a l'autoritat communal da construcziun che communitygescha las decisiuns als petents ensemen cun la decisiun da construcziun.
- <sup>2</sup> Da la communicaziun a medem temp pon ins desister en accord cun las autoritads pertutgadas, sche tut las permissiuns èn almain garantidas, sche nagan protestas cunter dumondas per permissiuns supplementaras èn avant maun e sche la coordinaziun materiala è garantida. Las permissiuns ston vegnir munidas cun ina resalva mintgamai en favur da las autres permissiuns.

### **Art. 50**

- <sup>1</sup> Existan tar in project da construcziun ordaifer la zona da construcziun posiziuns u protestas d'organisaziuns ecologicas ch'han il dretg da far protesta e resguardan tant il departament sco er il post spezialisà chantunal cumpetent per las permissiuns supplementaras u l'uffizi da cumpromiss las premissas sco accumplidas per conceder la permissiun EOZ e la permissiun supplementara, decida il departament en ina decisiun totala davart las protestas, la permissiun EOZ e la permissiun supplementara.
- <sup>4</sup> decisiun totala

<sup>2</sup> Il departament communityescha la decisiuon totala a l'autoritat communal da construcziun che communityescha ella a las partidas ensemes cun la permissiun da construcziun.

<sup>3</sup> En la motivaziun da decisiuns totalas ston vegnir menziunads ils differents puntgs da vista tranter il departament e las autoritads spezialisadas.

#### 4. CONTROLLAS DA LA CONSTRUCZIUN

##### Art. 51

Controlla da la realisaziun da la construcziun, collaudaziun

<sup>1</sup> L'autoritat communal da construcziun examinescha la realisaziun dals projects da construcziun sin lur concordanza cun la permissiun da construcziun, la permissiun EOZ e cun eventualas permissiuns supplementaras, uschenavant che las controlles na suttastattan betg a las autoritads cumpetentas per la permissiun supplementara. Ella controllescha almain il profil da corda ed ils puncs d'autezza fixs. Colliaziuns vi da stabiliments publics da provediment vegnan controllass avant la cuvrira.

<sup>2</sup> Ils patruns da construcziun communityeschan immediat a l'autoritat communal da construcziun, sche la construcziun è terminada. Quella exequiescha la collaudaziun. Tar projects da construcziun ordaifer la zona da construcziun transmetta l'autoritat communal da construcziun al post spezialisà ina copia dal protocol da collaudaziun.

<sup>3</sup> L'autoritat communal da construcziun po incumbensar persunas privatas cun las controlles da la construcziun.

<sup>4</sup> Vegg cumençà cun in project da construcziun senza avair la permissiun da construcziun u vegn quel exequì en moda divergenta dals plans permess u da cundizions da la permissiun da construcziun, alura dispona l'autoritat communal da construcziun, en cas urgents ina da sias commembras u in da ses commembers u la scheffa/il schef da l'uffizi da construcziun u la chanzlista/il chanzlist communal la sistida da las lavurs da construcziun. A medem temp ordinescha l'autoritat u la persuna d'uffizi che dispona als patruns da construcziun d'inoltrar ina dumonda posteriura da construcziun.

<sup>5</sup> Disposiziuns da sistida da la construcziun èn exequiblas immediat.

##### Art. 52

Stadis cuntraris al dretg da construcziun

<sup>1</sup> Existan indizis per stadis formalmain u materialmain cuntraris al dretg da construcziun, alura vegn exequì, suenter ina preannunzia, ina controlla posteriura da la construcziun.

<sup>2</sup> Resultan da la controlla da la construcziun indizis per ina violaziun da las prescripcziuns da construcziun, alura pretenda l'autoritat communal da construcziun dals participads ina dumonda posteriura da construcziun.

Tar projects da construczion ordaifer la zona da construczion fa ella plinavant immediat denunzia al departament.

<sup>3</sup> Constatescha l'autoritat cumpetenta tar l'examinaziun da la dumonda posteriura da construczion respectivamain da la dumonda EOZ ina violaziun materiala da las prescripcions da construczion, alura avra ella ina procedura per reconstruir il stadi legal ed ina procedura da multa.

## VII. Disposiziuns finalas

### Art. 53

<sup>1</sup> Questa ordinaziun entra en vigur a medem mument sco la lescha davart la planisazion dal territori revedida.

Entrada en vigur,  
abolizion dal  
dretg vertent

<sup>2</sup> Cun l'entrada en vigur da questa ordinaziun vegn abolida l'ordinaziun davart la reutilisaziun da chassas agriculas e d'edifizis e stabilimenti degns da protecziun ordaifer las zonas da construczion (ordinaziun davart la reutilisaziun, OR) dals 21 da november 2000.



### **INHALTSVERZEICHNIS - KRG**

---

#### **I. Allgemeines**

- |         |  |
|---------|--|
| Art. 1  | Gegenstand                                   |
| Art. 2  | Planungspflicht                              |
| Art. 3  | Planungsträger                               |
| Art. 4  | Information, Mitwirkung, kooperative Planung |
| Art. 5  | Verfahren, Erledigungsfristen                |
| Art. 6  | Mediation                                    |
| Art. 7  | Grundlagen                                   |
| Art. 8  | Digitalisierung                              |
| Art. 9  | Förderung                                    |
| Art. 10 | Kantonsbeiträge                              |
|         | 1. Grundsatz, Voraussetzungen                |
| Art. 11 | 2. Bemessung                                 |
| Art. 12 | 3. Zusicherung, Rechtsmittel                 |

#### **II. Kantonsplanung**

##### **1. ALLGEMEINES**

- |         |                               |
|---------|-------------------------------|
| Art. 13 | Grosser Rat                   |
| Art. 14 | Grundlagen der Kantonsplanung |

##### **2. KANTONALE RICHTPLANUNG**

- |         |                      |
|---------|----------------------|
| Art. 15 | Kantonaler Richtplan |
|---------|----------------------|

##### **3. KANTONALE NUTZUNGSPLANUNG**

- |         |                         |
|---------|-------------------------|
| Art. 16 | Kantonale Nutzungspläne |
| Art. 17 | Kantonale Planungszonen |

#### **III. Regionalplanung**

- |         |                      |
|---------|----------------------|
| Art. 18 | Aufgaben             |
| Art. 19 | Regionaler Richtplan |

#### **IV. Ortsplanung**

##### **1. ALLGEMEINES**

- |         |                            |
|---------|----------------------------|
| Art. 20 | Boden- und Baulandpolitik  |
| Art. 21 | Grundlagen der Ortsplanung |

##### **2. KOMMUNALE RICHTPLANUNG**

- |         |                                  |
|---------|----------------------------------|
| Art. 22 | Kommunale Richtpläne, Leitbilder |
|---------|----------------------------------|

##### **3. KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG**

###### *A. Vorsorgliche Massnahmen*

- |         |                         |
|---------|-------------------------|
| Art. 23 | Kommunale Planungszonen |
|---------|-------------------------|

###### *B. Grundordnung*

- |         |              |
|---------|--------------|
| a)      | Allgemeines  |
| Art. 24 | Grundordnung |

- Art. 25 Ersatzordnung
- b) Baugesetz
- |         |           |                  |
|---------|-----------|------------------|
| Art. 26 | Baugesetz | 1. Allgemeines   |
|         | Art. 27   | 2. Regelbauweise |
- c) Zonenplan
- |         |                      |   |
|---------|----------------------|---|
| Art. 28 | Zonenplan            |   |
| Art. 29 | Bauzonen             | 1. Allgemeines                                  |
| Art. 30 |                      | 2. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen     |
| Art. 31 |                      | 3. Zonen für Grünflächen                        |
| Art. 32 |                      | 4. Erhaltungszonen                              |
| Art. 33 | Landwirtschaftszonen |   |
| Art. 34 | Schutzzonen          | 1. Naturschutzzonen                             |
| Art. 35 |                      | 2. Landschaftsschutzzonen                       |
| Art. 36 |                      | 3. Freihaltezonen                               |
| Art. 37 |                      | 4. Archäologiezonen, Archäologische Schutzzonen |
| Art. 38 |                      | 5. Grundwasser- und Quellschutzzonen            |
| Art. 39 | Weitere Zonen        | 1. Gefahrenzonen                                |
| Art. 40 |                      | 2. Wintersportzonen                             |
| Art. 41 |                      | 3. Waldzonen                                    |
| Art. 42 |                      | 4. Zonen für künftige bauliche Nutzung          |
| Art. 43 |                      | 5. Zonen übriges Gemeindegebiet                 |
- d) Genereller Gestaltungsplan
- |         |                            |               |
|---------|----------------------------|---------------|
| Art. 44 | Genereller Gestaltungsplan |               |
|         |                            | 1. Inhalt     |
| Art. 45 |                            | 2. Siedlung   |
| Art. 46 |                            | 3. Landschaft |
- e) Genereller Erschliessungsplan
- |         |                               |  |
|---------|-------------------------------|--|
| Art. 47 | Genereller Erschliessungsplan |  |
|---------|-------------------------------|--|
- f) Arealplan
- |         |           |  |
|---------|-----------|--|
| Art. 48 | Arealplan |  |
|---------|-----------|--|
- g) Verfahren
- |         |   |                 |
|---------|---|-----------------|
| Art. 49 | Einleitung, Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren |                 |
| Art. 50 | Erlass  |                 |
| Art. 51 | Genehmigung                                       | 1. Grundsätze   |
| Art. 52 |   | 2. Koordination |
- C. Quartierplanung
- |         |                                    |                  |
|---------|------------------------------------|------------------|
| Art. 53 | Quartierplan                       | 1. Zweck, Inhalt |
| Art. 54 |                                    | 2. Bestandteile  |
| Art. 55 | Verfahren                          |                  |
| Art. 56 | Planungs- und Erschliessungskosten |                  |
- D. Bau- und Niveaulinien
- |         |           |  |
|---------|-----------|--|
| Art. 57 | Baulinien |  |
|---------|-----------|--|

- Art. 58 Niveaulinien
- Art. 59 Ausnahmen, Verfahren
- 4. ERSCHLIESUNG
  - Art. 60 Allgemeines
  - Art. 61 Erschliessungsprogramm
  - Art. 62 Durchführung
    - 1. Zuständigkeit, Säumnis
    - 2. Ausführungsrecht der Gemeinden
  - Art. 63 Finanzierung
    - 1. Abgabepflicht
    - 2. Beiträge
    - 3. Gebühren
  - Art. 65
  - Art. 66

- 5. LANDUMLEGUNG
  - Art. 67 Zweck
  - Art. 68 Zuständigkeit, Verfahren
  - Art. 69 Umlegungsbann, Vorkaufsrecht
  - Art. 70 Aufnahme des alten Bestandes, Auflage, Einsprache
  - Art. 71 Landabzüge, Neuzuteilung
  - Art. 72 Bereinigung der Rechte
  - Art. 73 Kosten

## V. Kantonale Bauvorschriften

- 1. BAUREIFE
  - Art. 74 Baureife
- 2. GESTALTUNG
  - Art. 75 Siedlung und Landschaft
  - Art. 76 Generell geschützte Siedlungsbereiche und Einzelbauten
- 3. ABSTÄNDE
  - Art. 77 Bauabstände
    - 1. Gebäude
    - 2. Weitere Bauten und Anlagen
    - 3. Unterschreitungen, Vorbehalte
  - Art. 78
  - Art. 79
  - Art. 80 Gewässerabstand, Waldabstand
- 4. SICHERHEIT UND GESUNDHEIT
  - Art. 81 Im Allgemeinen
  - Art. 82 Behindertengerechtes Bauen
- 5. BESITZSTAND UND AUSNAHMEN INNERHALB DER BAUZONEN
  - Art. 83 Besitzstand
    - 1. Erneuerungen, Umbauten
    - 2. Wiederaufbau (Hofstattrecht)
  - Art. 84
  - Art. 85
  - Art. 86
  - Art. 87 Ausnahmen
- 6. AUSNAHMEN FÜR BAUTEN UND ANLAGEN AUSSERHALB DER BAUZONEN
  - Art. 88 Im Allgemeinen
  - Art. 89 Landschaftsprägende Bauten

## **VI. Formelles Baurecht**

### **1. ORGANISATION**

Art. 90 Grundsatz

### **2. BEWILLIGUNGEN**

Art. 91 Baubewilligung

Art. 92 BAB-Bewilligung

Art. 93 Koordination bei Zusatzbewilligungen

Art. 94 Bewilligungsvoraussetzungen

Art. 95 Nebenbestimmungen

Art. 96 Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung

Art. 97 Baubewilligungsverfahren

### **3. VERANTWORTLICHKEIT, WIEDERHERSTELLUNG, STRAFE**

Art. 98 Verantwortlichkeit, Haftung

Art. 99 Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

Art. 100 Busse

### **4. VERFAHRENSKOSTEN**

Art. 101 Verfahrenskosten

## **VII. Enteignung**

Art. 102 Formelle Enteignung 1. Enteignungsrecht, Verzicht

Art. 103 2. Verfahren

Art. 104 Materielle Enteignung 1. Entschädigungsanspruch

Art. 105 2. Verfahren

Art. 106 3. Verzicht, Rückerstattung, Verjährung

## **VIII. Rechtsschutz**

Art. 107 Zusatzbewilligungen

Art. 108 Planungsbeschwerde

Art. 109 Rekurs 1. Entscheide der Regierung

Art. 110 2. Verfügungen des Departements

Art. 111 Beschwerderecht der Umweltorganisationen

## **IX. Schlussbestimmungen**

Art. 112 Vollzug

Art. 113 Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

Art. 114 Übergangs-

bestimmungen 1. Verhältnis zu den Ortsplanungen

Art. 115 2. Verfahren

Art. 116 Referendum, In-Kraft-Treten

**INHALTSVERZEICHNIS - KRVO**

---

**I. Allgemeines**

1. BEHÖRDEN

Art. 1 Zuständiges Departement, Fachstelle

2. DIGITALE DATEN

Art. 2 Erstellung, Bewirtschaftung, Datenhoheit, Ablage

3. BEITRÄGE AN RAUMPLANERISCHE LEISTUNGEN

Art. 3 Zusatzbeiträge

Art. 4 Abstufung nach der Finanzkraft

**II. Kantonsplanung**

1. RICHTPLANVERFAHREN

Art. 5 Erarbeitung, Mitwirkungsverfahren

Art. 6 Verfahren vor Bundesbehörden, Anwendung und Fortschreibung

2. VERFAHREN FÜR KANTONALE NUTZUNGSPLÄNE

Art. 7 Erarbeitung, öffentliche Auflage, Erlass

**III. Regionalplanung**

Art. 8 Verfahren für regionale Richtpläne

**IV. Ortsplanung**

1. VORPRÜFUNGS- UND MITWIRKUNGSVERFAHREN

Art. 9 Vorprüfungsverfahren

Art. 10 Mitwirkungsaufgabe

2. QUARTIERPLANVERFAHREN

Art. 11 Einleitungsbeschluss

Art. 12 Erarbeitung des Quartierplans

Art. 13 Öffentliche Auflage, Einsprache

Art. 14 Erlass, In-Kraft-Treten

Art. 15 Kostenverteiler

Art. 16 Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen

3. BEITRAGSVERFAHREN

Art. 17 Einleitung 1. Öffentliche Auflage

Art. 18 2. Einsprache, Beschluss

Art. 19 Kostenverteiler 1. Erarbeitung

Art. 20 2. Öffentliche Auflage, Einsprache, Erlass

Art. 21 Fälligkeit, Einzug, Stundung

Art. 22 Änderung der Verhältnisse

#### 4. VERFAHREN FÜR LANDUMLEGUNGEN UND GRENZBEREINIGUNGEN

- |         |  |                                     |
|---------|--|-------------------------------------|
| Art. 23 | Grundsatz                                |                                     |
| Art. 24 | Einleitung                               | 1. Öffentliche Auflage              |
| Art. 25 |  | 2. Einsprache, Beschluss            |
| Art. 26 | Aufnahme und Auflage des alten Bestandes |                                     |
| Art. 27 | Neuzuteilung                             | 1. Erarbeitung, öffentliche Auflage |
| Art. 28 |  | 2. Einsprache, Entscheid            |
| Art. 29 | In-Kraft-Treten, grundbuchlicher Vollzug |                                     |
| Art. 30 | Kostenverteiler                          |                                     |

#### V. KANTONALE BAUVORSCHRIFTEN

##### 1. LANDWIRTSCHAFTLICHER WOHNRAUM

- |         |                  |
|---------|------------------|
| Art. 31 | Dauerwohnraum    |
| Art. 32 | Temporärwohnraum |

#### VI. FORMELLES BAURECHT

##### 1. NICHT BAUBEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUVORHABEN

- |         |   |
|---------|---|
| Art. 33 | Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben |
|---------|---|

##### 2. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

- |         |  |                         |
|---------|--|-------------------------|
| Art. 34 | Vorläufige Beurteilung                 |                         |
| Art. 35 | Baugesuch, BAB-Gesuch                  |                         |
| Art. 36 | Baugespann                             |                         |
| Art. 37 | Vorläufige Prüfung                     |                         |
| Art. 38 | Öffentliche Auflage, Einsprache        |                         |
| Art. 39 | Bauentscheid                           |                         |
| Art. 40 | BAB-Entscheid                          | 1. Weiterleitung        |
| Art. 41 |  | 2. Entscheid, Eröffnung |
| Art. 42 | Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren |                         |

