



Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden
Departament d'economia publica e fatgs socials dal Grischun
Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni

Arbeitshilfe zum KRG

Arbeitshilfe zum Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 (KRG, BR 801.100) und zur Raumplanungsverordnung vom 24. Mai 2005 (KRVO, BR 801.110)

Ein Hilfsmittel für die Rechtsanwendung

Verfasst von Carlo Decurtins, Jurist für Raumplanung im Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden, unter Verarbeitung der Botschaft der Regierung vom 11. Mai 2004.

1. Dezember 2010

Impressum:

Herausgeber: Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden (DVS)

Einsehbar: www.are.gr.ch, Rubrik Dokumentation (Gesetze und Verordnungen)

Stand: 1. Dezember 2010

Inhaltsübersicht zur vorliegenden Arbeitshilfe

Vorwort	1
Abkürzungsverzeichnis zur vorliegenden Arbeitshilfe.....	3
Ausführungen zu den einzelnen Bestimmungen des KRG und der KRVO.....	7
Inhaltsverzeichnis des KRG.....	109
Inhaltsverzeichnis der KRVO.....	113
Stichwortverzeichnis zu KRG / KRVO.....	117

Vorwort

Das vorliegende Werk enthält Erläuterungen zu den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 6. Dezember 2004 (KRG, BR 801.100) und der kantonalen Raumplanungsverordnung vom 24. Mai 2005 (KRVO, BR 801 110). Die beiden Erlasse traten am 1. November 2005 in Kraft und lösten das kantonale Raumplanungsgesetz vom 20. Mai 1973 und die kantonale Raumplanungsverordnung vom 26. November 1986 ab. Das Hauptziel der neuen Raumplanungsgesetzgebung bildete die Beschleunigung der Verfahren und die Vereinfachung der bau- und planungsrechtlichen Instrumente.

Zusammen mit dem umfassenden Stichwortregister will das Werk eine auf das Wesentliche konzentrierte Einführung in die komplexe Materie des Bündner Planungs- und Baurechts vermitteln. Das Dokument richtet sich an Architektinnen und Architekten, Planerinnen und Planer, Bau- und Planungsjuristen, Mitglieder von Behörden und Verwaltungen sowie weitere Interessierte, die im Alltag mit dem kantonalen Raumplanungsgesetz konfrontiert sind und Antworten auf Grundfragen und Hintergründe der gesetzlichen Regelungen suchen. Ausführungen zu den Bestimmungen der Verordnung sind unter dem Kommentar der entsprechenden Delegationsnorm des Gesetzes zu finden.

Die vorliegende Praxishilfe entstand auf der Basis und unter vollständiger Mitberücksichtigung der Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen des KRG in der Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 11. Mai 2004 (Heft Nr. 3/2004-2005, S. 257 ff.). Die Botschaftsbemerkungen wurden vor dem Hintergrund der Beratungen und Entscheide im Grossen Rat aktualisiert und mit einigen Hinweisen auf Hintergründe auf die seitherige Gerichts- und Verwaltungspraxis angereichert.

1. Dezember 2010

Carlo Decurtins

Abkürzungsverzeichnis zur vorliegenden Arbeitshilfe

1. Allgemeine Abkürzungen

Abs.	Absatz
AfE	kant. Amt für Energie
AfW	kant. Amt für Wald
ANU	kant. Amt für Natur und Umwelt
AP	Arealplan
ARE	kant. Amt für Raumentwicklung
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
BVR	Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
dgl.	dergleichen
Diss.	Dissertation
DVS	Departement für Volkswirtschaft und Soziales
eidg.	eidgenössisch
evtl.	eventuell
f. / ff.	folgende / fortfolgende
GEP	Genereller Erschliessungsplan
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenziffer
GGP	Genereller Gestaltungsplan
GRP	Grossratsprotokoll
i.V.m.	in Verbindung mit
kant.	kantonal
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, der Erschliessung und der Baureife
ÜG	Übriges Gemeindegebiet
usw.	und so weiter
u.U.	unter Umständen
v.a.	vor allem
VGE	Verwaltungsgerichtsentscheid
VLP	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer

2. Erlasse

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)
FFG	Gesetz über den Finanzhaushalt und die Finanzaufsicht des Kantons Graubünden vom 30. August 2007 (BR 710.100)
FHVO	Verordnung über den kantonalen Finanzhaushalt vom 14. Dezember 2004 (BR 710.110)
GG	Gemeindegesezt des Kantons Graubünden vom 28. April 1974 (BR 175.050)

GGO	Geschäftsordnung des Grossen Rates vom 8. Dezember 2005 (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)
KGSchV	Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 27. Januar 1997 (BR 815.200)
KNHG	Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (Kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz) vom 19. Oktober 2010 (BR 496.100)
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 (BR 801.100)
KRG 1973	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 20. Mai 1973
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24. Mai 2005 (BR 801.110)
KRVO 1986	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 26. November 1986
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
MBauG 07	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden, Fassung vom 13. Dezember 2006 (www.bvr.ch)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
StrG	Strassengesetz des Kantons Graubünden vom 1. September 2005 (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)
VRG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 31. August 2006 (BR 370.100)
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0)
WaV	Bundesverordnung 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)

Ausführungen zu den einzelnen Bestimmungen des KRG und der KRVO

I. Allgemeines (Art. 1 – 12 KRG)

Art. 1 **Gegenstand**

Auf eine Aufzählung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung ist verzichtet worden, 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 Regionen ausgedehnt. Daraus darf nicht geschlossen werden, die Regionalplanungsverbände seien zum Erlass von Nutzungsplanungen im Sinne von Art. 14 ff. RPG befugt. Diese Befugnis kommt in Graubünden ausschliesslich dem Kanton (vgl. Art. 15: Kantonale Nutzungsplanung) und den Gemeinden (vgl. Abschnittstitel vor Art. 21: Kommunale Nutzungsplanung) zu. Eine "Regionale Nutzungsplanung" existiert im KRG nicht.