##### 3. KOORDINATION

###### A. Verfahrenskoordination

- |         |   |                                    |
|---------|---|------------------------------------|
| Art. 43 | Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen | 1. Vorbereitung                    |
| Art. 44 |   | 2. Einreichung, vorläufige Prüfung |
| Art. 45 |   | 3. Öffentliche Auflage, Einsprache |

###### B. Entscheidkoordination

- |         |                                     |   |
|---------|-------------------------------------|---|
| Art. 46 | Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen  | 1. Überweisung, Einholung der Zusatzbewilligungen |
| Art. 47 | Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen | 2. Bereinigung, Schiedsstelle                     |
| Art. 48 |                                     | 3. Koordinierte Eröffnung der Entscheide          |
| Art. 49 |                                     | 4. Gesamtentscheid                                |
| Art. 50 |                                     |   |

4. BAUKONTROLLEN

Art. 51 Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme

Art. 52 Baurechtswidrige Zustände

**VII. Schlussbestimmungen**

Art. 53 In-Kraft-Treten, Aufhebung bisherigen Rechts

**Konkordanztabellen****1. Geordnet nach E-KRG / E-KRVO**

<b>E-KRG</b>		<b>KRG 73</b>	<b>KRVO 86</b>
<b>Art.</b>	<b>Marginale</b>	<b>Art.</b>	<b>Art.</b>
<b>I. ALLGEMEINES</b>			
1	Gegenstand	1	
2	Planungspflicht	2	
3	Planungsträger	4,46,50	
4	Information, Mitwirkung, kooperative Planung	37,45,47,49	41,43,49,53
5	Verfahren, Erledigungsfristen	4,37	
6	Mediation		
7	Grundlagen	47	47,48
8	Digitalisierung		
9	Förderung		54
10	Kantonsbeiträge	1. Grundsatz, Voraussetzungen	54,55,57
11		2. Bemessung	56
12		3. Zusicherung, Rechtsmittel	59
<b>II. KANTONSPLANUNG</b>			
1. ALLGEMEINES			
13	Grosser Rat		
14	Grundlagen der Kantonsplanung	47	47
	2. KANTONALE RICHTPLANUNG		
15	Kantonaler Richtplan	46,47a	45-52
	3. KANTONALE NUTZUNGSPLANUNG		
16	Kantonale Nutzungspläne	48	
17	Kantonale Planungszonen	20	40-42
<b>III. REGIONALPLANUNG</b>			
18	Aufgaben	50	50,53
19	Regionaler Richtplan	51	53
<b>IV. ORTSPLANUNG</b>			
1. ALLGEMEINES			
20	Boden- und Baulandpolitik		
21	Grundlagen der Ortsplanung		
	2. KOMMUNALE RICHTPLANUNG		
22	Kommunale Richtpläne, Leitbilder	14-17	
	3. KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG		
23	Kommunale Planungszonen	56	
24	Grundordnung	4,18,19	
25	Ersatzordnung	20	43,44
26	Baugesetz	1. Allgemeines	22
		2. Regelbauweise	24
27	Zonenplan		23
29	Bauzonen	1. Allgemeines	24,26
30		2. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	27
		3. Zonen für Grünflächen	
32		4. Erhaltungszonen	27a 14
33	Landwirtschaftszonen		30
34	Schutzzonen	1. Naturschutzzonen	29
		2. Landschaftsschutzzonen	29
35		3. Freihaltezonen	29
37		4. Archäologiezonen, Archäologische Schutzzonen	29
38		5. Grundwasser- und Quellschutzzonen	29

<b>E-KRG</b>			<b>KRG 73</b>	<b>KRVO 86</b>
<b>Art.</b>	<b>Marginale</b>		<b>Art.</b>	<b>Art.</b>
39	Weitere Zonen	1. Gefahrenzonen	29	16,17
40		2. Wintersportzonen	29	
41		3. Waldzonen	30a	
42		4. Zonen für künftige bauliche Nutzung		
43		5. Zonen übriges Gemeindegebiet	31	
44	Genereller Gestaltungsplan	1. Inhalt	35	30
45		2. Siedlung	35	30
46		3. Landschaft	35	30
47	Genereller Erschliessungsplan		19,32	19,20
48	Arealplan			
49	Einleitung, Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren		37	
50	Erlass		37,37a	
51	Genehmigung	1. Grundsatz	37	
52		2. Koordination		
53	Quartierplan	1. Zweck, Inhalt	38,39,40	
54		2. Bestandteile	39,40	
55	Verfahren		38,45	
56	Planungs- und Erschliessungskosten			24ff
57	Baulinien		32,33	
58	Niveaulinien			
59	Ausnahmen, Verfahren		32	
	4. ERSCHLIESUNG			
60	Allgemeines		19,32	19
61	Erschliessungsprogramm			
62	Durchführung	1. Zuständigkeit, Säumnis	34	23
63		2. Ausführungsrecht der Gemeinden		18
64	Finanzierung	1. Abgabepflicht		24
65		2. Beiträge		24,26
66		3. Gebühren		28
	5. LANDUMLEGUNG			
67	Zweck		36,41,44	31,32
68	Zuständigkeit, Verfahren		36	33
69	Umlegungsbann, Vorkaufsrecht			35
70	Aufnahme des alten Bestandes, Auflage, Einsprache			36
71	Landabzüge, Neuzuteilung		42,43	36
72	Bereinigung der Rechte			
73	Kosten			37
	<b>V. KANTONALE BAUVORSCHRIFTEN</b>			
	1. BAUREIFE			
74	Baureife		7	
	2. GESTALTUNG			
75	Siedlung und Landschaft		8	
76	Generell geschützte Siedlungsbereiche und Einzelbauten			
	3. ABSTÄNDE			
77	Bauabstände	1. Gebäude		
78		2. Weitere Bauten und Anlagen		
79		3. Unterschreitungen, Vorbehalte		
80	Gewässerabstand, Waldabstand			
	4. SICHERHEIT UND GESUNDHEIT			
81	Im Allgemeinen		11	
82	Behindertengerechtes Bauen		11	
	5. BESITZSTAND UND AUSNAHMEN INNERHALB DER BAUZONEN			
83	Besitzstand	1. Erneuerungen, Umbauten		
84		2. Wiederaufbau (Hofstättfrecht)		
85		3. Zweckänderungen		

<b>E-KRG</b>		<b>KRG 73</b>	<b>KRVO 86</b>
<b>Art.</b>	<b>Marginale</b>	<b>Art.</b>	<b>Art.</b>
86	4. Vorbehalte		
87	Ausnahmen	9	
	6. AUSNAHMEN FÜR BAUTEN UND ANLAGEN AUSSERHALB DER BAUZONEN		
88	Im Allgemeinen	9a-9f	6-12
89	Landschaftsprägende Bauten		14
	<b>VI. FORMELLES BAURECHT</b>		
	1. ORGANISATION		
90	Grundsatz	57	
	2. BEWILLIGUNGEN		
91	Baubewilligung	5	12a
92	BAB-Bewilligung	5	2-4
93	Koordination bei Zusatzbewilligungen		
94	Bewilligungsvoraussetzungen	5	
95	Nebenbestimmungen	6	3
96	Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung	5,10	
97	Baubewilligungsverfahren	10,10a	2-4
	3. VERANTWORTLICHKEIT, WIEDERHER- STELLUNG, STRAFE		
98	Verantwortlichkeit, Haftung		
99	Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands	60	
100	Busse	59	
	4. VERFAHRENSKOSTEN		
101	Verfahrenskosten		
	<b>VII. ENTEIGNUNG</b>		
102	Formelle Enteignung	27	
	1. Enteignungsrecht, Verzicht		
103	2. Verfahren	27	
104	Materielle Enteignung	54	
	1. Entschädigungsanspruch		
105	2. Verfahren	54	
106	3. Verzicht, Rückerstattung, Verjährung	54	
	<b>VIII. RECHTSSCHUTZ</b>		
107	Zusatzbewilligungen		
108	Planungsbeschwerde	37a,56	
109	Rekurs	61	27,38
110	1. Entscheide der Regierung		
110	2. Verfügungen des Departements		
111	Beschwerderecht der Umweltorganisationen		5
	<b>IX. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>		
112	Vollzug	57	
113	Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts	62,64	60,61
114	Übergangsbestimmungen	63,64	
	1. Verhältnis zu den Ortsplanungen		
115	2. Verfahren		
116	Referendum, In-Kraft-Treten		

<b>E-KRVO</b>		<b>KRG 73</b>	<b>KRVO 86</b>
<b>Art.</b>	<b>Marginale</b>	<b>Art.</b>	<b>Art.</b>
	<b>I. ALLGEMEINES</b>		
	1. BEHÖRDEN		
1	Zuständiges Departement, Fachstelle		1
	2. DIGITALE DATEN		
2	Erstellung, Bewirtschaftung, Datenhoheit, Ablage		
	3. BEITRÄGE AN RAUMPLANERISCHE LEISTUNGEN		
3	Zusatzbeiträge		
4	Abstufung nach der Finanzkraft		56
	<b>II. KANTONSPLANUNG</b>		
	1. RICHTPLANVERFAHREN		
5	Erarbeitung, Mitwirkungsverfahren	47	48,49,50,51
6	Verfahren vor Bundesbehörden, Anwendung und Fortschreibung		48,52
	2. VERFAHREN FÜR KANTONALE NUTZUNGSPLÄNE		
7	Erarbeitung, öffentliche Auflage, Erlass	49	
	<b>III. REGIONALPLANUNG</b>		
8	Verfahren für regionale Richtpläne	52	53
	<b>IV. ORTSPLANUNG</b>		
	1. VORPRÜFUNG- UND MITWIRKUNGS-VERFAHREN		
9	Vorprüfungsverfahren		
10	Mitwirkungsaufgabe	37	
	2. QUARTIERPLANVERFAHREN		
11	Einleitungsbeschluss		
12	Erarbeitung des Quartierplans		
13	Öffentliche Auflage, Einsprachen	45	
14	Erlass, In-Kraft-Treten		
15	Kostenverteiler		
16	Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen		
	3. BEITRAGSVERFAHREN		
17	Einleitung 1. Öffentliche Auflage		25,26
18	2. Einsprache, Beschluss		25
19	Kostenverteiler 1. Erarbeitung		26
20	2. Öffentliche Auflage, Einsprache, Erlass		26
21	Fälligkeit, Einzug, Stundung		27
22	Änderung der Verhältnisse		
	4. VERFAHREN FÜR LANDUMLEGUNGEN UND GRENZBEREINIGUNGEN		
23	Grundsatz		
24	Einleitung 1. Öffentliche Auflage		33
25	2. Einsprache, Beschluss		33
26	Aufnahme und Auflage des alten Bestandes		
27	Neuzuteilung 1. Erarbeitung öffentliche Auflage		36
28	2. Einsprache, Entscheid		38
29	In-Kraft-Treten, grundbuchlicher Vollzug		39
30	Kostenverteiler		37
	<b>V. KANTONALE BAUVORSCHRIFTEN</b>		
	1. LANDWIRTSCHAFTLICHER WOHNRAUM		
31	Dauerwohnraum		11
32	Temporärwohnraum		11

<b>E-KRVO</b>		<b>KRG 73</b>	<b>KRVO 86</b>
<b>Art.</b>	<b>Marginale</b>	<b>Art.</b>	<b>Art.</b>
	<b>VI. FORMELLES BAURECHT</b>		
	1. NICHT BAUBEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUVORHABEN		
33	Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben		
	2. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN		
34	Vorläufige Beurteilung		
35	Baugesuch, BAB-Gesuch	10	2
36	Baugespann	10	
37	Vorläufige Prüfung		
38	Öffentliche Auflage, Einsprache	10	
39	Bauentscheid	10	
40	BAB-Entscheid 1. Weiterleitung		4
41	2. Entscheid, Eröffnung		4
42	Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren		
	3. KOORDINATION		
43	Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen 1. Vorbereitung		
44	2. Einreichung, vorläufige Prüfung		
45	3. Öffentliche Auflage, Einsprache		
46	Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen		
47	Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen 1. Überweisung, Einholung der Zusatzbewilligungen		
48	2. Bereinigung, Schiedsstelle		
49	3. Koordinierte Eröffnung der Entscheide		
50	4. Gesamtentscheid		
	4. BAUKONTROLLEN		
51	Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme	57	
52	Baurechtswidrige Zustände	60	
	<b>VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>		
53	In-Kraft-Treten, Aufhebung bisherigen Rechts		60

## 2. Geordnet nach KRG 73 / KRVO 86

<b>KRG 1973</b>		<b>E-KRG</b>	<b>E-KRVO</b>
<b>Art.</b>	<b>Marginale</b>	<b>Art.</b>	<b>Art.</b>
<b>I. ALLGEMEINES</b>			
1	Zweck	1	
2	Planungspflicht	2	
3	Grundsätze der Planung		
<b>II. ORTSPLANUNG</b>			
4	Grundsatz	3,24	
5	Baubewilligung	91,92,94,96	33
6	Bedingungen und Auflagen	95	
7	Erschliessung	74	
8	Natur und Heimatschutz	75	
9	Ausnahmen innerhalb der Bauzonen	87	
9a	Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen 1. Standortgebundene Bauten und Anlagen	88	
9b	2. Erneuerung, teilweise Änderung und Wiederaufbau a) Grundsatz	88	
9c	b) Erneuerung (Renovation)	88	
9d	c) teilweise Änderung (Umbau)	88	
9e	d) Wiederaufbau	88	
9f	3. Weitere Bestimmungen	88,89	
10	Baubewilligungsverfahren	97	34-41
10a	Kantonales Zustimmungsverfahren	97	40,41
11	Ausführung von Bauten und Anlagen a) Grundsätze b) Vorschriften der Gemeinden	81,82	
12	Abstellplätze, Kinderspielplätze	26	
13	Allgemeines	22	
14	Arten, Inhalt	22	
16	Verfahren	22	
17	Verbindlichkeit	22	
18	Planungsmittel a) Grundordnung	24	
19	b) Erschliessungsordnung	24	
20	Kantonale Ersatzmassnahmen	25	
22	Baugesetz, Inhalt	26,27	
23	Baugesetz, Inhalt	28	
24	Bauzonen, Allgemeines	27	
25	a) Kernzonen, Wohn-, Gewerbe- und Industriezonen	29	
26	b) Kurzonen	29	
27	c) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	30, 102	
27a	d) Erhaltungszone	32	
28	Grünzonen		
29	Schutz-, Erholungs- und Gefahrenzonen	34-38,39,40	
30	Landwirtschaftszonen	33	
30a	Forstwirtschaftszonen	41	
31	Übriges Gemeindegebiet	42,43	
32	Genereller Erschliessungsplan	47	
32a	Generelle Projekte		
33	Baulinien	57-59	
34	Durchführung und Finanzierung der Erschliessung	62	
35	Genereller Gestaltungsplan	46	
36	Begriff und Inhalt Gesamtumlegung	67-73	

<b>KRG 1973</b>		<b>E-KRG</b>	<b>E-KRVO</b>
<b>Art.</b>	<b>Marginale</b>	<b>Art.</b>	<b>Art.</b>
37	Baugesetz, Zonenplan, Gestaltungspläne, Erschliessungspläne, Genehmigung	49-52	10
37a	Beschwerde	109	
38	Zweck	53-55	
39	Quartierplan a) Inhalt	53	
40	b) Bauvorschriften	53	
41	Baulandumlegunga) Zweck und Anordnung	67	
42	b) Abzüge für den Gemeindebedarf	71	
43	c) Neuzuteilung, Wertausgleich	71	
44	Grenzbereinigung	71	
45	Auflage, Einsprache		13
<b>III. PLANUNG DES KANTONS UND DER REGION</b>			
46	Zuständigkeit	15	
47	Mitwirkung beim kantonalen Richtplan	15	5
47a	Weitere Bestimmungen	15	
48	Geltungsbereich	16	
49	Verfahren		7
50	Trägerschaft	18	
51	Inhalt	18	
52	Verfahren	19	8
53	Verbindlichkeit	19	
<b>IV. RECHTE UND PFLICHTEN DER GRUNDEIGENTÜMER</b>			
54	Baufreiheit, Eigentumsbeschränkungen und Enteignung	104	
56	Planungszone (Bausperre)	23	
<b>V. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>			
57	Vollzug	90,112	51
59	Strafbestimmungen	100	
60	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	99	52
61	Rechtsschutz	109,110	
62	Gesetzesänderungen	113	
63	Übergangsbestimmungen	114,115	
64	Aufgehobenes Recht	113	