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

Art. 3 **Planungsträger (→ Art. 1 KRVO)**

Abs. 1 enthält neu ein ausdrückliches Bekenntnis zur Gemeindeautonomie. Im Falle einer Gemeindefusion bleiben die Baugesetze und Nutzungspläne der bisherigen Gemeinden bezogen auf das jeweilige Gemeindeterritorium weiterhin unverändert in Kraft, bis die fusionierte (neue) Gemeinde im Rahmen einer Totalrevision der Ortsplanung(en) eine zusammenfassende Nutzungsplanung für alle bisherigen Gemeinden erlassen hat.

Abs. 2: Die Regionen werden neu als Planungsträger institutionalisiert und damit in ihrer Bedeutung gestärkt. Näheres zur Regionalplanung regeln die Artikel 17 und 18.

Abs. 3 weist der Regierung die Aufsicht über die Raumplanung zu. Sie übt diese Aufgabe über das DVS und das ARE aus.

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. 7 Abs. 2 und 3 KRVO für den kantonalen Richtplan oder in Art. 13 KRVO für die kommunale Grundordnung vorgeschrieben ist. Selbstverständlich steht es den Planungsbehörden frei, gestützt auf Art. 4 Abs.1 KRG breiter und umfassender zu informieren (Orientierungsversammlungen usw.) und zusätzliche Mitwirkungsmöglichkeiten anzubieten (Hearings, Meinungsumfragen usw.).

Abs. 2 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 öffentlich-rechtlichen 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. 2 schafft die rechtliche Grundlage für solche Vereinbarungen und macht damit Diskussionen über die Zulässigkeit von öffentlich-rechtlichen 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): Vertragliche Vereinbarungen mit solchen Inhalten 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 beizuziehenden Planungsbüro, verwechselt werden. Solche Planerverträge sind selbstverständlich auch ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage im KRG zulässig.

Dokumente zum Thema:

- Theorie und Praxis der kooperativen Planung, VLP, Raum & Umwelt, Juli 2001
- Informationsdienst VLP, März 2005, 5/2005

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 KRG und in der 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. 18 Abs. 5, 48 Abs. 1, 53 Abs. 1, 92 Abs. 4 und 96 Abs. 3 KRG; Art. 42 Abs. 2 KRVO) oder bestimmte Verfahren selbst umfassend zu regeln (vgl. z.B. Art. 20 Abs. 2 KRG betr. Verfahren für kommunale Richtpläne; Art. 59 Abs. 2 KRG betr. Verfahren zum Erlass des Erschliessungsprogramms; Art. 64 Abs. 2 KRG betr. Verfahren zur Erhebung von Gebühren).

Bei den Verfahrensvorschriften des KRG und der 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^{bis} 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 Frist beginnt, sobald die Behörde über ein formell korrektes und vollständiges Gesuch verfügt, es sei denn, das KRG oder die KRVO sehen bezüglich Fristbeginn eine andere Regelung vor. Die Behörde ist nach Abs. 3 gehalten, Gesuchstellende über drohende Fristversäumnisse zu informieren und dabei gleichzeitig eine neue Erledigungsfrist anzusetzen.

Im Einzelnen sehen das KRG und die KRVO folgende Erledigungsfristen vor:

a) Ortsplanung

- Vorprüfungsverfahren: 6 Monate resp. 2 Monate bei Teilrevisionen ohne amtsinternes Mitberichtsverfahren (Art. 12 Abs. 3 KRVO).
- Mitwirkungsaufgabe: 30 Tage (Art. 13 Abs. 1 KRVO).
- Beschwerdeaufgabe: 30 Tage (Art. 48 Abs. 4 KRG i.V.m. Art. 101 Abs. 1 KRG).
- Genehmigungsverfahren: Beförderlich, längstens innert 6 Monaten (Art. 49 Abs. 4 KRG).

b) Baubewilligungsverfahren

- Vorläufige Prüfung des Baugesuches: 20 Tage (Art. 44 Abs. 2 KRVO).
- Öffentliche Auflage: 20 Tage (Art. 45 Abs. 1 KRVO).
- Stellungnahme zu Baueinsprachen: 20 Tage (Art. 45 Abs. 4 KRVO).
- Bauentscheid der Gemeinde: 2 Monate ab Ablauf der öffentlichen Auflage resp. 3 Monate bei Einsprachen resp. 5 Monate bei UVP (Art. 46 Abs. 3 KRVO).
- Meldeverfahren: 1 resp. 1,5 Monate (Art. 51 Abs. 2 KRVO).
- BAB-Entscheid des ARE: 1,5 Monate normal.
3 Monate bei Zusatzbewilligungen und/oder Stellungnahmen;
5 Monate bei komplexen Fällen.
- Eröffnung BAB-Bewilligung durch Gemeinde: so rasch wie möglich ab Erhalt der BAB-Bewilligung vom ARE (Art. 49 Abs. 3 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. Abs. 2 Satz 2 sieht im Übrigen vor, dass die Behörde und Gesuchstellende im gegenseitigen Einvernehmen abweichende (längere oder kürzere) Erledigungsfristen vereinbaren können.

Art. 6 Mediation (→ Art. 2 KRVO)

Die Mediation ist eine seit einiger Zeit praktizierte Konfliktlösungsmethode, durch welche Auseinandersetzungen nicht durch Richterspruch, sondern unter Mithilfe eines neutralen

Dritten (Mediator) einvernehmlich gelöst werden. Bezüglich des Verfahrens verweist Art. 6 auf die Verordnung (siehe Art. 2 KRVO).