<b>KRVO 1986</b>		<b>E-KRG</b>	<b>E-KRVO</b>
<b>Art.</b>	<b>Marginale</b>	<b>Art.</b>	<b>Art.</b>
<b>I. ZUSTÄNDIGKEIT</b>			
1	Zuständigkeit		1
<b>II. ORTSPLANUNG</b>			
2	Verfahren	92	40
3	Anmerkung der Auflagen im Grundbuch	95	
4	Verweigerung der Zustimmung	92	41
5	Rechtsmittelverfahren	110	
6	Standortgebundenheit	88	
7	Erneuerung	88	
8	Teilweise Änderung	88	
9	Wiederaufbau	88	
10	Messweise		31,32
11	Höchstmasse		31,32
12	Baugestaltung	88	
12a	Beschneiung		
13	Zonenarten	28	
14	Ohne Marginale	32,89	
15	Nutzungsetappen		
16	Gefahrenzone a) Einteilung	39	

<b>KRVO 1986</b>		<b>E-KRG</b>	<b>E-KRVO</b>
<b>Art.</b>	<b>Marginale</b>	<b>Art.</b>	<b>Art.</b>
17	b) Vorschriften	39	
18	Vorschriften der Gemeinde	60,63,66	
19	Genereller Erschliessungsplan a) Inhalt	47	
20	b) Wirkung	47	
21	Erschliessungsetappen		
22	Bauprojekte		
23	Erschliessungsanlagen I. Erstellung, Durchführung	62	
24	II. Finanzierung 1. Grundeigentümeranteile	65	21
25	2. Verfahren a) Einleitung	65	17,18
26	b) Kostenverteiler	65	19
27	c) Rechnungsstellung		21
28	Gebühren	66	
29	Gemeinderecht		
30	Genereller Gestaltungsplan	44-46	
31	Begriff Gesamtumlegung	67	
32	Anordnung, Grundlagen	67	
33	Publikation, Weiterzug		24,25
34	Träger	67,68	
35	Umliegungsbann	69	
36	Durchführung	70	27
37	Kostenverteilung	73	30
38	Rechtsmittel		28
39	Rechtserwerb		29
40	1. Planungszone a) Zuständigkeit	17	
41	b) Planauflage		
42	c) Rechtsschutz	109,110	
43	2. Ersatzordnung a) Auflage	25	
44	b) Rechtsschutz	109,110	
<b>III. RICHTPLANUNG</b>			
45	Inhalt		
46	Form		
47	Grundlagen	14	
48	Zuständigkeit		5,6
49	Mitwirkung		5
50	Planbearbeitung		5
51	Anpassung (Änderungen und Ergänzungen) des Richtplanes	15	5
52	Anwendung und Nachführung des Richtplanes	7	6
53	Verfahren	18,19	8
<b>IV. BEITRÄGE AN DIE KOSTEN DER RAUMPLANUNG</b>			
54	Grundsatz	9,10,11,12	
55	Beitragsberechtigte Planungen	10	
56	Beitragsansätze	11	4
57	Weitere Beitragsvoraussetzungen	10	
58	Beitragsgesuch	12	
59	Abrechnung	12	
<b>V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>			
60	Inkrafttreten		53
61	Aufhebung bisherigen Rechts		

**Stichwortverzeichnis zum Entwurf KRG und KRVO**

	Artikel	
	E-KRG	E-KRVO
Abbruch (siehe Wiederherstellung)	98	
Abbruchverpflichtung	48	
Abgaben	64,65,66	
Abgabepflicht	64	
Abstandslinien	57,80	
Abstandsvorschriften	27,77,78,79,80	
Abstellplätze	26	
Abwasserbehandlung	62	
Alter Bestand	70	23,26,27
Anmerkung im Grundbuch	53,70,71,95	27
Anpassung des kommunalen Rechts	114	
Anschlussgebühren	66	
Antennen	26	
Anzeige (vorschriftswidrige Zustände)	99	52
Anzeigepflicht (nicht bewilligungspfl. Bauvorhaben)	91	
Arbeitsprogramm	12	
Arbeitsplätze	82	
Arbeiterunterkünfte		33
Arbeitsgesetzgebung	81	47
Archäologiezone / Archäologische Schutzzone	37	
Architektur (siehe Gestaltung)		
Arealplan	24,27,28,47,50	
Art der Nutzung	26	
Auflagen (Nebenbestimmungen)	95	
Auflagefristen	107	5,7,8,10,11, 13,17,18,23, 20,28,38,45
Auflageverfahren	49,70,97	5,7,8,10,11, 13,14,17,18, 20,23,28,42, 40,46
Aufschüttungen	78	
Aufsicht	3	
Ausführung von Bauten und Anlagen	75,81,82	
Ausnahmebewilligung	87,88,94	
Ausnahmen	87,88	
Ausnützungsziffer /-mass	27,48,87	
Aussenräume	26	
Ausstattung	22,47,53	
Auszug, graphisch	8	
BAB-Bewilligung / BAB-Entscheid	88,92,93,101,111	40,41,47,48, 51
BAB-Gesuche	92,97	35,37,40,41, 45,47,48,52
BAB-Verfahren	88,92,97	41,47
Balkone	59,77	
Baurauslagen	101	
Bauabnahme/-kontrolle		51,52
Bauabstand	77-80	
Bauamt	9,90	
Baubeginn	96	

	Artikel	
	E-KRG	E-KRVO
Baubehörde	90	
Bauberatung (siehe Gestaltungsberatung)		
Bauberechtigung	94	
Baubewilligung	91,93,94,96,97	33,42
Baubewilligungsverfahren	97	34-42
Baubewilligungspflichtig	91	33
Baueinsprache	97	
Bauentscheid		39
Baufristen	96	
Baugesetz	26	
Baugespann (Profilierung)		36,42
Baugestaltung	75	
Baugestaltungslinien	45	
Baugesuch	91,97	34,35,37,42
Baukontrolle		51,52
Baukunde	81	
Baulandumlegung (siehe Landumlegung)	67-73	23-30
Baulinien	57	
Baumasseziffer	27	
Baureife	74	
Bausperre (siehe Planungszone)		
Baustopp		51
Bauten ausserhalb der Bauzone (BAB)	33,88,89,92	31,32,33,35, 40,47-50
Bauverpflichtung	48	
Bauvollendung	96	51
Bauweise	27	
Bauwesen	90	
Bauzone	29-32	
Beanspruchung privater Grundstücke	26	
Bedarfsprogramm (öffentliche Bauten und Anlagen)	21	
Bedingung	95	
Beiträge (Subvention)	10-12	3
Beiträge (Erschließung)	64,65	1-22
Beitragszusicherung	12	
Behindertengerechtes Bauen	82	
Beleuchtung		33
Benützung öff. Grundes und Luftraums	26	
Benützung Privateigentum für öff. Zwecke	26	
Beschneiung	47	
Beschwerde (Planungsbeschwerde)	108	
Beschwerdelegitimierung	108	
Besitzstand	83-86	
Bestand (alter)	70	23,26,27
Bestandesgarantie	83-86	
Bevorschussung	92	
Bewilligungen	92-97	43-50
Bewilligungspflichtig	91	33
Bewilligungsvoraussetzungen	94	
Boden- und Baulandpolitik	20	
Böschungen	78	
Busse	100	
Datenhoheit		2
Dauerwohnungen	29	
Dauerwohnraum, landwirtschaftlich		31
Digitalisierung, digitale Daten	8	2
Dorfzone	29	

	Artikel	
	E-KRG	E-KRVO
Duldungsverfügung	99	
Düngungen	34,40	
Eigentumsbeschränkung	102-106	
Einfriedungen	40,78	33
Einigungsverhandlungen	19	48
Einordnung von Bauten in die Landschaft	75	
Einsprache	97,107	11,13,15,17, 22,25,26,28
Einsprachelegitimation	97	11,13,25,28
Einstellung der Bauarbeiten		51
Energieversorgung	26,54,60,81	
Entschädigung	40,47,102-106	
Enteignung formelle	102,103	
Enteignung materielle	104-106	
Erledigungsfristen	5,51,108	9,10,37,42, 38,39,41
Erlöschen Baubewilligung	96	
Erhaltungsanordnung	45,76	
Erhaltungszone	29,32	
Erker	57,77	
Erneuerungsbereich	45	
Ersatzordnung	25,109	
Ersatzvornahme	75,81,89,99	
Erschliessung	60-66	
Erschliessung (Durchführung)	62,63	
Erschliessungsabgaben	64	
Erschliessungsanlagen	47,60,63,76,102	33
Erschliessungsfinanzierung	64,65,66	
Erschliessungsplanung	60	
Erschliessungsprogramm	21,61	
Erschliessungs- und Überbauungsstand (UEB)	21	
Erstwohnungsanteile	29	
Fachleute	75,90	12,23
Fachnormen	82	
Fahrnisbauten		33
Fälligkeit	64	15,21,30
Fahrräder (Abstellplätze)	26	
Feinerschliessung	60,65	
Ferienwohnungen	29	
Feuerpolizeiliche Bestimmungen	81	
Finanzierung der Erschliessung	64,66	
Finanzkraft	11	4
Finanzplanung	61	
Firsthöhe	27,87	
Flächenanteile für öff. Nutzungen	29,102,103	
Folgeplanung	27,28	
Förderung	9	3
Formelle Enteignung	102,103	
Fortschreibung	15,19	6
Freihaltebereich	45	
Freihaltezone	36	
Fusswege	47	
Futtermauern	78	
Gartenraumgestaltung		33
Gebäudeabmessung	27	

## Artikel

	E-KRG	E-KRVO
Gebäudeabstand	27,77,79	
Gebäudehöhe	27,87	
Gebäudeinventar	45,76	
Gebäudelänge	27	
Gebäudeversicherung (GVA)	39	
Gebühren für Bewilligungen	101	
Gebühren für Versorgungsanlagen	64,66	
Gefahrenzone	39	
Gemeinschaftsanlagen	26,53,71	
Genehmigung	19,51,109	
Genehmigungsverfahren	51	
Genereller Erschliessungsplan	47,50	
Genereller Gestaltungsplan	44-46,50	
Gesamtentscheid	52,93	50
Geschlossene Bauweise	27	
Gestaltung	26,44-46,75,76	
Gestaltungsberatung	32,45,75,76,89	
Gestaltungslinien	45	
Gesundheit	26,81,82	
Gesetzliches Pfandrecht		21
Gewässerabstand	57-59,80	
Gewässerschutz	38,81	
Gewerbopolizeiliche Bestimmungen	81	
Grabungen	78	
Grenzabstand	27,77,78,79,87	
Grenzbaurecht	79	
Grenzbereinigung	61	
Groberschließung	60,65	
Grosser Rat	13	
Grünanlage	26	
Grundbeiträge	11	
Grundlagen	2,4,7,8,10,14,18,21	2,6,20
Grundeigentümerbeiträge	65	17-22
Grundnutzung	28	
Grundordnung	24,49-52	
Grundwasser- und Quellschutzone	38	
Grünflächen	29, 31	
Grünflächenzone	31	
Harmonisierung	5,27	
Historische Bauten / Siedlungsbereiche	45,83	
Hotelzone	29	
Hydranten		33
Information	4	
Innere Aufstockung	33	
Intensivlandwirtschaftszone (Zone für bodenunabhängige Produktion)	33	
Inventare	14,18,21	
Isolation	87	
Kantonsamtsblatt	17,23,50	5,7,8,10,13, 14,23,38
Kantonsbeiträge	10-12	3
Kantonale Nutzungspläne	16	7
Kantonale Planungszone	17	
Kantonaler Richtplan	15,89	5,6
Kantonale (Bau-)Vorschriften	28,74-89	31,32

	Artikel	
	E-KRG	E-KRVO
Kantonsplanung	13-17	
Kantonsstrassen	59,67	
Kernzone	29	
Kinderspielplätze (siehe Spielplätze)		
Kleinsiedlungen (siehe Erhaltungszone)	32	
Kommunale Planungszone	23,50	
Konzepte	21	
Kooperative Planung	4	
Koordination	2,7,22,52,63,90,93,97	5,7,43-50
Kostenschätzung	12	
Kostenverteiler	16,19,20,29	
Kulturlandschaft	35	
Kulturobjekte	44	
Landabzüge	71	
Landschaft	21,44,46,48,75,89	
Landschaftsentwicklungskonzept	21,44	
Landschaftsinventar	21,44,46	
Landschaftsprägende Bauten	45,89	
Landschaftsschutzzone	35	
Landumlegung	67-73	23-30
Landumlegungsverfahren	67-73	23-30
Landwirt. Einrichtung		33
Landwirtschaftliche Wohnbauten (Umnutzung)	88	
Landwirtschaftlicher Wohnraum	33	31,32
Landwirtschaftszone	28,33	31,32
Langlaufloipe	47	
Lebhäge	78	
Leitbild	18,22	
Leistungsvereinbarung	12	
Leitungen (unterirdisch)	35	
Mass der Nutzung	27	
Materielle Enteignung	104-106	
Mauern	78	33
Mediation	6	
Mehrwertbeiträge (siehe Beiträge Erschliessung)		
Mehrzuteilung	71	
Mengengebühr	66	
Minderzuteilung	71	
Mischzonen	29	
Mitwirkung	4	
Mitwirkungsaufgabe	22,49,61	5,7,8,9,10
Moorlandschaft	35	
Motorfahrzeuge (Abstellplätze)	26	
Nachhaltigkeit	9,18	
Näherbaurecht	79	
Naturobjekte	46	
Naturschutzzone	34, 41	
Nebenbestimmungen	95	
Neuzuteilung	71,72	23,26,27,30
Nutzungsanteile	29	
Nutzungsetappen	114	
Nutzungsverlegung	45	
Nutzungsverpflichtung	48	
Nutzungszonen	28,43,47,62,114	
Normen	82	

	Artikel	
	E-KRG	E-KRVO
<b>Öffentliche Auflage (siehe Auflagefristen)</b>		
Öffentliche Bauten und Anlagen	21,30,102,103	
Öffentliche Interessenz	65	
Öffentlicher Grund	26	
Offene Bauweise	27	
Ordnungsfrist	5	
Organisationen	97,108,111	
Ortsbildschutz (siehe Gestaltung)		
Ortsplanung	3,20ff.,24	
Ortsplanungsverfahren	49-52	9,10
 Parkierungsanlagen	 26,47	
Planungsbeschwerde	108	
Planungsmittel Grundordnung	24	
Planungspflicht	2	
Planungskosten	24,56	15
Planungsträger	3,4,7	2
Planungszone (kantonale)	17	
Planungszone (kommunale)	23,50	
Privatanteil	65	
Privaterschliessung	62,63	17
Privatinteressenz	65	
Produktionsbetriebe	29	
Profilierung (Baugespann)	36,42	
Publikation (siehe Kantonsamtsblatt)		
 Quartiererschliessungskosten	 56	
Quartiererschliessungsplan	54	
Quartiergestaltungsplan	54	
Quartierplanbestimmungen	54	
Quartierplanpflicht	28	
Quartierplankosten	56	15
Quartierplan	28,53,54	
Quartierplanverfahren	55	11-16
Quellschutzzone	38	
 Radwege	 47	
Rechtsmittel (Rechtsschutz)	107-111	
Regelbauweise	26,27,48,83-86	
Reklamen		33
Rekurs	107,109,110	
Reservebaugebiet	42,114	
Revers	59,87	
Richtlinien	27,39	
Richtplan (kantonal)	15	5,6
Richtplan (regional)	18,19	
Richtplan (kommunal)	22	
Rückerstattung	62,104-106	
 Sachpläne	 2,14	
Schlittenbahn	39	
Schiedsstelle		48,50
Schnurgerüst		51
Schützenswert anerkannte Bauten	88	
Schutzzonen	28,34-38	
Sicherheit	26,81	
Siedlungsanalyse	21,44,45,76	
Siedlungsbereiche	21,45,76	

	Artikel	
	E-KRG	E-KRVO
Siedlungsentwicklung	21,44	
Siedlungserneuerung	48	
Siedlungsgestaltung	44,75	
Solaranlagen		33
Skiaufahrt	40	
Sondervorteile	64	22
Sonnenkollektoren		33
Spieleplätze	26,54	
Strafe	100	
Studien	14,18,44	
Stützmauern	78	
Terrainveränderungen	40	33
Transportanlagen, touristische	47	
Trinkwasserversorgung	38,60	
Überlagerte Nutzungen	28,40	
Übriges Gemeindegebiet	43	
Überbauungsstand (UEB)	21	
Übergangsbestimmungen	114,115	
Umlegungsbann	69	
Umweltorganisationen	108,111	
Umweltschutzgesetzgebung	79,81	
Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)		7,9,38
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	101	13,14, 38,39, 41
Unterschreitungen der Grenz- und Gebäudeabstände	79	
Unterstand	77	33
Unterzeichnung von Baugesuchen	94	
Vermessungszeichen		33
Vereinbarung	4,79	
Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	97	42
Verfahrenskosten	101	
Verjährung	100,106	
Verkehrsanlagen	26,32,47,54,57,58,60,64	33
Verkehrssignale		33
Verordnung	5,15,16,19,33,49,55,56,65, 68,73,91,93,97,107,112	
Versorgungsanlagen	26,32,47,54,57,64,66	51
Verteilschlüssel	53	15,27,30
Vertrauenschutz	99	
Verzugszins	21	
Vordächer	57,77	
Vorentscheid (vorläufige Beurteilung)		34
Vorkaufsrecht	69	
Vormerkungen	53,70,71	27
Vorprüfung	49	8,9,10,37
Vorsprünge	54,77	
Waldabstand	80	
Waldgesetzgebung	41,80	
Waldgrenze	41	
Waldrand	57	
Waldreservat	41	
Waldzone	41	
Wanderwege (Signalisation)	47	33
Weitere Zonen	28,39-43	

	Artikel	
	E-KRG	E-KRVO
Wertumlegung	70	
Wettbewerbe	44	
Wiederhandlungen	100	
Wiederaufbau nach Abbruch	32,35,84	
Wiederherstellung	99	52
Wiederherstellungsverfügung	99,101	
Wintersportzone	40	
Wohnbauten/-raum, landwirtschaftlich	33,88	31,32
Wohnwagen		33
Wohnungen für ortsansässige Bevölkerung	29	
Wohnzone	29	
 Zäune	 78	
Zelte		33
Zerstörung	84	
Zonen für Grünflächen	31	
Zonen für künftige bauliche Nutzung	42,114	
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	30	
Zonen für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe	29	
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	29	
Zonenplan	24,28,32,48,50102	
Zonen überlagerter Nutzung	28,41	
Zonenvorschriften	1, 26,28,87,114	
Zusatzbeiträge	11	3
Zusatzbewilligungen	50,52,97,101,107	7,9,10,38, 43-50
Zusicherung	12	
Zutrittsrecht	40	51
Zweckänderungen	35,88,89,91,94	33

## Abkürzungsverzeichnis zum Erläuterungsbericht

### 1. Allgemeine Abkürzungen

Abs.	Absatz
AfE	Amt für Energie
AfW	Amt für Wald
ANU	Amt für Natur und Umwelt
AP	Arealplan
ARP	Amt für Raumplanung
Art.	Artikel
AZ	Ausnützungsziffer
BAB	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
betr.	betreffend
BGE	Bundesgerichtsentscheid
BGF	Bruttogeschossfläche
BR	Bündner Rechtsbuch
BVFD	Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement
dgl.	dergleichen
Diss.	Dissertation
DIV	Departement des Innern und der Volkswirtschaft
eidg.	eidgenössisch
evtl.	eventuell
f. / ff.	folgende / fortfolgende
GEP	Genereller Erschliessungsplan
GGP	Genereller Gestaltungsplan
GRP	Grossratsprotokoll
i.V.m.	in Verbindung mit
lit.	Litera
m.a.W.	mit anderen Worten
OP	Ortsplanung
PKG	Praxis des Kantonsgerichts Graubünden
PVG	Praxis des Verwaltungsgerichts Graubünden
QP	Quartierplan
RB	Regierungsbeschluss
RIP GR	Kantonaler Richtplan, von der Regierung erlassen am 19. November 2002
resp.	respektive
S.	Seite / Seiten
sog.	sogenannte(r)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
TBA	Tiefbauamt
u.a.	unter anderem
u.dgl.	und dergleichen

UEB	Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife
üG	übriges Gemeindegebiet
usw.	und so weiter (etc.)
u.U.	unter Umständen
v.a.	vor allem
VFRR	Verwesentlichung und Flexibilisierung der Rechtsetzung und Rechtsanwendung
VGE	Verwaltungsgerichtsentscheid
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer

## 2. Erlasses

ABzFHG	Ausführungsbestimmungen zum Finanzhaushaltsgesetz vom 8. Dezember 1998 (BR 710.110)
ABzKWaG	Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz vom 19. Dezember 1995 (BR 920.120)
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11)
BV	Bundesverfassung vom 18. April 1999, SR 101
EGzZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 12. Juni 1994 (BR 210.100)
E-KRG	Botschaftsentwurf (KRG) vom 18. Mai 2004
E-KRVO	Entwurf Raumplanungsverordnung (KRVO) vom 29. April 2004
FHG	Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons Graubünden vom 7. Juni 1998 (BR 710.100)
GG	Gemeindegesetz des Kantons Graubünden vom 28. April 1974 (BR 175.050)
GGO	Geschäftsordnung des Grossen Rates vom 29. Mai 1956 (BR 170.140)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 20. Mai 1973 (BR 801.100)
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 26. November 1986 (BR 801.110)
KUSG	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (Kantonales Umweltschutzgesetz) vom 2. Dezember 2001 (BR 820.100)

KUSV	Kantonale Umweltschutzverordnung vom 13. August 2002 (BR 820.110)
KV	Kantonsverfassung vom 18. Mai 2003
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 25. Juni 1995 (BR 920.100)
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 2. Dezember 1994 (BR 920.110)
MBauG 99	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden, Ausgabe 1999
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451)
NHV	Kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 27. November 1946 (BR 496.100)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
StrG	Strassengesetz des Kantons Graubünden vom 10. März 1985 (BR 807.100)
TVA	Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (SR 814.600)
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (SR 814.011)
VGG	Gesetz über die Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton Graubünden (Verwal- tungsgerichtsgesetz) vom 9. April 1967 (BR 317.100)
VVG	Gesetz über das Verfahren in Verwaltungs- und Verfassungssachen vom 3. Oktober 1982 (BR 370.500)
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0)
WaV	Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (SR 921.01)
WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (SR 843)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)

## Geltendes Recht

# Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden

Vom Volke angenommen am 20. Mai 1973<sup>1)</sup>

---

## I. Allgemeines

### Art. 1

Das Gesetz ordnet die Raumplanung in den Gemeinden, in den Regionen Zweck und im Kanton. Diese dient dazu, den Boden zweckmässig zu nutzen, eine geordnete wirtschaftliche Entwicklung zu fördern und öffentliche Aufgaben zu erfüllen.

### Art. 2

Die Gemeinden und der Kanton sorgen für die Planung im Sinne dieses Planungspflicht Gesetzes und erfüllen ihre Aufgaben im gegenseitigen Einvernehmen.

### Art. 3

<sup>1)</sup> Wer mit Planungsaufgaben betraut ist, hat die schutzwürdigen öffentlichen und privaten Interessen in bestmöglicher Weise zu wahren und gegeneinander abzuwägen. Grundsätze der Planung

<sup>2)</sup> Stehen mehrere Mittel zur Verfügung, um einen Planungszweck zu erreichen, so ist jenes zu wählen, das in seiner gesamten Auswirkung die Betroffenen am wenigsten belastet.

## II. Ortsplanung

### 1. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

#### Art. 4<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Die Ortsplanung ist Aufgabe der Gemeinden.

Grundsatz

<sup>1)</sup> B vom 12. Juli 1972, 161 ; GRP 1972/73, 289, 303, 328, 334, 341 und 352 (1. Lesung), sowie 1972/73, 427, 429, 433 und 457 (2. Lesung)

<sup>2)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; B vom 4. März 1986, 101; GRP 1986/87, 114 (1. Lesung) und 285, 628 (2. Lesung)

<sup>2</sup> Die Gemeinden haben die allgemeinen Bauvorschriften dieses Gesetzes zu beachten, wenn sie eigene Vorschriften erlassen oder Bewilligungen erteilen. Sie können, soweit sie zuständig sind, strengere Bestimmungen aufstellen.

**Art. 5<sup>1)</sup>**

Baubewilligung

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung der Gemeinde. Diese hat insbesondere einzuholen:

- a) wer Gebäude, Gebäudeteile und sonstige bauliche Anlagen erstellen, wesentlich ändern oder abbrechen will,
- b) wer Campingplätze Ablagerungs- und Materialentnahmestellen errichten oder erweitern will.

<sup>2</sup> Baubewilligungen der Gemeinde für alle Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde. Ohne Verfügung dieser Behörde erteilte Baubewilligungen sind nichtig.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen, die eine Bewilligung erfordern, dürfen erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist, es sei denn, die Baubehörde gestatte den Baubeginn schon vorher.

<sup>4</sup> Baugesuche sind nach dem Recht zu beurteilen, das zur Zeit ihrer Bearbeitung gilt.

**Art. 6**

Bedingungen und Auflagen

Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese mit dem getroffenen Entscheid in einem sachlichen Zusammenhang stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu sichern.

**Art. 7**

Erschliessung

Die Erschliessung des Baugrundes durch eine hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und Abwasserreinigung muss nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes gesichert sein.

**Art. 8**

Natur- und Heimatschutz

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und andere Vorkehren baulicher Art dürfen das Landschafts-, das Orts- und das Strassenbild sowie geschichtliche Stätten und Natur- und Kulturdenkmäler nicht verunstalten oder erheblich beeinträchtigen.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; B vom 4. März 1986, 101; GRP 1986/87, 114 (1. Lesung) und 285, 628 (2. Lesung)

<sup>2</sup> Bei der Erteilung von Bewilligungen sind die besonderen Vorschriften des Kantons über den Natur- und Heimatschutz zu beachten.<sup>1)</sup>

### Art. 9<sup>2)</sup>

<sup>1</sup> Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die Gemeinde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Ausnahmen innerhalb der Bauzonen

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann die Ausnahmebewilligung mit der Auflage verbinden, dass der Grundeigentümer auf Verlangen den gesetzmässigen Zustand herstellt. Für wertvermehrende Aufwendungen wird in diesem Fall bei späterer Enteignung keine Entschädigung geleistet.

### Art. 9a<sup>3)</sup>

Ausnahmsweise werden Bewilligungen erteilt, Bauten und Anlagen, die der Nutzungszone nicht entsprechen, zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn

Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen  
1. Standort-gebundene Bauten und Anlagen

- a) der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und
- b) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

### Art. 9b<sup>4)</sup>

Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden, soweit dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist.

2. Erneuerung, teilweise Änderung und Wiederaufbau  
a) Grundsatz

### Art. 9c<sup>5)</sup>

<sup>1</sup> Eine Erneuerung liegt vor, wenn eine bestimmungsgemäss nutzbare Baute oder Anlage instand gehalten, instand gestellt oder modernisiert wird, ohne Umfang, Erscheinung und Bestimmung wesentlich zu verändern.

b) Erneuerung (Renovation)

<sup>2</sup> Ob eine Erneuerung bewilligungspflichtig ist, richtet sich nach den innerhalb der Bauzone geltenden Anforderungen.

<sup>1)</sup> Siehe dazu Art. 139 EG zum ZGB, BR 210.100, und GrV über den Natur- und Heimatschutz, BR 496.100

<sup>2)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>3)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>4)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>5)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

**Art. 9d<sup>1)</sup>**

c) teilweise Änderung  
(Umbau)

- <sup>1</sup> Eine teilweise Änderung ist eine massvolle Erweiterung oder geringfügige Zweckänderung.
- <sup>2</sup> Massvoll ist die Erweiterung, wenn dadurch die einer bestimmten Nutzung dienenden Räumlichkeiten in der Regel bis zu einem Viertel, in dauernd bewohnten, gewerblichen und gastgewerblichen Bauten oder Anlagen bis zur Hälfte vergrössert werden.
- <sup>3</sup> Eine Zweckänderung ist geringfügig, wenn keine wesentlich neuen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden und die Umwelt dadurch nicht erheblich mehr belastet wird.
- <sup>4</sup> Bei der Beurteilung des Umfanges einer teilweisen Änderung sind der Erschliessungsgrad der Liegenschaft und die Wohn- und Arbeitsraumbedarfnisse der ansässigen Bevölkerung angemessen zu berücksichtigen.

**Art. 9e<sup>2)</sup>**

d) Wiederaufbau

- <sup>1</sup> Ein Wiederaufbau ist die Erstellung einer Baute oder Anlage nach Zerstörung oder Abbruch.
- <sup>2</sup> Der Wiederaufbau nach Zerstörung ist zulässig, sofern die Baute oder Anlage bis zum Zeitpunkt der Zerstörung bestimmungsgemäss nutzbar war, ein ununterbrochenes Interesse am Wiederaufbau besteht und dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist.
- <sup>3</sup> Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse können Bauten abgebrochen und wieder aufgebaut werden.

**Art. 9f<sup>3)</sup>**

3. Weitere Bestimmungen

Der Grosse Rat kann ergänzende Bestimmungen erlassen.<sup>4)</sup>

**Art. 10**

Baubewilligungsverfahren

- <sup>1</sup> Die Baugesuche sind bei der zuständigen Gemeindebehörde einzureichen. Gleichzeitig ist das Bauvorhaben für die Dauer des Bewilligungsverfahrens zu profilieren. Es ist in ortsüblicher Weise zu veröffentlichen und aufzulegen, wenn seine Ausführung nach aussen in Erscheinung tritt oder den Zweck einer Baute ändert.
- <sup>2</sup> Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein unmittelbares, durch das öffentliche Recht geschütztes Interesse hat, sich dem Bauvorhaben zu widersetzen.
- <sup>3</sup> Der Baubescheid ist dem Gesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich zu eröffnen.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>2)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>3)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>4)</sup> BR 801.110

<sup>4</sup> Eine Baubewilligung erlischt, wenn der Gesuchsteller nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft den Bau beginnt und ohne erhebliche Unterbrechungen weiterführt. Die Baubehörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

#### Art. 10a<sup>1)</sup>

Der Grosse Rat regelt das kantonale Zustimmungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.<sup>2)</sup>

Kantonales  
Zustimmungs-  
verfahren

#### Art. 11<sup>3)</sup>

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen müssen den gesundheits-, feuer-, gewerbepolizeilichen, arbeits-, umweltschutz- und energierechtlichen Vorschriften genügen. Sie sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden.

Ausführung von  
Bauten und  
Anlagen  
a) Grundsätze

<sup>2</sup> <sup>4)</sup>Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr, wie Verwaltungsgebäude, Kirchen, Spitäler, Heime, Gaststätten, Theater, Kinos, Sportanlagen und dergleichen sowie Verkehrsanlagen sind so zu gestalten, dass sie auch mobilitätsbehinderten Personen zugänglich sind, sofern nicht unverhältnismässige Kosten entstehen und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

#### Art. 12<sup>5)</sup>

Die Gemeinden erlassen Vorschriften über die Ausführung von Bauten und Anlagen.

b) Vorschriften  
der Gemeinden

#### Art. 13

<sup>1</sup> Wer Gebäude und Anlagen erstellt, erweitert oder in ihrem Zweck ändert, hat auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge zu errichten. Lassen die örtlichen Verhältnisse dies nicht zu, so kann die Gemeinde den Grundeigentümer gesetzlich verpflichten, angemessene Beiträge an die Errichtung öffentlich zugänglicher Abstellflächen zu leisten.

Abstellplätze,  
Kinderspielplätze

<sup>2</sup> Wer Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäuser baut, hat genügend Kinderspielplätze zu schaffen.

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>2)</sup> BR 801.110

<sup>3)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>4)</sup> Fassung gemäss Art. 64 Behindertengesetz, BR 440.000

<sup>5)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

## 2. RICHTPLÄNE

### **Art. 14<sup>1)</sup>**

Allgemeines

- <sup>1</sup> Die Gemeinden können in Richtplänen die Grundzüge festlegen, nach denen im Hinblick auf die künftige Entwicklung das Gemeindegebiet genutzt, erschlossen und besiedelt werden soll.
- <sup>2</sup> Sie berücksichtigen dabei die Bedürfnisse der Gemeinde, die zur Ausführung der Pläne erforderlichen und verfügbaren Mittel sowie die Richtpläne des Kantons und der Region.
- <sup>3</sup> Die Richtpläne bilden die Grundlage für die Bauvorschriften der Gemeinde.
- <sup>4</sup> Die Richtpläne sind in der Regel alle zehn Jahre zu überprüfen und nötigenfalls den veränderten Verhältnissen anzupassen.

### **Art. 15**

Arten, Inhalt

- <sup>1</sup> Die Richtpläne der Nutzung bezeichnen das Baugebiet, das Gebiet der Land- und Forstwirtschaft, das Schutzgebiet und das übrige Gemeindegebiet.
- <sup>2</sup> Die Richtpläne der Erschliessung enthalten Angaben über das künftige Strassen- und Wegnetz und andere Verkehrseinrichtungen sowie über die Wasser- und Energieversorgung und die Abwasserbeseitigung.
- <sup>3</sup> Die Richtpläne der Gestaltung enthalten für einzelne Gebiete der Gemeinde Grundsätze darüber, wie die Bauten zu gestalten und in die Landschaft einzuordnen sind.
- <sup>4</sup> In den Richtplänen sind die zu ihrer Ausführung erforderlichen Ausgaben und deren Finanzierung anzugeben.

### **Art. 16**

Verfahren

- <sup>1</sup> Die Gemeinden bestimmen, wer zuständig ist, die Richtpläne aufzustellen und zu ändern, und sorgen dafür, dass diese jederzeit eingesehen werden können.
- <sup>2</sup> Die Richtpläne sind der Regierung bekanntzugeben. Sie sind in den kantonalen Richtplänen zu berücksichtigen, soweit sie nicht Bundesrecht oder wichtige kantonale Interessen verletzen.

### **Art. 17**

Verbindlichkeit

- <sup>1</sup> Die Richtpläne sind für die Organe der Gemeinde, die mit Planungsaufgaben betraut sind, verbindlich, nicht aber für die Grundeigentümer.
- <sup>2</sup> Verlangen zwingende Gründe eine Abweichung von den Richtplänen, so haben die Gemeinden diese gesamthaft zu überprüfen und die revisionsbedürftigen Richtpläne unverzüglich zu ändern.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>3</sup> Änderungen und wesentliche Abweichungen von den Richtplänen sind der Regierung mitzuteilen.