Art. 7 Grundlagen (→ Art. 3 KRVO)

Vorbemerkung: Die Qualität der Raumplanung hängt stark von guten 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 insbesondere geht, ergibt sich aus der Verordnung (Art. 3 Abs. 1 KRVO). Bei den dort aufgeführten Grundlagen handelt es sich um eine beispielhafte Aufzählung:

Inventare und Analysen sind z.B. Landschaftsinventare und Siedlungsanalysen, welche als Grundlagen für die verbindliche Nutzungsplanung, insbesondere für Festlegungen im Allgemeinen Gestaltungsplan gemäss Art. 44 ff. KRG, dienen. Gestützt auf Siedlungsanalysen können schützenswerte Siedlungsbereiche oder Einzelbauten im Rahmen der Ortsplanung unter „vorläufigen“ (generellen) Schutz gestellt werden, ohne dass bereits in dieser Phase aufwendige Gebäudeinventare und entsprechend detaillierte und verbindliche Schutz- und Erhaltungsvorschriften erlassen werden müssen.

Untersuchungen sind z.B. die Übersichten der Gemeinden über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife in den Bauzonen (Übersicht UEB).

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.

Sachpläne mit Grundlagencharakter (z.B. Radwegnetz des 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.

Weitere Grundlagen sind etwa Bedarfsprogramme für künftige öffentliche Bauten und Anlagen. Solche bilden gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung unabdingbare Voraussetzung für die Ausscheidung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen auf Privatgrundstücken (BGE 114 Ia 339).

Abs. 2: Unter den Grundlagen besitzt die Raumb Beobachtung (Monitoring) eine besondere Bedeutung. Der Raumb Beobachtung wird daher ein eigener Absatz 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 RPV).

Abs. 3 ruft die kantonalen Dienststellen dazu auf, bei der Beschaffung (Erarbeitung), bei der Abstimmung sowie beim Austausch miteinander zu arbeiten, um Doppelspurigkeiten zu vermeiden, Synergien zu nutzen und Kosten zu sparen. Art. 3 Abs. 2 KRVO hält das ARE dazu an, diesbezüglich koordinierend zu wirken.

Abs. 4 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. 4 KRVO)

Abs. 1 schafft die erforderliche Rechtsgrundlage für die schon seit einigen Jahren laufende Digitalisierung von Daten und Plänen im Bereich der Raumplanung. Bezüglich 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 ARE gestützt auf Beschlüsse der Regierung über die Genehmigung von Ortsplanungen vorzunehmen sind.

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

Abs. 3 regelt den Austausch der digitalen Daten von Grundlagen und Planungsmitteln nach Abs. 1 sowie weiterer Geodaten anderer kantonalen 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 Verordnung (KRVO). Art. 4 KRVO enthält Bestimmungen über die Anforderungen an die Digitalisierung (Abs. 1), über die Datenhoheit (Abs. 2), über die Ablage digitaler Daten (Abs. 3) sowie über die Förderung der Digitalisierung (Abs. 4).

Dokument zum Thema:

- Rolf H. Weber, Rechtlicher Regelungsrahmen von raumbezogenen Daten, ZIK Uni ZH, Schulthess, Zürich 2000

Art. 9 Förderung

Vorbemerkung: Art. 9 regelt die Förderung der Raumplanung 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 (Gemeinden, Regionen, Organisationen, Institutionen, andere Projektträger) durch kantonale 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 sowie die Bewilligung von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen gehören. Zu denken ist dabei etwa an Untersuchungen, Grundlagen, Vollzugshilfen (Merkblätter, Wegleitungen, Richtlinien usw.) sowie Massnahmen im Bereiche der Information (Publikationen), Aus- und Weiterbildung und Beratung, wobei derartige Untersuchungen Grundlagen, Vollzugshilfen und Massnahmen bisweilen über Drittaufträge realisiert werden.

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 Beratergre-

mien 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

Vorbemerkung: Die Artikel 10 – 12 KRG lösen die Bestimmungen über Beiträge an die Kosten der Raumplanung von 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 (Grundlagen, Planungen, Projekte, Wettbewerbe, Vollzugshilfen) auf. Als Empfänger von Beiträgen kommen in Betracht:

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

Zu betonen ist, dass es sich bei der vorliegenden Beitragsbestimmung um eine „Kann-Vorschrift“ handelt. So sichert der Kanton beispielsweise schon seit geraumer Zeit keine Beiträge mehr an herkömmliche kommunale Nutzungsplanungen zu. Zudem werden Beiträge nur „im Rahmen der verfügbaren Mittel“ gewährt.

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 BVR. Diese Vereinigung ist eine private Fachorganisation, die sich für eine zukunftsorientierte Nutzung des Lebensraumes Graubünden einsetzt; sie nimmt wichtige Funktionen als Bindeglied zwischen Kanton, Regionen und Gemeinden wahr. Der Gesetzgeber erachtet es als angezeigt, diese Organisation weiterhin mit einem jährlichen Betriebsbeitrag zu unterstützen. Die Höhe der Betriebsbeiträge richtet sich nach dem Vorschlag des Grossen Rates.

Abs. 3 befasst sich mit den Grundvoraussetzungen für die Ausrichtung 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, ist diese Voraussetzung in aller Regel nicht erfüllt.

Art. 11 Kantonsbeiträge 2. Bemessung (→ Art. 5 – 6 KRVO)

Vorbemerkung: 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 neben einem Grundbeitrag unter gewissen Voraussetzungen auch einen Zusatzbeitrag erhalten können.

Abs. 2 regelt die Ansätze der Grundbeiträge, die heute wie erwähnt keine grosse Bedeutung mehr haben. Art. 5 KRVO zeigt auf, wie der Grundbeitrag nach der Finanzkraft abgestuft wird. Abs. 2 enthält im Übrigen noch eine allgemeine Kürzungsmöglichkeit durch die Regierung, dies in Analogie zur entsprechenden linearen Kürzungsbefugnis des Grosses Rates gemäss Art. 30 FFG.

Abs. 3 befasst sich mit den Zusatzbeiträgen. Die Kriterien für die Gewährung solcher Zusatzbeiträge sind in Art. 6 KRVO statuiert.