### 3. BAUVORSCHRIFTEN DER GEMEINDEN

#### A. *Grundordnung*

##### a) Allgemeines

###### **Art. 18<sup>1)</sup>**

Die Gemeinden ordnen die Nutzung des Gemeindegebietes mindestens durch:

- a) das Baugesetz und den Zonenplan;
- b) den Generellen Gestaltungsplan.

Anstelle eines Generellen Gestaltungsplanes können die Gemeinden im Baugesetz Gestaltungsvorschriften erlassen.

###### **Art. 19<sup>2)</sup>**

Die Gemeinden ordnen die Erschliessung des Gemeindegebietes mit Verkehrs- und Versorgungsanlagen im Generellen Erschliessungsplan.

b) Erschliessungsordnung

###### **Art. 20<sup>3)</sup>**

<sup>1</sup> Genügen die Bau- und Planungsvorschriften einer Gemeinde den Anforderungen des übergeordneten Rechtes nicht, so kann die Regierung die Gemeinde auffordern, innert angemessener Frist eine zweckmässige Grundordnung zu erlassen.

Kantonale Ersatzmassnahmen

<sup>2</sup> Kommt die Gemeinde dieser Aufforderung nicht nach, so kann die Regierung an ihrer Stelle geeignete Vorschriften mit Plänen solange für die Gemeinde als verbindlich erklären, bis die Gemeinde die erforderliche Grundordnung erlassen hat.

<sup>3</sup> Die Regierung kann das durch den Grossen Rat zu regelnde Verfahren über den Erlass von Planungszonen durch den Kanton einleiten. <sup>4)</sup>

###### **Art. 21<sup>5)</sup>**

Gestrichen.

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>2)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>3)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>4)</sup> BR 801.110

<sup>5)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

**b) Baugesetz****Art. 22**

Inhalt

Das Baugesetz kann über die Mindestbestimmungen hinaus entsprechend den örtlichen Verhältnissen insbesondere Vorschriften enthalten über:

1. die Gestaltung der Gebäude, namentlich
  - a) die äusseren Abmessungen;
  - b) die Geschosszahl;
  - c) die Dachform und den Dachausbau;
  - d) die Baumaterialien;
2. das Mass der Ausnützung;
3. die Nebenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen, wie
  - a) die Zufahrt;
  - b) die Parkierungsflächen und Garagen;
  - c) die Kinderspielplätze und Spielwiesen;
  - d) die Gemeinschaftsanennen;
  - e) die Einfriedungen und Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsanlagen;
  - f) die Grünanlagen und Bepflanzungen;
4. die Einordnung der Bauten in ihre Umgebung, namentlich
  - a) die Bauweise;
  - b) die Bauabstände;
  - c) die Stellung der Gebäude;
  - d) den Schutz des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes, insbesondere von Aussichtspunkten;
  - e) den Schutz künstlerisch oder geschichtlich wertvoller Bauwerke, Baugruppen und Stätten;
  - f) das Verbot übermässiger, schädlicher oder lästiger Einwirkungen auf die Nachbarschaft;
5. andere bauliche Arbeiten und Vorkehren, wie
  - a) Terrainveränderungen;
  - b) Ort, Anlage und Ausbeutung von Steinbrüchen, Kies- und Lehmgruben und dergleichen;
  - c) Material- und Abfalllager;
  - d) Campingplätze;
  - e) das Aufstellen von Wohnwagen und dergleichen;
  - f) Anlagen für den Bade- und Wassersport und dergleichen;
  - g) Reklamevorrichtungen;
  - h) Antennen;
6. die Erschliessung des Gemeindegebietes, namentlich
  - a) die Anlage von Strassen, Abwasserkanälen, Werkleitung für Wasser, Gas und Elektrizität;
  - b) die Anforderungen an private Anlagen der Baulanderschliessung;
  - c) die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen;
  - d) touristische Beförderungsanlagen;

7. die Verhältnisse an Privatstrassen, die dem öffentlichen Verkehr tatsächlich offenstehen, nämlich
    - a) die Errichtung, den Unterhalt und die Instandstellung solcher Strassen;
    - b) die Beleuchtung, Reinigung und Schneeräumung;
    - c) die Verkehrsregelung;
  8. die Entfernung von Bauten und Anlagen, die ausser Betrieb stehen und dem Zerfall ausgesetzt sind;
  9. das Hofstattrecht<sup>1)</sup>.
- c) Zonenplan

**Art. 23<sup>2)</sup>**

<sup>1)</sup> Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet nach Art und Mass der Nutzung in verschiedene Zonen und grenzt insbesondere die Bauzonen, Landwirtschafts- und Schutzzonen ab. Er kann weitere Zonen vorsehen, wie Zonen für öffentliche Bauten, Anlagen, Grünzonen, Erholungs- und Gefahrenzonen sowie Zonen für die Forstwirtschaft und übriges Gemeindegebiet.

<sup>2)</sup> Anstelle von Schutzzonen können Schutzvorschriften erlassen werden.

<sup>3)</sup> Der Zonenplan ist für jedermann verbindlich.

**Art. 24<sup>3)</sup>**

<sup>1)</sup> Die Gemeinden bestimmen für die Bauzonen Art und Mass der Bodennutzung, die Bauweise und die Immissionsbeschränkungen.

Bauzonen,  
Allgemeines

<sup>2)</sup> Die Gemeinden legen im Gesetz fest, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Ausmass im Rahmen von Quartierplänen davon abgewichen werden darf.

**Art. 25**

<sup>1)</sup> Die Kernzonen umfassen bestehende oder künftige Ortsteile, die geeignet sind, Zentren zu bilden.

a) Kernzonen,  
Wohn-, Gewerbe-  
und Industrie-  
zonen

<sup>2)</sup> Die Wohnzonen umfassen Gebiete, die sich für Wohnzwecke und nichtstörende Gewerbetriebe eignen. In den Wohn-Gewerbezonen sind neben Wohnhäusern auch mässig störende Gewerbetriebe zulässig.

<sup>3)</sup> Die Gewerbe-Industriezonen sind für Gewerbe- und Industriebetriebe bestimmt, die in einer Wohnzone oder Wohn-Gewerbezone übermässig stören würden. Wohnbauten sollen in der Regel nicht zugelassen werden.

---

<sup>1)</sup> Siehe auch Art. 91 EGZG, BR 210.100

<sup>2)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>3)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>4</sup> Die Industriezone ist für Industrie- und Gewerbebetriebe bestimmt, die weitergehende Immissionen zur Folge haben oder ausserordentliche Baumasse aufweisen und deshalb in einer andern Zone nicht zulässig sind. Vorbehalten bleiben Schutzmassnahmen, die nach der Erfahrung notwendig, nach dem Stande der Technik anwendbar und den Verhältnissen des Betriebes angemessen sind. Wohnbauten sind nur für standortgebundenes Personal zulässig.

**Art. 26****b) Kurzonen**

Die Kurzonen sind für Hotels, Gaststätten, Erholungsbetriebe und Krankenhäuser bestimmt. Wohnbauten, Verkaufslokale und andere Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Kurbetrieb und die Erholung stören.

**Art. 27<sup>1)</sup>****c) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

<sup>1</sup> Diese Zone ist für bestehende und künftige öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

<sup>2</sup> Die Zone kann unterteilt werden in Zone für öffentliche Bauten und Zone für öffentliche Anlagen.

<sup>3</sup> An bestehenden Bauten sind nur Arbeiten gestattet, die zum gewöhnlichen Unterhalt gehören.

<sup>4</sup> Ist der Zonenplan genehmigt, können die betroffenen Grundeigentümer durch schriftliche Bekanntgabe ihres Angebotes die Übertragung des Eigentums an die Gemeinde verlangen. Der Gemeinde steht das gleiche Recht zu. Kommt keine Einigung über den Erwerbspreis zustande, so kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen.

**Art. 27a<sup>2)</sup>****d) Erhaltungszone**

<sup>1</sup> Für die Erhaltung von landschaftlich oder kulturgeschichtlich wertvoller Bausubstanz können die Gemeinden Erhaltungszonen festlegen.

<sup>2</sup> In den Erhaltungszonen sind Neubauten unzulässig. Der Zweck bestimmungsgemäss nutzbarer Bauten darf innerhalb der bestehenden Bausubstanz geändert werden. Die Bauarbeiten sind in der herkömmlichen Bauweise auszuführen.

<sup>3</sup> Bei abgelegenen Erhaltungszonen können die Gemeinden besondere Vorschriften über die Erschliessung erlassen.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>2)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

**Art. 28**

- <sup>1</sup> Die Grünzonen gliedern grössere Siedlungen und Siedlungsgebiete und Grünzonen können Wohn- und Industriegebiete, Quartiere und Gemeinde trennen.
- <sup>2</sup> Auf Grundstücken in den Grünzonen dürfen nur Bauten errichtet werden, die den Zweck dieser Zone nicht beeinträchtigen.

**Art. 29**

- <sup>1</sup> Die Schutz-, Erholungs- und Gefahrenzonen umfassen insbesondere:
- a) Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie Seeufer, Flussufer, Aussichtslagen und Baumbestände;
  - b) Gebiete, die wegen ihrer Pflanzen- und Tierwelt eines besonderen Schutzes bedürfen;
  - c) Orts- und Strassenbilder sowie Bauten, Baugruppen und Stätten von besonderer geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung;
  - d) Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung oder für Sport und Spiel eignen, wie Seeufer, Flussufer, Aussichtspunkte, Waldsäume, Spielwiesen sowie das für den Skisport und andere Sportarten erforderliche Gelände;
  - e) Gebiete im Bereich von bedeutenden Grundwasser- und Quellvorkommen;
  - f) Gebiete, in denen das Leben der Menschen durch die Gefahr von Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder anderen Naturereignissen bedroht ist.

Schutz-,  
Erholungs- und  
Gefahrenzonen

- <sup>2</sup> Die Gemeinden erlassen die erforderlichen Vorschriften. Vorbehalten bleiben die kantonalen Bestimmungen über den Natur- und Heimatschutz und die Gesetzgebung über den Gewässerschutz.

**Art. 30<sup>1)</sup>**

- <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet und für diese Nutzung erhalten werden soll. Die Landwirtschaftszonen können nach Eignung und Zweck unterteilt werden.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen dürfen bewilligt werden, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen.

Landwirt-  
schaftszonen

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

**Art. 30a<sup>1)</sup>**

Forstwirtschaftszonen

Forstwirtschaftszonen umfassen den bestehenden Wald und grössere Flächen, die für die Aufforstung bestimmt sind. Vorbehalten bleiben die eidgenössische<sup>2)</sup> und die kantonale Forstgesetzgebung.<sup>3)</sup>

**Art. 31<sup>4)</sup>**

Übriges Gemeindegebiet

<sup>1</sup> Übriges Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen, die einen künftigen Zonenzweck beeinträchtigen, sind unzulässig.

**d) Erschliessungsplan****Art. 32<sup>5)</sup>**

Genereller Erschliessungsplan

<sup>1</sup> Der Generelle Erschliessungsplan legt die Anlagen der Grund- und Groberschliessung fest. Er kann Erschliessungsetappen und die zur Freihaltung der Verkehrsflächen und von wichtigen Leitungen erforderlichen Baulinien enthalten.

<sup>2</sup> Der Generelle Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Bemessung der Erschliessungsbeiträge.

**Art. 32a<sup>6)</sup>**

Generelle Projekte

<sup>1</sup> Die Gemeinde stellt nach Bedarf generelle Projekte der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Strassen und der Energieversorgung auf. Sie sorgt dabei für die Übereinstimmung mit der Grundordnung.

<sup>2</sup> Für die Ausführung der generellen Projekte können die Gemeinden nach Bedarf festlegen:

- a) Linienführung und Höhenlage von Verkehrsanlagen;
- b) Baulinien;
- c) Anlagen des Wasserbaues;
- d) Versorgungsanlagen;
- e) Abwasseranlagen.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>2)</sup> SR 921

<sup>3)</sup> BR 920.100 und 920.110

<sup>4)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>5)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>6)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

**Art. 33**

<sup>1</sup> Die Gemeinden können Baulinien festlegen, insbesondere längs bestehender und geplanter Verkehrsanlagen, Gewässern, Waldrändern und wichtigen Leitungen.

<sup>2</sup> Die Baulinien bestimmen die Grenze, bis zu der gebaut werden darf.

**Art. 34<sup>1)</sup>**

<sup>1</sup> Der Grosse Rat stellt Mindestvorschriften über die Durchführung und Finanzierung der Erschliessung im Sinne dieses Gesetzes auf.<sup>2)</sup>

Durchführung und Finanzierung der Erschliessung

<sup>2</sup> Die Gemeinden erlassen die erforderlichen Ausführungsbestimmungen.

## e) Gestaltungsplan

**Art. 35<sup>3)</sup>**

<sup>1</sup> Der Generelle Gestaltungsplan ordnet die Gestaltung und Erhaltung der Bauten oder Baugruppen, der Siedlung und der Landschaft.

Genereller Gestaltungsplan

<sup>2</sup> Die Pläne können die Zahl, die Art, die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschosszahl und allenfalls weitere Einzelheiten der Bauten und Anlagen bestimmen.

## f) Gesamtumlegung

**Art. 36**

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann zur Verwirklichung der Grundordnung im ganzen Begriff und Inhalt Gemeindegebiet oder in Teilgebieten die Landumlegung beschliessen.

<sup>2</sup> Vor Beginn dieser Arbeiten sind die Gebiete auszuscheiden, die nach den Nutzungs- und Erschliessungsrichtplänen als künftige Baugebiete in Betracht fallen. In diesen Gebieten ist die Umlegung gemäss Art 41 durchzuführen. Für die übrigen Gebiete sind die Bestimmungen über die land- und forstwirtschaftliche Zusammenlegung massgebend.

<sup>3</sup> Der Grosse Rat stellt Verfahrensgrundsätze für Gesamtumlegungen auf.<sup>4)</sup>

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>2)</sup> BR 801.110

<sup>3)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>4)</sup> BR 801.110

## g) Verfahren

**Art. 37<sup>1)</sup>**

Baugesetz,  
Zonenplan,  
Gestaltungspläne,  
Erschliessungs-  
pläne,  
Genehmigung

<sup>1)</sup> Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Für den Generellen Erschliessungsplan oder Teile davon können die Gemeinden den Gemeinderat für zuständig erklären.

<sup>2)</sup> Der Gemeindevorstand orientiert die Stimmberchtigten vor der Abstimmung angemessen und ermöglicht den Interessierten, Wünsche und Anträge einzureichen. Orientierungs- und Eingabemöglichkeiten gibt er in geeigneter und ortsüblicher Weise bekannt.

<sup>3)</sup> Baugesetz, Zonenplan, Generelle Gestaltungspläne und Generelle Erschliessungspläne wie auch Änderungen dieser Erlasse bedürfen der Genehmigung durch die Regierung und treten mit dem Genehmigungsbeschluss in Kraft. Die Regierung erteilt die Genehmigung, wenn keine gesetzlichen Vorschriften verletzt und die öffentlichen Interessen im Rahmen des pflichtgemässen Ermessens wahrgenommen worden sind. Die Regierung darf nicht ihr eigenes Ermessen an die Stelle haltbaren kommunalen Ermessens setzen. Das Genehmigungsverfahren ist beförderlich, längstens innert sechs Monaten, durchzuführen.

<sup>4)</sup> Die Regierung kann im Genehmigungsverfahren nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand rechtmässige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben.

<sup>5)</sup> Das von der Regierung bezeichnete Departement<sup>2)</sup> kann auf Antrag des Gemeindevorstandes Teile des Baugesetzes und des Zonenplanes vor der Genehmigung in Kraft setzen.

**Art. 37a<sup>3)</sup>**

Beschwerde

<sup>1)</sup> Wer durch Bauvorschriften, Zonenpläne, Generelle Erschliessungs- und Generelle Gestaltungspläne berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung zu haben glaubt, kann innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe des Erlasses bei der Regierung Beschwerde erheben.

<sup>2)</sup> Die Regierung hat die volle Überprüfungsbefugnis.

<sup>3)</sup> Hebt die Regierung im Beschwerdeentscheid Erlasse oder Teile davon auf, kann sie in der Sache selbst entscheiden oder diese zu neuer Beurteilung an die Gemeinde zurückweisen.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluß vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>2)</sup> Departement des Innern und der Volkswirtschaft

<sup>3)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluß vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>4</sup> Im übrigen richtet sich das Beschwerdeverfahren nach den Vorschriften des Gesetzes über das Verfahren in Verwaltungs- und Verfassungssachen (VVG).<sup>1)</sup>

## B. Quartierplanung

### a) Allgemeines

#### Art. 38<sup>2)</sup>

<sup>1</sup> Die Quartierplanung dient dazu, bei Bedarf ein Teilgebiet der Gemeinde im Rahmen der Grundordnung zu erschliessen und seine Überbauung zu gestalten.