Art. 12 Kantonsbeiträge 3. Zusicherung, Rechtsmittel

Abs. 1 bestimmt die zuständige Behörde für die Erteilung von Beitragszusicherungen (Regierung mit Befugnis zur Delegation an Departement und Fachstelle).

Abs. 2 regelt die Form der Zusicherung (Leistungsvereinbarungen) sowie den wesentlichen Inhalt von Leistungsvereinbarungen. Bei den "anrechenbaren Kosten" ist ein besonderes Augenmerk darauf zu werfen, ob eine bestimmte Arbeit oder Leistung nicht schon früher im Rahmen eines Projektes resp. Vorhabens einer anderen Trägerschaft subventioniert worden ist, dies um Mehrfachsubventionierungen zu verhindern. Bezüglich der Abrechnung ist darauf hinzuweisen, dass gemäss Art. 29 ff. FFG 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 können. Nachzutragen bleibt, dass die Beitragsgrundsätze des FFG (Art. 29 ff. FFG) stets zu beachten sind.

Abs. 3 bestimmt, dass bei Streitigkeiten über Beiträge sowie bei anderweitigen Auseinandersetzungen aus Leistungsvereinbarungen die Regierung entscheidet. Erfolgt die Beitragszusicherung durch die Fachstelle, entscheidet das DVS.

Abs. 4 legt fest, dass Entscheide des DVS an die Regierung weitergezogen werden können, dies als Ausnahme von der in Art. 103 Abs. 1 KRG statuierten (und aus der Verfassung sich ergebenden) Regel der Weiterzugmöglichkeit an das Verwaltungsgericht.

Abs. 5 Entscheide der Regierung im Beitragswesen sind nicht beim Verwaltungsgericht anfechtbar, da auf Beiträge kein Anspruch besteht (vgl. dazu auch Art. 102 Abs. 1 KRG, wo Entscheide der Regierung im Beitragswesen nicht unter den beim Verwaltungsgericht anfechtbaren Regierungsentscheiden figurieren).

Entscheide der Regierung im Beitragswesen sind:

- Entscheide über Beitragszusicherungen gemäss Art. 12 Abs. 1 KRG;
- Entscheide über Weiterzüge von DVS-Entscheiden im Beitragswesen gemäss Art. 12 Abs. 4 KRG;
- Entscheide über "Streitigkeiten" gemäss Art. 12 Abs. 3 KRG.

II. Kantonsplanung (Art. 13 – 16 KRG)

1. ALLGEMEINES (Art. 13 KRG)

Art. 13 Grosser Rat

Die vorgesehene verstärkte Mitwirkung des Grossen Rates bei der Raumentwicklung stellt eine nicht unwesentliche Neuerung gegenüber dem bisherigen Recht von 1973 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 Maisen, GRP Mai 1986, S. 155 – 158). Neu soll der Grosse Rat stärker in die Raumentwicklung eingebunden werden können. Im Vordergrund steht dabei die Sicherstellung eines raumordnungspolitischen Dialogs zwischen Parlament und Regierung über grundlegende Fragen der anzustrebenden Entwicklung in den diversen raumrelevanten Bereichen.

Das Gesetz 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.

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. Richtplancontrolling 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.

2. KANTONALE RICHTPLANUNG (Art. 14 KRG)

Art. 14 Kantonaler Richtplan (→ Art. 7f. KRVO)

Vorbemerkung: Art. 14 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 Wesentlichen 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. 14 KRG; Art. 7 und 8 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. Dabei wird die Regierung bei grundlegenden raumordnungspolitischen Fragen in Zukunft auch die neu vorgesehenen Mitwirkungsrechte des Grossen Rates zu beachten haben (vgl. Art. 13 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 untergeordneter räumlicher und sachlicher Bedeutung, weshalb dafür in der Regel das Departement zuständig sein soll. Bezüglich 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. 7 und 8 KRVO. Einer Erläuterung bedarf nur Art. 7 Abs. 5 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 Baugesuchsaufgabe) und die Auflage der Richtplanänderung möglichst gleichzeitig durchgeführt werden.

3. KANTONALE NUTZUNGSPLANUNG (Art. 15 – 16 KRG)

Art. 15 Kantonale Nutzungspläne (→ Art. 9 KRVO)

Abs. 1 übernimmt mit einigen redaktionellen Änderungen und mit einer Klarstellung die Regelung von Art. 48 des geltenden Gesetzes von 1973. Die Klarstellung besteht darin, dass es sich bei den möglichen Gegenständen eines kantonalen Nutzungsplanes (Verkehrs- und Versorgungsanlagen, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe) um Vorhaben von besonderer kantonalen Bedeutung handeln muss.

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

Von diesem Instrument musste die Regierung bis anhin noch nie Gebrauch machen, und daran dürfte sich auch in Zukunft nichts ändern. Dennoch erachtete es der Gesetzgeber als angezeigt, 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 gesamtkantonalen Interessen (z.B. Standortsicherung für wichtige Versorgungs- und Entsorgungsanlagen oder für strategisch bedeutende Arbeits- und Dienstleistungszonen wie das Industrieareal Tardis).

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 mehrerer Gemeinden erstrecken, eingesetzt werden (z.B. Schutz- und Nutzungsplanungen bei Unterschreitungen der vorgeschriebenen Mindestwassermengen bei Wasserkraftnutzungen; Errichtung strangartiger Projekte, für die kein besonderes spezialgesetzliches Plangenehmigungsverfahren 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 kantonale Behörde durchgeführt werden kann.