<sup>2</sup> Die Gemeinden bestimmen durch Gesetz, wie die Quartierplanung und die Erschliessung anzurichten, durchzuführen und zu finanzieren sind und legen die bezüglichen Rechte und Pflichten fest.

### b) Planungsmittel

#### Art. 39

<sup>1</sup> Der Quartierplan kann die Elemente des Erschliessungsplanes und des Gestaltungsplanes im Sinne der Artikel 32 und 35 umfassen.

Quartierplan  
a) Inhalt

<sup>2</sup> Aus dem Quartierplan sich ergebende Eigentumsbeschränkungen können im Grundbuch angemerkt werden.

#### Art. 40

Mit dem Quartierplan können gestützt auf die Grundordnung besondere Bauvorschriften erlassen werden.

b) Bauvorschriften

#### Art. 41

<sup>1</sup> Ist zur Ausführung eines Quartierplanes die Umlegung von Grundstücken notwendig, so kann die Gemeinde nach Anhören der Grundeigentümer die Landumlegung beschliessen.

Bauland-  
umlegung  
a) Zweck und  
Anordnung

<sup>2</sup> Die Gemeinde ist zur Landumlegung verpflichtet, wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Umlegungsgebiets gehört.

---

<sup>1)</sup> BR 370.500

<sup>2)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

**Art. 42**

b) Abzüge für den Gemeindebedarf

- <sup>1</sup> Von den in die Umlegung einbezogenen Grundstücken ist für die notwendige Erschliessung ein entsprechender Flächenanteil unentgeltlich in Abzug zu bringen.
- <sup>2</sup> Die Abtretung von Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, wenn keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes.<sup>1)</sup>

**Art. 43**

c) Neuzuteilung, Wertausgleich

- <sup>1</sup> Ist der Boden für den Gemeindebedarf ausgeschieden, so bildet der Rest die Verteilungsmasse. Jeder Grundeigentümer erhält daraus einen Anteil zugewiesen, der wertmässig dem Land entspricht, das er in die Umlegung eingeworfen hat.
- <sup>2</sup> Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind voll auszugleichen.
- <sup>3</sup> Genügt ein Anteil an der Verteilungsmasse nicht, um ein überbaubares Grundstück zu bilden, so ist der betreffende Eigentümer voll zu entschädigen.

**Art. 44**

Grenzbereinigung

- Für ungünstig abgegrenzte Bauparzellen, die ihrem Flächeninhalt nach überbaubar sind, kann der Gemeindevorstand auf Begehren eines Grundeigentümers die Grenzbereinigung anordnen, wenn den andern beteiligten Grundeigentümern daraus kein nennenswerter Nachteil erwächst.

**c) Verfahren****Art. 45**

Auflage, Einsprache

- <sup>1</sup> Der Gemeindevorstand legt den Quartierplan und die damit verbundenen besonderen Bauvorschriften öffentlich auf und gibt die Auflage in geeigneter Weise bekannt.
- <sup>2</sup> Während der Auflage kann beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erhoben werden.
- <sup>3</sup> Die Auflage ist zu wiederholen, wenn auf Grund von Einsprachen der Quartierplan und die damit verbundenen besonderen Bauvorschriften geändert werden. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so ist diesen Gelegenheit zur Einsprache zu geben.

---

<sup>1)</sup> BR 803.100

### III. Planung des Kantons und der Regionen

#### 1. KANTONALER RICHTPLAN<sup>1)</sup>

##### Art. 46<sup>2)</sup>

Die Regierung ist zuständig für Erlass und Anpassung des kantonalen Zuständigkeit Richtplanes im Sinne des Bundesrechtes.<sup>3)</sup>

##### Art. 47<sup>4)</sup>

<sup>1)</sup> Die Regierung berücksichtigt beim kantonalen Richtplan die Grundlagen, welche die Gemeinden in ihren Regionen erarbeitet haben, soweit dem nicht wichtige Interessen entgegenstehen, die der Kanton in Erfüllung seiner Aufgaben wahrzunehmen hat.

Mitwirkung beim  
kantonalen  
Richtplan

<sup>2)</sup> Gemeinden und Regionalplanungsverbände wirken bei der Ausarbeitung des kantonalen Richtplanes mit.

<sup>3)</sup> Die Regierung gibt den Gemeinden, den Regionalplanungsverbänden, weiteren interessierten Kreisen und der Bevölkerung Gelegenheit zur Stellungnahme.

##### Art. 47a<sup>5)</sup>

Der Grosse Rat erlässt ergänzende Bestimmungen.<sup>6)</sup>

Weitere  
Bestimmungen

#### 2. KANTONALER NUTZUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN<sup>7)</sup>

##### Art. 48<sup>8)</sup>

<sup>1)</sup> Die Regierung kann in kantonalen Nutzungs- und Erschliessungsplänen Geltungsbereich mit den gleichen Rechtswirkungen, wie sie für die Gemeindepläne gelten, festlegen:

- a) freie Flächen für öffentliche Werke von kantonaler und regionaler Bedeutung;
- b) regionale Verkehrs- und Versorgungsanlagen;
- c) regionale Schutz- und Erholungszonen;

<sup>1)</sup> BR 803.100

<sup>2)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>3)</sup> SR 700

<sup>4)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>5)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>6)</sup> BR 801.110

<sup>7)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>8)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

d) regionale Industrie- und Gewerbezonen.

<sup>2</sup> Die Regierung darf kantonale Nutzungs- und Erschliessungspläne nur als vorsorgliche Massnahmen erlassen, wenn wichtige Interessen der kantonalen oder regionalen Planung gefährdet sind und diesen Eingriff als unumgänglich erscheinen lassen. Sie hat diese Pläne unverzüglich aufzuheben, wenn die Gemeinden oder der Gemeindeverband Bauvorschriften erlassen haben, welche die Interessen des Kantons oder der Region hinreichend schützen.

**Art. 49<sup>1)</sup>**

Verfahren

<sup>1</sup> Die kantonalen Nutzungs- und Erschliessungspläne sind während 30 Tagen in den betroffenen Gemeinden öffentlich aufzulegen.

<sup>2</sup> Regionalplanungsverbände, Gemeinden und betroffene Grundeigentümer können innert weiteren 30 Tagen bei der Regierung Einsprache erheben.

**3. REGIONALER RICHTPLAN<sup>2)</sup>**

**Art. 50<sup>3)</sup>**

Trägerschaft

Gemeinden eines geographisch und wirtschaftlich zusammenhängenden Raumes können gemeinsam einen regionalen Richtplan aufstellen.

**Art. 51<sup>4)</sup>**

Inhalt

<sup>1</sup> Der regionale Richtplan zeigt, wie raumwirksame Tätigkeiten der Gemeinden unter sich oder mit solchen des Kantons im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden.

<sup>2</sup> Er kann zudem insbesondere regionale Konzepte über Besiedlung, Verkehr, Versorgung, öffentliche Bauten und Anlagen, Schutz- und Erholungsgebiete, Tourismus und andere Wirtschaftszweige enthalten.

<sup>3</sup> Der regionale Richtplan berücksichtigt die Ortsplanungen, die regionalen Entwicklungskonzepte und den kantonalen Richtplan.

**Art. 52<sup>5)</sup>**

Verfahren

Der Grosse Rat regelt das Verfahren.<sup>6)</sup>

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>2)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>3)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>4)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>5)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>6)</sup> BR 801.110

**Art. 53<sup>1)</sup>**

<sup>1</sup> Mit der Genehmigung durch die Regierung tritt der regionale Richtplan Verbindlichkeit in Rechtskraft.

<sup>2</sup> Der regionale Richtplan ist für die Behörden der Regionsgemeinden verbindlich.

<sup>3</sup> Die Regierung kann regionale Richtpläne oder Teile davon für kantonale Behörden als verbindlich erklären. Dies gilt auch für die keinem Regionalplanungsverband angeschlossenen Gemeinden, wenn es im regionalen und kantonalen öffentlichen Interesse liegt.

**IV. Rechte und Pflichten der Grundeigentümer****Art. 54<sup>2)</sup>**

<sup>1</sup> Die Baufreiheit ist im Rahmen der Eigentumsgarantie und der Gesetzgebung gewährleistet.

Baufreiheit,  
Eigentums-  
beschränkungen  
und Enteignung

<sup>2</sup> Beschränkungen des Grundeigentums begründen nach dem geltenden Recht einen Anspruch auf volle Entschädigung, wenn sie einer Enteignung gleichkommen.

<sup>3</sup> Beträgt die für Eigentumsbeschränkungen, die einer materiellen Enteignung gleichkommen, zu leistende Entschädigung mehr als zwei Drittel des Wertes, der für das Grundstück im Falle der Enteignung bezahlt werden müsste, so kann der Grundeigentümer die Übernahme des ganzen Grundstückes verlangen. Das gleiche Recht steht der Gemeinde, öffentlich-rechtlichen Regionalplanungsverbänden und dem Kanton zu, wenn sie gestützt auf dieses Gesetz eigentumsbeschränkende Massnahmen treffen.

<sup>4</sup> Kann die Entschädigung nicht gütlich vereinbart werden, wird sie nach den Bestimmungen des kantonalen Enteignungsgesetzes<sup>3)</sup> festgesetzt. Die Einleitung des Verfahrens kann ausser dem Gemeinwesen auch der Grundeigentümer verlangen.

<sup>5</sup> Auf die Eigentumsbeschränkung oder Enteignung kann innerhalb eines Jahres seit rechtskräftiger Festlegung der Entschädigung verzichtet werden.

<sup>6</sup> Entschädigungsansprüche verjähren innert 5 Jahren, gerechnet vom Zeitpunkt des Inkrafttretens der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung an.

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>2)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>3)</sup> BR 803.100

**Art. 55<sup>1)</sup>**

Gestrichen (durch Art. 57 ersetzt).

**Art. 56<sup>2)</sup>**

Planungszone  
(Bausperre)

<sup>1</sup> Wird die Aufstellung oder Änderung eines Baugesetzes oder eines Zonen-, Erschliessungs-, Gestaltungs- oder Quartierplanes in die Wege geleitet, so kann der Gemeindevorstand für die entsprechenden Gebiete eine Planungszone erlassen.

<sup>2</sup> Die Planungszone ist im Kantons-Amtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

<sup>3</sup> In der Planungszone dürfen keine Neubauten oder bauliche Veränderungen bewilligt werden, wenn sie den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen oder die Ausführung der Pläne beeinträchtigen können. Rechtsgeschäfte in bezug auf Grundstücke, welche indem von einer Planungszone erfassten Gebiet liegen, begründen keinen Anspruch auf Entschädigung.

<sup>4</sup> Die Planungszone kann für längstens ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des von der Regierung bezeichneten Departementes angemessen verlängert werden.

<sup>5</sup> Die Planungszone (Bausperre) ist durch Beschwerde an die Regierung im Sinne von Artikel 37a anfechtbar.

## V. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

**Art. 57<sup>3)</sup>**

Vollzug

<sup>1</sup> Der Grosse Rat erlässt eine Verordnung.<sup>4)</sup>

<sup>2</sup> Den Gemeinden obliegt der Vollzug dieses Gesetzes im Bereich ihres Gebietes. Sie ordnen die erforderlichen Kontrollmassnahmen an.

**Art. 58<sup>5)</sup>**

Gestrichen (durch Art. 60 ersetzt).

**Art. 59<sup>6)</sup>**

Straf-  
bestimmungen

<sup>1</sup> Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen des Kantons oder der Gemeinde verletzt, wird

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>2)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>3)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>4)</sup> BR 801.110

<sup>5)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>6)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

mit Busse bis zu 30 000 Franken bestraft. Handelt der Täter aus Gewinnsucht, so ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden.

<sup>2</sup> Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheit einer juristischen Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzelfirma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtungen für einen andern begangen, so sind die Strafbestimmungen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten, haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

<sup>3</sup> Widerhandlungen gegen Erlasse und Verfügungen des Kantons werden von der zuständigen Behörde des Kantons, Widerhandlungen gegen solche der Gemeinden von diesen beurteilt.

<sup>4</sup> Widerhandlungen gegen dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen verjähren innerhalb von fünf Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verjährung tritt nach zehn Jahren ein. Die Strafe einer Widerhandlung verjährt in fünf Jahren.

#### Art. 60<sup>1)</sup>

<sup>1</sup> Der Bauherr hat einen vorschriftswidrigen Zustand auf Aufforderung hin zu beseitigen, gleichgültig, ob er für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht. Kommt er dieser Aufforderung innert Frist nicht nach, so lässt die Gemeinde die erforderlichen Massnahmen auf seine Kosten durch Dritte vornehmen. Bei Bauvorhaben, die nur mit Zustimmung der zuständigen Behörde des Kantons bewilligt werden dürfen, kann diese Behörde die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes anordnen, falls die Gemeinde der Aufforderung auf Erlass und Durchsetzung einer Wiederherstellungsvorführung nicht nachkommt.

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

<sup>2)</sup> Für die Kosten der Ersatzmassnahmen steht der Gemeinde und dem Kanton ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Artikel 130 ff. EGzZGB<sup>3)</sup> gegenüber dem Grundeigentümer zu.

#### Art. 61<sup>4)</sup>

<sup>1</sup> Verfügungen der zuständigen Behörde des Kantons im Sinne von Artikel 5 Absatz 2 und Artikel 60 können mit Rekurs an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden.

<sup>1)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>2)</sup> Fassung gemäss Art. 163 Ziff. 4 EGzZGB; BR 210.100

<sup>3)</sup> BR 210.100

<sup>4)</sup> Fassung gemäss Revision durch Art. 1 Ziff. 13 Gesetz über die Anpassung von Gesetzen an Art. 6 Ziff. 1 EMRK und Art. 98a OG; AGS 1995, 3410

<sup>2</sup> Das gleiche Rechtsmittel besteht gegen Beschlüsse und Entscheide der Regierung im Sinne von Artikel 20 Absatz 2, Artikel 37 Absatz 3, Artikel 37a, Artikel 48 und Artikel 56 Absatz 5 sowie im Sinne von Artikel 40 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden.<sup>1)</sup>

<sup>3</sup> Der Weiterzug von Strafverfügungen im Sinne von Artikel 59 Absatz 3 richtet sich nach den Bestimmungen der Strafprozessordnung<sup>2)</sup> über das Strafverfahren vor Verwaltungsbehörden.

**Art. 62<sup>3)</sup>**

Gesetzes-änderungen

<sup>1</sup> Artikel 28 des Gesetzes über das Verfahren in Verwaltungs- und Verfassungssachen (VVG) vom 3. Oktober 1982<sup>4)</sup> wird ein zweiter Absatz mit folgendem Wortlaut angefügt:

<sup>2</sup> Für Beschwerden gegen raumplanerische Erlasse (Baugesetz und Pläne) gelten die bezüglichen Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

<sup>3</sup> Artikel 1 des Perimetergesetzes des Kantons Graubünden vom 28. September 1980<sup>5)</sup> wird mit der folgenden Bestimmung (Abs. 4) ergänzt:

Vorbehalten bleiben die Vorschriften über Durchführung und Finanzierung der Erschliessung aufgrund des kantonalen Raumplanungsrechtes (KRG, KRVO).

**Art. 63<sup>6)</sup>**

Übergangs-bestimmungen

Die geänderten Bestimmungen dieses Gesetzes sind in allen im Zeitpunkt des Inkrafttretens<sup>7)</sup> noch nicht abgeschlossenen Verfahren anwendbar.

**Art. 64<sup>8)</sup>**

Aufgehobenes Recht

Diesem Gesetz widersprechende Bestimmungen sind aufgehoben.

---

<sup>1)</sup> BR 801.110

<sup>2)</sup> BR 350.000

<sup>3)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>4)</sup> BR 370.500

<sup>5)</sup> BR 803.200

<sup>6)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

<sup>7)</sup> Auf den 1. Januar 1988 in Kraft getreten

<sup>8)</sup> Fassung gemäss Volksbeschluss vom 6. Dezember 1987; siehe FN zu Art. 4

# **Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)**

Vom Grossen Rat erlassen am 26. November 1986<sup>1)</sup>

---

## **I. Zuständigkeit**

### **Art. 1**

<sup>1)</sup> Zuständige Behörde im Sinne von Artikel 5 Absatz 2, 56 Absatz 4, 59 Absatz 3, 60 Absatz 2 und 61 KRG<sup>2)</sup> ist das Departement des Innern und der Volkswirtschaft (Departement).

<sup>2)</sup> Kantonale Fachstelle für Raumplanung ist das Amt für Raumplanung.

## **II. Ortsplanung**

### **1. BAUBEWILLIGUNGEN AUSSERHALB DER BAUZONEN**

### **Art. 2**

<sup>1)</sup> Die Gemeinde führt das Baubewilligungsverfahren durch. Sie reicht Verfahren Baugesuche, bei denen sie die Voraussetzungen für die Baubewilligung als erfüllt betrachtet, auf besonderem Gesuchsformular, mit begründetem Antrag und mit den erforderlichen Unterlagen dem Departement ein.

<sup>2)</sup> Die Gemeinde lehnt Baugesuche, bei denen die Voraussetzungen für die Baubewilligung nicht erfüllt sind, von sich aus ab.

<sup>3)</sup> Das Departement gibt anderen sachlich betroffenen kantonalen Amtsstellen Gelegenheit zur Stellungnahme.

<sup>4)</sup> In das gleiche Verfahren werden allfällige Weisungen des kantonalen Amtes für Umweltschutz über abwassertechnische Belange übernommen. Das übrige Recht des Kantons und des Bundes bleibt vorbehalten.

<sup>5)</sup> Entspricht das Bauvorhaben dem Zweck der Nutzungszone oder sind die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung erfüllt, gibt das Departement der Gemeinde seine Zustimmung in einer Verfügung bekannt. Im

---

<sup>1)</sup> B vom 4. März 1986, 101; GRP 1986/87, 114 (1. Lesung) und 285, 635 (2. Lesung)

<sup>2)</sup> BR 801.100

Rahmen dieser Verfügung kann die Gemeinde die Baubewilligung erteilen.

### **Art. 3**

Anmerkung der Auflagen im Grundbuch

Auflagen des Departementes sind in der Baubewilligung der Gemeinden aufzunehmen. Die Gemeinde sorgt für die Kontrolle. Sie meldet dauernde Auflagen zur Anmerkung im Grundbuch an. Das zuständige Grundbuchamt bestätigt dem Departement den Vollzug der Anmerkung.

### **Art. 4**

Verweigerung der Zustimmung

<sup>1</sup> Ablehnende und mit Auflagen verbundene Verfügungen sind zu begründen. Sie werden der Gemeinde, dem Baugesuchsteller und allfälligen Einsprechern schriftlich eröffnet.

<sup>2</sup> Mit der ablehnenden Verfügung des Departementes gilt das Baugesuch als abgewiesen.

### **Art. 5**

Rechtsmittelverfahren

<sup>1</sup> Wird gegen die abweisende Verfügung der Gemeinde an das Verwaltungsgericht rekurriert, gibt das Verwaltungsgericht dem Departement Gelegenheit zur Vernehmlassung.

<sup>2</sup> Das Beschwerderecht des Kantons nach Artikel 34 RPG<sup>1)</sup> steht der Regierung zu.

### **Art. 6**

Standortgebundenheit

<sup>1</sup> Standortgebundene Bauten und Anlagen sind in der Regel:

- a) landwirtschaftliche Bauten;
- b) Bergstationen, Bergrestaurants, Hochgebirgsunterkünfte;
- c) touristische Transportanlagen;
- d) Zivilschutz- und Zollanlagen;
- e) Verkehrs- und Versorgungsanlagen;
- f) Anlagen zur Gewinnung von Rohstoffen;
- g) Anlagen zur Herstellung oder Lagerung gefährlicher Güter;
- h) Schiessanlagen.

<sup>2</sup> Ferienhäuser sind keine standortgebundene Bauten.

### **Art. 7**

Erneuerung

Bei einer Erneuerung dürfen demontierbare Bauteile zerlegt und wieder zusammengesetzt werden.

---

<sup>1)</sup> SR 700

**Art. 8**

<sup>1)</sup> Ob eine Erweiterung massvoll und eine Zweckänderung geringfügig ist, bestimmt sich nach dem rechtmässigen Zustand vor Erteilung der ersten Ausnahmebewilligung.

Teilweise Änderung

<sup>2)</sup> Ein Umbau zu Wohn-, Gewerbe- und Gastgewerbezwecken kann bewilligt werden, wenn die Baute bereits ganz oder teilweise entsprechend genutzt wird. Im Rahmen der Höchstmasse darf zusätzlich höchstens eine neue Wohneinheit geschaffen werden.

<sup>3)</sup> Im Rahmen des bestehenden Bauvolumens kann in besonderen Fällen eine Zweckänderung bewilligt werden, sofern die Liegenschaft erschlossen ist und die wichtigen Anliegen der Raumplanung gewahrt bleiben. Ein Umbau reiner Stallbauten zu Wohnzwecken ist unzulässig.

**Art. 9<sup>1)</sup>**

<sup>1)</sup> Beim Wiederaufbau nach Abbruch ist das Gesuch für Abbruch und Wiederaufbau Wiederaufbau in der Regel gleichzeitig einzureichen.

<sup>2)</sup> Besondere Verhältnisse im Sinne von Artikel 9e Absatz 3 KRG<sup>2)</sup> liegen insbesondere vor, wenn

- a) das Gesuch eine dauernd bewohnte oder eine gewerbliche bzw. gastronomische Baute oder Anlage betrifft und diese auch in Zukunft entsprechend genutzt wird;
- b) ein Abbruch und Wiederaufbau aus objektiven, in der bestehenden Bausubstanz liegenden Gründen als unumgänglich erscheint;
- c) ein Abbruch und Wiederaufbau im Hinblick auf die Ausführung von Erneuerungs- oder Umbauarbeiten als unumgänglich erscheint, wobei der Nachweis erbracht werden muss, dass schonendere Erneuerungs- oder Umbauvarianten mit einem unverhältnismässigen finanziellen oder technischen Aufwand verbunden wären;
- d) die Verweigerung einer Abbruch- oder Wiederaufbaubewilligung eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.

**Art. 10**

Für die Ermittlung der bestehenden Nutzfläche und deren mögliche Erweiterung ist die BGF bezogen auf jede einzelne Nutzungsart messgebend.

Messweise

**Art. 11**

<sup>1)</sup> Bei dauernd bewohnten Bauten gelten in der Regel für eine teilweise Höchstmasse Änderung folgende Höchstmasse:

<sup>1)</sup> Fassung gemäss GRB vom 27. November 1991; B vom 3. September 1991; GRP 1991/92, 549

<sup>2)</sup> BR 801.100

- Hauptwohnungen je 150 m<sup>2</sup> BGF
- Zusätzliche Wohnung 75 m<sup>2</sup> BGF

<sup>2</sup> Bei nicht dauernd bewohnten Bauten gelten für eine teilweise Änderung im erweiterten Zustand folgende Höchstmasse:

- Ferienwohnung im Bereich von Dauersiedlungen 75 m<sup>2</sup> BGF
- Maiensässbaute 50 m<sup>2</sup> BGF
- Stallkammer in der Regel 15 m<sup>2</sup> BGF

<sup>3</sup> Für den Bereich von Dauersiedlungen wird ein erschliessungsmässiger Bezug zur Bauzone vorausgesetzt.

<sup>4</sup> Eine bereits bestehende Wohnnutzung kann im Rahmen der Höchstmasse in jedem Fall um 12 m<sup>2</sup> erweitert werden, soweit der einen Viertel übersteigende Teil im bestehenden Bauvolumen erstellt werden kann.

### **Art. 12**

#### Baugestaltung

Bei der teilweisen Änderung und beim Wiederaufbau muss der bisherige Zustand in bezug auf Form, Stellung, Gestaltung und Nutzung der Bauten im wesentlichen erhalten bleiben. Die Erweiterung ist soweit als möglich innerhalb der bestehenden Baute vorzunehmen. Beim Wiederaufbau von gewerblichen, gastgewerblichen und dauernd bewohnten Bauten sind Abweichungen hinsichtlich Baumaterial und Gestaltung sowie geringfügige Standortverschiebungen zulässig.

### **Art. 12a<sup>1)</sup>**

#### Beschneiung

Die Beschneiung mit festinstallierten oder mobilen Beschneiungsanlagen ist bewilligungspflichtig im Sinne von Artikel 5 KRG<sup>2)</sup>.

## 2. ZONENORDNUNG

### **Art. 13**

#### Zonenarten

<sup>1</sup> Die Zonen werden aufgeteilt in Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung.

<sup>2</sup> Bauzonen, Grünzonen sowie Land- und Forstwirtschaftszonen sind Zonen der Grundnutzung. Sport- und Erholungszonen sowie Naturschutzzonen können ausnahmsweise Zonen der Grundnutzung sein.

<sup>3</sup> Alle übrigen Zonen sind in der Regel Zonen überlagerter Nutzung.

---

<sup>1)</sup> Fassung gemäss GRB vom 31. Mai 1990; B vom 12. März 1990, 59; GRP 1990/91, 159

<sup>2)</sup> BR 801.100

**Art. 14**

<sup>1</sup> <sup>1)</sup> Erhaltungszonen umfassen in der Regel Baugruppen von mindestens 5 Gebäuden. Ihre Ausscheidung setzt voraus, dass der kantonale Richtplan dies vorsieht.

<sup>2</sup> <sup>2)</sup> Bei kleineren Baugruppen oder besonderen Bauobjekten wird die Zulässigkeit von Zweckänderungen von der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes geregelt. Der kantonale Richtplan bezeichnet die Landschaften mit schützenswerten Bauten und Anlagen. Innerhalb dieser Landschaften können für Zweckänderungen Ausnahmebewilligungen erteilt werden, sofern das entsprechende Gebäude in der Ortsplanung als erhaltenswert bezeichnet ist.

<sup>3</sup> Die Regierung kann im Genehmigungsverfahren über den Umfang von Zweckänderungen sowie Art und Weise der Ausbaumöglichkeiten der einzelnen Gebäude Weisungen erteilen.

<sup>4</sup> Baubewilligungen für Bauvorhaben in der Erhaltungszone sind dem Amt für Raumplanung mitzuteilen.

<sup>5</sup> <sup>3)</sup> Die Regierung bestellt eine drei- bis fünfköpfige Kommission, welche die zuständige kantonale Behörde in Fragen der Erhaltung der bestehenden Bausubstanz ausserhalb der Bauzonen berät.

**Art. 15**

<sup>1</sup> Die Bauzonen können in Nutzungsetappen aufgeteilt werden.

Nutzungsetappen

<sup>2</sup> Weitgehend überbaute Bauzonenteile sind bei Zonenplanrevisionen der ersten Nutzungsetappe zuzuweisen.

<sup>3</sup> Die Gemeinden legen im Baugesetz fest, unter welchen Voraussetzungen die jeweiligen Nutzungsetappen freigegeben werden.

**Art. 16**

Die Gefahrenzone wird in zwei Stufen eingeteilt:

Gefahrenzone  
a) Einteilung

- a) Gefahrenzone hoher Gefahr;
- b) Gefahrenzone geringer Gefahr.

**Art. 17**

<sup>1</sup> In der Zone mit hoher Gefahr dürfen keine Bauten erstellt und erweitert werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Zerstörte Bauten dürfen nur in Ausnahmefällen wieder aufgebaut werden. Standortgebundene Bauten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind mit entsprechendem Objektschutz zulässig.

b) Vorschriften

<sup>1)</sup> Fassung gemäss GRB vom 27. November 1991; siehe FN zu Art. 9

<sup>2)</sup> Fassung gemäss GRB vom 27. November 1991; siehe FN zu Art. 9

<sup>3)</sup> Fassung gemäss GRB vom 27. November 1991; siehe FN zu Art. 9

<sup>2</sup> In der Zone mit geringer Gefahr bedürfen Bauvorhaben (Neu- und Erweiterungsbauten, Umbauten mit erheblicher Wertvermehrung) der Genehmigung durch die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden. Bei Standortgefährdung umschreibt diese die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen als Bauauflagen.

### 3. ERSCHLIESUNG

#### Art. 18

Vorschriften der Gemeinde

Die Gemeinde ordnet im Rahmen der Vorschriften des Bundes und des Kantons insbesondere:

- a) die Anforderungen an die Erschliessung im allgemeinen und für besondere Verhältnisse, und zwar hinsichtlich der Zufahrt, der Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasser- und Abfallbeseitigung;
- b) die Aufgaben der Gemeinde in bezug auf den Umfang, die Planung und Durchführung der Erschliessung sowie hinsichtlich der Überwachung von Erschliessungen, welche von Grundeigentümern durchgeführt werden;
- c) die Rechte und Pflichten der Grundeigentümer bei der Durchführung der Erschliessung;
- d) die Finanzierung der Erschliessung durch die Gemeinde und durch die Grundeigentümer;
- e) die Koordination mit andern Erschliessungswerken.

#### Art. 19

Genereller Erschliessungsplan  
a) Inhalt

<sup>1</sup> Der Generelle Erschliessungsplan enthält, mindestens: übergeordnetes Strassennetz und Sammelstrassen, Hauptleitungen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Reservoir und Abwasseranlagen.

<sup>2</sup> Er kann weiter enthalten:

Erschliessungsstrassen, Parkierungsanlagen, Wirtschaftswege, Radwege, Fuss- und Wanderwege, Anlagen der Energieversorgung und der Telekommunikation und weitere Versorgungsanlagen sowie Erschliessungsetappen und Gebiete mit Quartierplanpflicht.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleibt die Strassengesetzgebung<sup>1)</sup> des Kantons.

#### Art. 20

b) Wirkung

Festlegungen des Generellen Erschliessungsplanes werden, soweit sie nicht aufgrund eines Planauflageverfahrens erstellt werden, im Baubewilligungsverfahren wie zonenkonforme Bauten und Anlagen behandelt.

---

<sup>1)</sup> BR 807.100; BR 807.110 und BR 807.120

**Art. 21**

Die Gemeinde legt Etappen für die Durchführung der Erschliessung fest. Sie berücksichtigt dabei die erforderlichen finanziellen Aufwendungen und die verfügbaren Mittel.

Erschliessungs-  
etappen**Art. 22**

Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weitere Einzelheiten.

Bauprojekte

**Art. 23**

<sup>1</sup> Die Anlagen der Grund- und Groberschliessung werden von der Gemeinde oder von der von ihr beauftragten Trägerschaft erstellt.

Erschliessungs-  
anlagen  
I. Erstellung,  
Durchführung

<sup>2</sup> In den zur Überbauung freigegebenen Nutzungsetappen ist die Durchführung der Erschliessung durch die Grundeigentümer nach den generellen Projekten und mit Genehmigung durch die Gemeinde zulässig.

<sup>3</sup> Wenn ungenügende Anlagen der Feinerschliessung durch die Eigentümer auf Aufforderung hin nicht in Ordnung gebracht werden, kann die Gemeinde die Ergänzung oder Erneuerung auf Kosten des Eigentümers vornehmen oder vornehmen lassen.

**Art. 24**

Die Gemeinden legen den von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragenden Anteil der Erstellungskosten fest und regeln dessen Fälligkeit.

II. Finanzierung  
1. Grundeigen-  
tümeranteile**Art. 25**

<sup>1</sup> Der Gemeindevorstand legt aufgrund der Bauprojekte für Erschliessungsanlagen das Beizugsgebiet fest und publiziert den Beschluss im Kantonsamtssblatt und auf ortsübliche Weise unter Hinweis auf die Rekursmöglichkeit.

2. Verfahren  
a) Einleitung

<sup>2</sup> Der Beschluss kann innert 20 Tagen mit Rekurs beim kantonalen Verwaltungsgericht angefochten werden.

<sup>3</sup> Einwendungen gegen die Abgrenzung des Beizugsgebietes können im weiteren Verlauf des Verfahrens nicht mehr geltend gemacht werden.

**Art. 26**

<sup>1</sup> Der Gemeindevorstand setzt die Anteile der Grundeigentümer fest. Als Grundlage dient in der Regel die mögliche Nutzung, berechnet aufgrund des zulässigen Masses der Nutzung sowie der erzielten Vorteile.

b) Kostenverteiler

<sup>2</sup> Er eröffnet den beteiligten Grundeigentümern den Kostenverteiler mit Angaben über den mutmasslichen Betrag aufgrund des Kostenvoranschlages oder der effektiven Kosten und mit Rechtsmittelbelehrung.

<sup>3</sup> Gegen den Kostenverteiler kann innert 20 Tagen beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erhoben werden.

<sup>4</sup> Der Einspracheentscheid ist den Einsprechern schriftlich und mit Rechtsmittelbelehrung mitzuteilen. Er kann innert 20 Tagen seit Mitteilung an das kantonale Verwaltungsgericht weitergezogen werden.

<sup>5</sup> Bei Änderungen des Kostenverteilers aufgrund von Einsprachen ist das Verfahren zu wiederholen.

<sup>6</sup> Die Festlegung des Kostenverteilers kann mit dem Einleitungsverfahren oder der Rechnungstellung zusammengelegt werden.

### **Art. 27**

c) Rechnungsstellung

<sup>1</sup> Die Rechnungstellung erfolgt innert Jahresfrist nach Abschluss der Arbeiten aufgrund der Schlussabrechnung und des Kostenverteilers mit Rechtsmittelbelehrung. Wesentliche Abweichungen vom veranschlagten Betrag sind zu begründen.

<sup>2</sup> Gegen die Rechnung kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erhoben werden.

<sup>3</sup> Der Einspracheentscheid ist den Einsprechern schriftlich und mit Rechtsmittelbelehrung mitzuteilen. Er kann innert 20 Tagen seit Mitteilung an das kantonale Verwaltungsgericht weitergezogen werden.

### **Art. 28**

Gebühren

Die Anschluss- und Benutzungsgebühren werden von diesem Verfahren nicht berührt.

### **Art. 29**

Gemeinderecht

Die Gemeinden können von dieser Regelung abweichende Verfahrensvorschriften erlassen.