Abs. 3 verweist das Verfahren für den Erlass kantonalen Nutzungspläne auf die KRVO. Mit dem in Art. 9 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. 9 Abs. 2 und 3 KRVO). Der Beschluss der Regierung über den Erlass des kantonalen Nutzungsplans kann dann gemäss Art. 102 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 kantonalen Nutzungsplan, der in der Regel projektbezogen erarbeitet wird, besondere Bedeutung zukommt (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 recht verbreitete Kategorie von kantonalen Nutzungsplänen gilt das Verfahren nach der betreffenden Spezialgesetzgebung. Erwähnt seien in diesem Zusammenhang namentlich die Auflageprojekte für Kantonsstrassen gemäss Art. 19 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 Zivilluffahrt, Rohrleitungen, Anlagen der Stromversorgung, Kernenergieanlagen, militärische Anlagen).

Art. 16 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 KRG unterscheidet zwischen kantonalen (Art. 16 und 23 Abs. 2 letzter Satz KRG) und kommunalen Planungszonen (Art. 21 KRG).

Kantonale Planungszonen werden entweder im Hinblick auf einen kantonalen Nutzungsplan nach Art. 15 KRG oder im Hinblick auf eine kantonale Ersatzordnung nach Art. 23 KRG erlassen. Die wichtigste Neuerung gegenüber der kantonalen Planungszone gemäss Art. 40 – 42 der geltenden KRVO 1986 besteht darin, dass für den Erlass der Planungszone nicht mehr die Regierung, sondern neu das DVS (mit Weiterzugsmöglichkeit an das Verwaltungsgericht, Art. 103 Abs. 1 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. 17 – 18 KRG)

Vorbemerkung: Die Regionalplanung hat sich in den letzten zwei bis drei Jahrzehnten zu einem festen Bestandteil der Bündner Raumordnung entwickelt. Aus diesem Grund wird die Region in Art. 3 Abs. 2 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 des KRG, die Aufgaben und Inhalte der Regionalplanung und die Zusammenarbeit mit den Regionen möglichst offen zu umschreiben.

Art. 17 Aufgaben (→ Art. 10 KRVO)

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 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 (öffentlich-rechtliche Körperschaften, Art. 72 Abs. 1 KV) wahrzunehmen ist. Von den heute existierenden 13 regionalen Trägerschaften war im Zeitpunkt des Erlasses des KRG erst rund die Hälfte öffentlich-rechtlich organisiert. Die anderen mussten sich neu organisieren, wozu in den Übergangsbestimmungen KV (Art. 107) eine Frist bis zum 31. Dezember 2006 gewährt wurde. In den Übergangsbestimmungen zum neuen KRG (Art. 108 Abs. 2) ist vorgesehen, dass Richtpläne in Regionen, wo noch kein Regionalverband nach neuer KV besteht, 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 (Raumentwicklung und Regionalpolitik) im Vordergrund. Auf eine abschliessende Aufzählung wird im Gesetz bewusst verzichtet, um möglichen künftigen Anforderungen an die Regionalplanung Rechnung zu tragen. In Art. 10 KRVO wird der Fachstelle aufgetragen, die Regionalverbände bei der Erfüllung der regionalen Planungsaufgaben zu unterstützen, wobei sie Rahmenverträge abschliessen kann.

Art. 18 Regionaler Richtplan (→ Art. 11 KRVO)

Abs. 1: Das neue KRG 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 sodann 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. 14 Abs. 1 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. Dabei ist die Zuständigkeit der Delegierten auf Regionsstufe als abschliessend zu verstehen. Den Regionen steht es mit anderen Worten nicht zu, die Wirksamkeit des Beschlusses der Delegierten noch von der Zustimmung aller oder einer bestimmten Anzahl Regionsgemeinden abhängig zu machen. Die Absicht des KRG-Gesetzgebers besteht vielmehr darin, dass die Zuständigkeit der Delegierten (Regionsversammlung) für den Erlass von Regionalen Richtplänen auf Regionsebene endgültig sein soll. Auch aus der Kantonsverfassung ergibt sich nirgends die Notwendigkeit, dass regionale Richtpläne darüber hinaus der Gesamtheit der Stimmberechtigten in der Region oder gar der Zustimmung durch alle oder eine Mehrheit der Regionsgemeinden zu unterstellen wären. Art. 73 Abs. 2 KV schreibt bloss vor, dass "das Gesetz sicherstelle, dass Kreise und Regionalverbände die politischen Rechte gewährleisten". In Ausführung dieser Bestimmung zählt Art. 53 Abs. 1 GG auf, welche Befugnisse der Gesamtheit der Stimmberechtigten nicht entzogen werden dürfen; die Befugnis zum Erlass Regionaler Richtpläne kommt in dieser Aufzählung nicht vor. Man kann sich höchstens fragen, ob Regionale Richtpläne allenfalls mit "Erlasse auf Gesetzesstufe" gleichgesetzt werden könnten, für welche gemäss Art. 53 Abs. 2 GG wenigstens das fakultative Referendum vorzusehen ist. Diese Frage wird in der Praxis noch zu klären sein.

Abs. 3 und 4 befassen sich mit der Genehmigung von regionalen Richtplänen durch die Regierung. Den Regionen wird in diesem Zusammenhang die Befugnis eingeräumt, beim Departement eine Einigungsverhandlung zu beantragen, wenn ihnen im Verlauf des Genehmi-

gungsverfahrens 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. 11 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 Abstimmungsverfahren in den Regionalversammlungen.

IV. Ortsplanung (Art. 19 – 71 KRG)

1. ALLGEMEINES (Art. 19 KRG)

Art. 19 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 Siedlungserneuerung geschaffen und andererseits Massnahmen zur Verhinderung der Baulandordnung getroffen werden. Abs. 2 verpflichtet die Gemeinden, insbesondere bei Ein- und Umzonungen 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 KRG). Zur Absicherung gegen „leere“ Versprechungen lässt sich die Gemeinde gleichzeitig ein Kaufsrecht einräumen;
- gesetzliche Bauverpflichtungen mit geeigneten gesetzlichen Sanktionen für den Fall der Pflichtverletzung (vgl. z.B. BauG Rothenbrunnen und Flerden);

Vertragliche Kaufsrechte dürfen nach Art. 216a des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) höchstens für 10 Jahre vereinbart (und vorgemerkt) werden. Nach 10 Jahren erlöschen sie. Dies könnte die Gemeinden dazu verleiten, das Kaufsrecht auszuüben, obschon noch gar kein Bedarf nach Bauland besteht. Vor diesem Hintergrund wird den Gemeinden empfohlen, die Verfügbarkeit auf gesetzlicher Ebene (also im kommunalen Baugesetz) zu regeln, zumal gesetzliche Kaufsrechte zeitlich unbeschränkt statuiert werden können.