## **4. GESTALTUNG**

### **Art. 30**

Genereller Gestaltungsplan

Die Gemeinden können im Generellen Gestaltungsplan insbesondere Gestaltungszonen und Schutzobjekte festlegen sowie die Durchführung von Nutzungsverlegungen, Baustandorte, die Quartierplanpflicht und die Bauberatung verbindlich Vorschreiben. Sie können ausserdem die Gestaltung des Erholungsraumes, der Fluss- und Seeufer ordnen und Baugestaltungslinien, insbesondere zum Schutz von Strassenzügen, Plätzen, Gewässerufern oder Waldrändern festlegen.

## 5. GESAMTUMLEGUNG

### Art. 31

Die Landumlegung ist entsprechend der Nutzung als land- und forstwirtschaftliche Güterzusammenlegung oder als Baulandumlegung oder in Verbindung beider Arten als Gesamtumlegung durchzuführen.

### Art. 32

Die Anordnung einer Gesamtumlegung erfolgt durch die Gemeinde. Sie muss auf folgenden Unterlagen beruhen, die mindestens 20 Tage vor der Beschlussfassung bekanntzugeben sind:

- a) Begründung der Notwendigkeit;
- b) Bezeichnung des Einzugsbereiches;
- c) Schätzung der Gesamtkosten;
- d) Methode der Kostenverteilung auf die einzelnen Grundeigentümer;
- e) Organisation der Gesamtumlegung.

### Art. 33

<sup>1</sup> Der Beschluss über die Anordnung der Gesamtumlegung ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben, unter Hinweis auf die Rekursmöglichkeit.

<sup>2</sup> Der Beschluss kann innert 20 Tagen mit Rekurs beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden angefochten werden.

<sup>3</sup> Einwendungen gegen die Anordnung der Gesamtumlegung können im weiteren Verlauf des Verfahrens nicht mehr geltend gemacht werden.

### Art. 34

<sup>1</sup> Die Durchführung der Gesamtumlegung erfolgt durch die Gemeinde selbst oder durch eine Genossenschaft der betroffenen Grundeigentümer.

<sup>2</sup> Wird die Durchführung durch eine Genossenschaft vorgesehen, beruft der Gemeindevorstand die betroffenen Grundeigentümer zu einer Gründungsversammlung ein. Diese fasst den Gründungsbeschluss, setzt die Statuten fest und bestellt die notwendigen Organe. Die Statuten bedürfen der Genehmigung durch den Gemeindevorstand.

<sup>3</sup> Die Gemeinde oder die Genossenschaft setzen die Grundsätze für die Umlegung und die Art und Weise ihrer Durchführung fest.

### Art. 35

<sup>1</sup> Nach der Anordnung einer Gesamtumlegung kann der Gemeindevorstand für den ganzen Einzugsbereich oder Teile davon einen Umlegungsbann beschliessen. Dieser ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben.

<sup>2</sup> Während des Umlegungsbannes dürfen ohne Zustimmung der mit der Durchführung beauftragten Instanz keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen über Grundstücke getroffen werden, soweit sie die Umlegung beeinträchtigen können.

<sup>3</sup> Der Umlegungsbann kann für ein Jahr angeordnet und mit Zustimmung des Departementes angemessen verlängert werden.

### **Art. 36**

#### Durchführung

<sup>1</sup> Bei der Gesamtumlegung sind mindestens folgende Massnahmen zu treffen:

- a) die Aufnahme des alten Bestandes;
- b) die Festlegung der zu erwartenden Zuteilungsfläche, der Abzüge an Land und eines allfälligen Geldersatzes;
- c) die Zuteilung der Grundstücke in einem bestimmten Nutzungsgebiet;
- d) die endgültige Zuteilung nach Lage und Fläche;
- e) die Bereinigung von Servituten und Grundlasten.

<sup>2</sup> Die Durchführungsinstanz beschliesst, ob die Gesamtumlegung gesamthaft oder in Etappen zu erfolgen hat. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit einzuräumen, Wünsche in bezug auf die Zuteilung von Grundstücken anzubringen.

<sup>3</sup> Die Unterlagen für die in Etappen oder gesamthaft zutreffenden Massnahmen sind öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im Kantonsamtsblatt und auf ortsübliche Weise bekanntzugeben, versehen mit einer Rechtsmittelbelehrung.

<sup>4</sup> Die endgültige Zuteilung von Grundstücken ist den Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung zu eröffnen.

### **Art. 37**

#### Kostenverteilung

<sup>1</sup> Die aus der Durchführung einer Gesamtumlegung anfallenden Kosten sind nach Massgabe der Interessen an der Gesamtumlegung und der erzielten Vorteile auf die einzelnen Grundeigentümer zu verteilen.

<sup>2</sup> Den Grundeigentümern sind ihre Kostenanteile mit Begründung und Rechtsmittelbelehrung mitzuteilen.

### **Art. 38**

#### Rechtsmittel

<sup>1</sup> Gegen Anordnung und Entscheid gemäss Artikel 36 und den Kostenverteiler gemäss Artikel 37 können die betroffenen Grundeigentümer bei der Durchführungsinstanz schriftlich Einsprache erheben. Ist eine Einigung nicht möglich, so entscheidet die Einspracheinstanz und teilt den Entscheid den Einsprechern schriftlich mit Rechtsmittelbelehrung mit.

<sup>2</sup> Gegen den Einspracheentscheid kann innert 20 Tagen beim kantonalen Verwaltungsgericht Rekurs eingereicht werden.

**Art. 39**

Die Regierung bestimmt auf Antrag der Durchführungsinstanz den Zeitpunkt des Rechtserwerbes.

**6. ERSATZMASSNAHMEN****Art. 40**

Die Regierung kann Planungszonen im Sinne von Artikel 27 RPG<sup>1)</sup> bestimmen.

1. Planungszone  
a) Zuständigkeit

**Art. 41**

Das Departement legt im Auftrag der Regierung die Pläne über die Planungszonen in den betroffenen Gemeinden während 20 Tagen öffentlich auf.

b) Planauflage

**Art. 42**

<sup>1)</sup> Grundeigentümer, die gegen die Planungszonen ein schutzwürdiges Interesse geltend machen, können während der Auflagefrist bei der Regierung schriftlich Einsprache erheben. Das Einspracherecht steht auch den Gemeinden zu.

c) Rechtsschutz

<sup>2)</sup> Die Regierung behandelt die Einsprachen im Verfahren über die Festlegung der Planungszonen.

2. Ersatzordnung  
a) Auflage

**Art. 43**

Das Departement legt im Auftrag der Regierung Vorschriften mit Plänen gemäss Artikel 20 KRG<sup>2)</sup> in den betroffenen Gemeinden während 20 Tagen öffentlich auf.

2. Ersatzordnung  
a) Auflage

**Art. 44**

<sup>1)</sup> Grundeigentümer, die gegen die Ersatzordnung ein schutzwürdiges Interesse geltend machen, können während der Auflagefrist der Regierung schriftlich Einsprache erheben. Das Einspracherecht steht auch den Gemeinden zu.

b) Rechtsschutz

<sup>2)</sup> Die Regierung behandelt die Einsprachen im Beschluss über die Festsetzung der Pläne und Vorschriften.

---

<sup>1)</sup> SR 700

<sup>2)</sup> BR 801.100

### **III. Richtplanung**

#### **1. KANTON**

##### **Art. 45**

Inhalt

<sup>1</sup> Der kantonale Richtplan legt dar, wie die im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung koordinationsbedürftigen Planungstätigkeiten der Gemeinden, der Regionen und des Kantons aufeinander abgestimmt werden. Das gleiche gilt für die Beziehungen des Kantons zu den Nachbarkantonen und zum Bund.

<sup>2</sup> Dabei sind solche Planungstätigkeiten nur soweit in den kantonalen Richtplan aufzunehmen, als eine Koordination in absehbarer Zeit erforderlich ist und der Ausgleich der damit zusammenhängenden Interessen rechtzeitig gefunden werden muss.

<sup>3</sup> Sofern solche Planungstätigkeiten bereits durch Planungen von Gemeinden oder Regionen aufeinander abgestimmt worden sind, ist im kantonalen Richtplan darauf zu verweisen.

##### **Art. 46**

Form

Der kantonale Richtplan besteht aus Karte und Text. Er wird in einem Bericht erläutert.

##### **Art. 47**

Grundlagen

Grundlagen des kantonalen Richtplanes bilden:

- a) Vorstellungen über die anzustrebende räumliche Entwicklung in Gemeinde, Region und Kanton;
- b) kantonale Sachpläne;
- c) Pläne der Gemeinden und Regionen;
- d) Entwicklungskonzepte der Regionen;
- e) Konzepte und Sachpläne des Bundes;
- f) Richtpläne der Nachbarkantone.

##### **Art. 48**

Zuständigkeit

<sup>1</sup> Das Departement erarbeitet den Richtplan. Es erteilt mit Zustimmung der Regierung die erforderlichen fachlichen und administrativen Weisungen an die beteiligten Ämter des Kantons sowie an die Regionalplanungsverbände und Gemeinden.

<sup>2</sup> Das Departement vertritt die Regierung gegenüber dem Bund und den Nachbarkantonen in Fragen der Zusammenarbeit nach Artikel 7 RPG<sup>1)</sup>,

---

<sup>1)</sup> SR 700

bei der Genehmigung des kantonalen Richtplanes durch den Bund nach Artikel 11 RPG<sup>1)</sup> sowie gegenüber Regionen und Gemeinden.

<sup>3</sup> Das Departement ist zuständig für die Änderung und Nachführung des Richtplanes.

<sup>4</sup> Kantonale Sachpläne werden von den dafür zuständigen Departementen erarbeitet.

<sup>5</sup> Das Amt für Raumplanung sorgt für die nötige Information.

<sup>6</sup> Es erarbeitet zusammen mit den anderen Dienststellen des Kantons die für die kantonalen Planungen und die Koordination notwendigen Grundlagen.

#### **Art. 49**

<sup>1</sup> Die Gemeinden bestimmen die Mitwirkung im Rahmen des Regionalplanungsverbandes. Verbandsgemeinden und Gemeinden, die keinem Regionalplanungsverband angehören, sind die gleichen Mitwirkungsrechte zu gewährleisten. Mitwirkung

<sup>2</sup> Die Regionalplanungsverbände der folgenden Regionen wirken bei der kantonalen Richtplanung mit:

Bündner Rheintal, Surselva, Heinzenberg/Domleschg, Hinterrhein, Mittelbünden, Schanfigg, Prättigau, Davos, Oberengadin, Engiadina Bassa, Val Müstair, Valle di Poschiavo, Valle di Bregaglia, Mesolcina, Calanca.

#### **Art. 50**

<sup>1</sup> Das Departement erarbeitet zusammen mit andern betroffenen Departementen, Amtsstellen und Betrieben einen Richtplanentwurf. Planbearbeitung

<sup>2</sup> Die Regionalplanungsverbände und die Gemeinden nehmen im Vernehmlassungsverfahren zum Richtplanentwurf des Kantons Stellung. Sie können ergänzende Vorschläge machen.

<sup>3</sup> Das Departement prüft, ob diese Vorschläge der Regionalplanungsverbände im kantonalen Richtplan berücksichtigt werden können.

<sup>4</sup> Das Departement unterbreitet den Entwurf des kantonalen Richtplanes und des erläuternden Berichtes nach Anhören der Gemeinden, der Regionalplanungsverbände, interessierten Kreise und der Bevölkerung der Regierung zur Beschlussfassung.

#### **Art. 51**

<sup>1</sup> Die Regierung ist zuständig für Ergänzungen und wesentliche Änderungen des Richtplanes.

Anpassung  
(Änderungen und  
Ergänzungen) des  
Richtplanes

<sup>2</sup> Es ist ein Vernehmlassungs- und Planauflageverfahren durchzuführen.

---

<sup>1)</sup> SR 700

<sup>3</sup> Geringfügige Änderungen nimmt das Departement nach Anhören der betroffenen Gemeinden, Regionalplanungsverbände und interessierten Kreise vor.

<sup>4</sup> Als geringfügig kann die Änderung des Koordinationsstandes im Sinne von Artikel 4 der Bundesverordnung über die Raumplanung <sup>1)</sup> gelten.

<sup>5</sup> Projektauflagen sind nach Möglichkeit mit dem Verfahren über Richtplanänderungen zu verbinden.

**Art. 52**

Anwendung und  
Nachführung des  
Richtplanes

<sup>1</sup> Der Richtplan liegt beim Amt für Raumplanung öffentlich auf.

<sup>2</sup> Das Amt für Raumplanung führt den Richtplan und die Grundlagen periodisch nach.

<sup>3</sup> Die im Richtplanverfahren beteiligten Stellen orientieren das Amt für Raumplanung über Änderungen und Ergänzungen ihrer Grundlagen.

**2. REGION****Art. 53**

Verfahren

<sup>1</sup> Für die Erstellung regionaler Richtpläne regelt der Regionalplanungsverband in einem Organisationsstatut:

- a) die Durchführung und den Erlass;
- b) die Mitwirkung der Gemeinden und der Bevölkerung in der Region;
- c) die Information und Zusammenarbeit.

<sup>2</sup> Die Gemeinden regeln die Zuständigkeit für ihre Mitwirkung im Richtplanverfahren.

<sup>3</sup> Für die Koordination unter den Regionen mit den Nachbarkantonen und mit dem benachbarten Ausland ist das Departement zuständig.

<sup>4</sup> Die Organisationsstatuten der Regionalplanungsverbände bedürfen der Genehmigung durch die Regierung.

**IV. Beiträge an die Kosten der Raumplanung****Art. 54**

Grundsatz

<sup>1</sup> Der Kanton kann im Rahmen der vorhandenen Mittel Beiträge an die Kosten von Planungen gewähren, die einer zweckmässigen Besiedlung und Nutzung des Bodens dienen.

<sup>2</sup> Diese Beiträge werden jährlich in den Voranschlag aufgenommen.

<sup>3</sup> Die Beiträge können bedingt zugesichert und mit Auflagen verbunden werden.

---

<sup>1)</sup> SR 700.1

**Art. 55**

Sofern die Planungen von kantonalem Interesse sind, können Beiträge ausgerichtet werden an:

- a) Orts- und Regionalplanungen;
- b) raumplanerische Untersuchungen und Sachplanungen.

Beitragsberechtigte Planungen

**Art. 56**

<sup>1</sup> Die Beiträge betragen unter Vorbehalt von Artikel 55

Beitragsansätze

- a) an Ortsplanungen bis 30% der anrechenbaren Kosten;
- b) an regionale Richtplanungen bis 60% der anrechenbaren Kosten;
- c) an raumplanerische Untersuchungen und Sachplanungen bis höchstens 40% der anrechenbaren Kosten.

<sup>2</sup> In den Beiträgen sind allfällige Leistungen des Bundes eingeschlossen.

<sup>3</sup> Diese Beiträge werden nach der Finanzkraft des Planungsträgers und der raumplanerischen Bedeutung des Vorhabens abgestuft.

**Art. 57**

Beiträge werden nur gewährt, wenn die Arbeiten

Weitere Beitragsvoraussetzungen

- a) den Anforderungen des kantonalen und eidgenössischen Rechtes entsprechen;
- b) im öffentlichen Interesse liegen, und
- c) unter fachkundiger Leitung ausgeführt werden.

**Art. 58**

<sup>1</sup> Gesuche um Gewährung eines Beitrages sind an das Departement einzureichen. Das Departement gibt den Antragstellern ein Gesuchformular ab.

Beitragsgesuch

<sup>2</sup> Das Departement prüft die Gesuche und eröffnet dem Gesuchsteller die Beitragszusicherung.

<sup>3</sup> Mit den Arbeiten darf erst nach Zusicherung des Beitrages begonnen werden. Auf begründetes Gesuch hin kann das Departement den vorzeitigen Beginn bestimmter Planungsarbeiten bewilligen.

<sup>4</sup> Wesentliche Änderungen des Arbeitsprogrammes bedürfen der Zustimmung des Departementes.

**Art. 59**

<sup>1</sup> Nach Abschluss der Arbeiten ist dem Amt für Raumplanung die Abrechnung mit Auszahlungsbelegen einzureichen.

Abrechnung

<sup>2</sup> Das Amt für Raumplanung prüft die ausgeführten Arbeiten und verfügt die Auszahlung.

<sup>3</sup> Das Departement ordnet die Verweigerung der Auszahlung an, wenn die Arbeiten die Voraussetzungen gemäss Artikel 57 nicht erfüllen.

## **V. Schlussbestimmungen**

### **Art. 60**

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit der Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden in Kraft.<sup>1)</sup>

### **Art. 61**

Aufhebung  
bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten der grossrätslichen Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden wird die Verordnung des Grossen Rates vom 1. Oktober 1974 über die Durchführung und Finanzierung der Erschliessung und des Verfahrens bei Gesamtumlegungen in den Gemeinden (Erschliessungs- und Gesamtumlegungsverordnung)<sup>2)</sup> aufgehoben.

---

<sup>1)</sup> 1. Januar 1988

<sup>2)</sup> AGS 1974, 598