Dem Begriffspaar "Einzonungen und Umzonungen" in Art. 19 Abs. 2 KRG ist das Wort "insbesondere" vorangestellt, womit der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht hat, dass es sich beim Begriffspaar "Einzonungen und Umzonungen" um eine beispielhafte Aufzählung handelt, dass es also den Gemeinden zumindest nicht verwehrt sein sollte, auch *bestehende* Bauzonen zum Gegenstand von Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit von Bauland zu machen. Dies erweist sich im Lichte von Art. 15 Abs. 3 lit. b der RPG, wo von den Gemeinden in Zukunft eine "konsequente" Mobilisierung u.a. gerade auch in Bezug auf bestehende Bauzonen verlangt wird, unerlässlich (vgl. BauG Rothenbrunnen und Flerden).

Abs. 3 gibt den Gemeinden ausdrücklich die Befugnis zum Abschluss von Vereinbarungen mit Grundeigentümern/innen 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/innen z.B. eine Planungsmehrwertabschöpfung (in Geld oder in Form einer Sachleistung) auszuhandeln, so z.B. in Fällen, in denen sich der Gemeinde mehrere gleichwertige Gebiete für Neueinzonungen oder Aufzonungen anbieten. Gestützt auf diese Bestimmung dürfte es wohl zulässig sein, im kommunalen Baugesetz eine Regelung zu erlassen, mit welcher z.B. Einzonungsbeschlüsse vom Vorliegen eines Planungsmehrwertabschöpfungsvertrages zwischen den involvierten Grundeigentümern/innen und dem Gemeindevorstand abhängig gemacht werden. Hingegen dürfte der vorliegende Absatz

3 keine gesetzliche Grundlage für eine Regelung bilden, gestützt auf welche eine Planungsmehrwertabschöpfung gegen den Willen der involvierten Grundeigentümerschaft erhoben werden kann; eine entsprechende gesetzliche Grundlage müsste gemäss Art. 5 Abs. 1 RPG – wenn schon – im kantonalen Recht geschaffen werden. Der kantonale Gesetzgeber hat davon jedoch abgesehen.

Dokument zum Thema:

- Möglichkeiten und Grenzen verwaltungsrechtlicher Verträge, Inforum VLP Nr. 3/07, S. 8 f.

2. KOMMUNALE RICHTPLANUNG (Art. 20 KRG)

Art. 20 Kommunale Richtpläne, Leitbilder

Die vorgeschlagene Regelung über den kommunalen Richtplan entspricht inhaltlich im Wesentlichen dem bisherigen Recht (Art. 14 ff. KRG 1973), 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 als auch die Erarbeitung von Leitbildern und dergleichen wie bis anhin fakultativ ist. Die Gemeinden haben gegebenenfalls die Zuständigkeiten und das Verfahren zu regeln (Art. 20 Abs. 2 KRG).

3. KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG (Art. 21 – 57 KRG)

Vorbemerkung: Der Abschnitt 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. 21 KRG)

Art. 21 Kommunale Planungszonen

Art. 21 entspricht abgesehen von einigen redaktionellen und systematischen Verbesserungen und unter Vorbehalt von drei kleineren inhaltlichen Änderungen Art. 56 des geltenden KRG 1973. 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 Planungszone mindestens einmal um ein Jahr verlängert wird, bedeutet der Vor-

schlag 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. 101 Abs. 1 KRG) in Kraft tritt (Abs. 4).

B. Grundordnung (Art. 22 – 50 KRG)

a) Allgemeines

Vorbemerkung: Die Grundordnung ist unerlässlicher Bestandteil der kommunalen Nutzungsplanung. Ebenfalls zur kommunalen Nutzungsplanung, nicht aber zur Grundordnung, gehört die in Art. 51 ff. 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. 22 Grundordnung

Abs. 1 umschreibt den Hauptzweck der Grundordnung. Grundlagen bilden v.a. Konzepte, Siedlungsanalysen, Landschaftsinventare, UEB, Erschliessungsprogramm u.dgl.

Abs. 2 nennt als Bestandteil der Grundordnung auch den Arealplan. Es handelt sich dabei um ein neues Planungsmittel, welches wie die bereits bekannten 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-, Ver-

fahrens- und sonstigen Bestimmungen und seinen Vorgaben für die Ausgestaltung der einzelnen Planungsmittel. Daneben sind aber auch Vorschriften des weiteren kantonalen Rechts (z.B. Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes, Energiegesetzes, Gewässerschutzgesetzes, KUSG oder KNHG) sowie des Bundesrechts (z.B. RPG, USG, GSchG usw.) zu beachten.

Abs. 3 Satz 2 ermächtigt die Gemeinden wie schon im geltenden Recht (vgl. Art. 4 Abs. 2 Satz 2 KRG 1973), im Vergleich zum übergeordneten Recht strengere Vorschriften zu erlassen, also beispielsweise Bauvorschriften des übergeordneten Rechts zu verschärfen. Der Erlass strengerer Bestimmungen setzt immerhin voraus, dass diese 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. Ob eine Gemeinde gestützt auf Art. 22 Abs. 3 Satz 2 KRG befugt ist, eine gesetzliche Planungsmehrwertabschöpfung einzuführen, statt sich mit der vertraglichen Mehrwertabschöpfung nach Art. 19 Abs. 3 KRG zu begnügen, ist umstritten.

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 Sonderprinzipsprinzip auf die beteiligten resp. profitierenden Grundeigentümer/innen überwält werden (Art. 54 Abs. 1 KRG). 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/innen 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, Beherbergungsbetriebe oder Anlagen der Rohstoffgewinnung).

Art. 23 Ersatzordnung

Art. 23 entspricht inhaltlich Art. 20 des geltenden KRG 1973. Für den Erlass der Ersatzordnung gelten neu sinngemäss die Verfahrensvorschriften für den kantonalen Nutzungsplan (Art. 9 KRVO). Die Verfahren für die Ersatzordnung und für den kantonalen Nutzungsplan sind also harmonisiert.

b) Baugesetz

Art. 24 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. 19 Abs. 2 KRG), Verfahrensvorschriften, soweit die Gemeinden zum Erlass solcher Vorschriften verpflichtet sind (Art. 5 Abs. 1 KRG), Regelungen über die Wirkung von Festlegungen des Generellen Gestaltungsplans (GGP), des Generellen Erschliessungsplans (GEP) oder des Arealplans (Art. 42 Abs. 3 und 45 Abs. 3 KRG), Bestimmungen über die Erschliessung (61 KRG), Vorschriften über Gebühren für Versorgungsanlagen (Art. 64 KRG) oder Regelungen über Baubewilligungs- resp. Baupolizeigebühren (Art. 96 Abs. 3 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. 94 und 95 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. 26 Abs. 3 KRG). Im Interesse der Übersichtlichkeit kann z.B. ein Inhaltsverzeichnis mit integrierten Hinweisen auf unmittelbar anwendbare Vorschriften des kantonalen Raumplanungsrecht (KRG, KRVO) erstellt werden (siehe z.B. BauG Domat/Ems vom 30.11.2008).

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 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. 22 Abs.

3 KRG). Wenn eine Gemeinde beispielsweise im Sinne von Art. 24 Abs. 2 Ziffer 1 KRG Vorschriften über die Sicherheit von Bauten und Anlagen erlässt, so hat sie u.a. Art. 79 dieses Gesetzes zu beachten. Unter den Voraussetzungen von Art. 22 Abs. 3 Satz 2 KRG kann dabei die Gemeinde Bauvorschriften des übergeordneten Rechts verschärfen bzw. ergänzen.

Im neuen KRG sind keine Vorschriften über die Parkplatzerstellungspflicht mehr zu finden. In Art. 24 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 andererseits 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. 25 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 Inkraft-Treten des USG ihre Bedeutung weitgehend verloren haben (vgl. u.a. BGE 117 Ib 128). Den Gemeinden steht es jedoch (weiterhin) offen, die 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 (z.B. "gesundes Wohnen"; Bauten und Anlagen, "die in ein Wohnquartier passen", siehe Art. 26 MBauG).

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. 26 Abs. 3 KRG i.V.m. Art. 29 Abs. 2 und 39 Abs. 4 KRG).

Art. 25 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. 75 – 77 KRG darauf beschränken, im Zonenschema die in den jeweiligen Zonen einzuhaltenen 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 Höhen und Längen von Gebäuden erlassen. Spätestens innert der in Art. 107 Abs. 1 KRG normierten Frist für die Anpassung der Ortsplanungen an das KRG haben die Gemeinden in Bezug auf die Begriffe und Messweisen der Regelbauweise die Vorgaben der "Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen" (IVHB) zu übernehmen (vgl. Art. 36 ff. KRVO)

Abs. 2 stellt klar, dass das Mass der Nutzung über Gebäudeabmessungen und über Nutzungsziffern definiert wird. Die Gebäudeabmessung wird durch Gesamt- resp. Fassadenhöhen sowie Gebäudelängen konkretisiert.

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 Nutzungsziffer) nicht schon bei der Ausscheidung der Bauzone genau fixieren. Die genaue Festlegung der Nutzungsziffer kann vielmehr dem Arealplan überlassen werden. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass das Nutzungsmass erst in dem 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 den Grundsatz fest, dass das Mass der Nutzung nicht mehr zwingend durch Nutzungsziffern definiert werden muss.

Abs. 4 entspricht der bisherigen Regelung von Art. 24 Abs. 2 des alten KRG 1973.

Abs. 5: Beim Erlass der KRVO hat die Regierung ihre Absicht kundgetan, dem Gesetzesauftrag von Art. 25 Abs. 5 KRG zu gegebener Zeit über einen Beitritt des Kantons Graubünden

zur damals noch in Erarbeitung begriffenen "Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen" (IVHB) nachkommen zu wollen (vgl. RB Nr. 604 vom 24. Mai 2005 betreffend Erlass der KRVO und In-Kraft-Setzung KRG/KRVO). Die von der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz (BPUK) erarbeitete IVHB liegt inzwischen vor; sie wurde anlässlich der Hauptversammlung der BPUK vom 22. September 2005 verabschiedet. Die Vereinbarung tritt in Kraft, sobald sechs Kantone ihren Beitritt erklärt haben (vgl. Art. 8 IVHB). Der Kanton Graubünden trat der IVHB im Mai 2006 bei (vgl. RB Nr. 593 vom 23. Mai 2006). Nach dem Beitritt des 6. Kantons (Thurgau) ist die IVHB am 26. November 2010 formell in Kraft getreten. Art. 36 KRVO befasst sich mit der Umsetzung der IVHB. Art. 36 Abs. 1 KRVO widmet sich der Umsetzung auf Gemeindeebene. Die Gemeinden werden konkret verpflichtet, ihre kommunale Baugesetzgebung an die IVHB anzupassen, so wie dies die Regierung bereits in ihrem Beschluss vom Jahre 2006 über den Beitritt zur IVHB angekündigt hat und in der Zwischenzeit bereits schon von zahlreichen Gemeinden bewerkstelligt worden ist. Die Umsetzung hat innert der in Art. 107 Abs. 1 KRG normierten Fristen zu erfolgen, d.h. im Rahmen der "nächsten Überprüfung der Ortsplanung", spätestens jedoch innert 15 Jahren seit In-Kraft-Treten des KRG, also bis 2020, wobei die Regierung diese Frist angemessen verlängern kann. Unter "nächste Überprüfung der Ortsplanung" ist eine Totalrevision oder grössere Teilrevision zu verstehen. Kleinere Baugesetzesänderungen oder punktuelle Planänderungen lösen m.a.W. noch keine Pflicht zu einer gesamthaften Anpassung der Ortsplanung an das KRG und die IVHB aus. Für die vorzunehmende Anpassung können sich die Gemeinden auf das Musterbaugesetz (MBauG 2007, www.bvr.ch) abstützen. Übergangsrechtlich bestimmt der letzte Satz von Abs. 1, dass im Zeitraum bis zur erfolgten Anpassung nach wie vor die Begriffsumschreibungen und Messweisen der rechtskräftigen kommunalen Baugesetze gilt. Solange also eine Gemeinde in ihrem Baugesetz die IVHB noch nicht ausdrücklich für verbindlich erklärt hat, gilt z.B. für die Berechnung der Gebäudehöhe nach wie vor die Messweise des rechtskräftigen kommunalen Baugesetzes. Die Messweise gemäss IVHB gilt also erst, wenn die Gemeinde die IVHB in ihrem Baugesetz für verbindlich erklärt und ihre bisherige Berechnungsweise aufgehoben hat. Bei dieser Gelegenheit wird die Gemeinde auch die Höhenmasse im Zonenschema zu überprüfen haben, denn unterschiedliche Berechnungsweisen führen in der Regel zu anderen Massen. Bei der Anpassung ihrer Baugesetze an die IVHB werden die Gemeinden u.a. auch das Instrument der Ausnutzungsziffer durch eine der in der IVHB vorgesehenen Nutzungsziffern (z.B. durch die Geschossflächenziffer, GFZ) zu ersetzen haben, dies unter gleichzeitiger Überprüfung und Anpassung der im Zonenschema festgelegten konkreten Ziffer infolge der veränderten Definition. Vorbehalten bleibt diesbezüglich eine allfällige spätere Ergänzung der IVHB mit dem Instrument der Ausnutzungsziffer.

Art. 36 Abs. 2 KRVO ist der Umsetzung der IVHB auf Ebene KRG / KRVO gewidmet. Es wird folgendes bestimmt: Verwenden das KRG oder KRVO Begriffe, die Gegenstand der IVHB bilden, gelten unmittelbar ab dem Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der vorliegenden Verordnungsrevision die entsprechenden Definitionen und Umschreibungen der IVHB. Das bedeutet beispielsweise, dass für die im KRG vorkommenden Begriffe "Gebäude" (u.a. in Art. 31, 38, 75), "Anbauten" (Art. 31), "Geschossfläche GF" (Art. 38, 39 KRVO) umgehend die in den Anhängen und Erläuterungen zur IVHB enthaltenen Umschreibungen massgebend sind.

c) Zonenplan

Art. 26 Zonenplan

Abs. 1 entspricht der Regelung des alten KRG (Art. 23 KRG 1973; Art. 13 KRVO 1986).

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

- Bauzonen (Art. 27 - 31 KRG)
- Landwirtschaftszonen (Art. 32 KRG)
- Schutzzonen (Art. 33 – 37 KRG)
- weitere Zonen (Art. 38 – 41 KRG).

Abs. 3 enthält die grundlegende Bestimmung für die mit dem vorliegenden neuen KRG 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 Zonen für Grünflächen (Art. 30 KRG), der Gefahrenzonen (Art. 38 KRG) sowie diejenige über die Zonen für künftige bauliche Nutzung (Art. 41 KRG) entfalten ihre Wirkung bereits mit dem In-Kraft-Treten des neuen KRG (vgl. dazu Art. 107 Abs. 2 Ziffern 2 - 4 KRG).

Abs. 4: Dass die Gemeinden ein bestimmtes Gebiet bereits in der Grundordnung der Quartierplanpflicht unterstellen können, entspricht bisherigem Recht (vgl. Art. 30 KRVO 1986). 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. 21 Abs. 2 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. 27 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- / Gewerbebezonen, Gewerbebezonen 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 f. 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. Damit soll lediglich zum Ausdruck gebracht werden, dass Bauvorhaben auf solchen Flächen (z.B. Strassencafés, Verkehrsberuhigungsmassnahmen etc.) nicht dem BAB-Verfahren unterstehen.

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 Geschossfläche) 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 oft 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. 97 Abs. 1 Ziffer 2 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 haben an Aktualität stark zugenommen, seit die Regierung am 10. November 2009 eine Richtplananpassung "Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung" erlassen hat, durch welche diverse Gemeinden verpflichtet wurden, Massnahmen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus zu treffen.

Dokumente zum Thema:

- KRIP GR, Richtplananpassung vom 10.11.2009 "Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung"
- Werkzeugkasten Zweitwohnungsbau vom 10.11.2009 (www.are.gr.ch)

Art. 28 Bauzonen 2. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Vorbemerkung: Art. 28 entspricht abgesehen von einigen redaktionellen und systematischen Änderungen sowie einer inhaltlichen Anpassung dem früheren Art. 27 KRG 1973 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. 97 f. 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 Gebäudekomple-

zen. 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 entsprechenden Zone Rechnung zu tragen.

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

Art. 29 Bauzonen 3. Zonen für touristische Einrichtungen

Abs. 1: Indem im letzten Satz statuiert ist, dass Wohnraum für Betriebspersonal zulässig ist, wird indirekt gesagt, dass anderweitiger Wohnraum (z.B. Massenlager, Hotels etc.) eben nicht zulässig ist.

Art. 30 Bauzonen 4. Zonen für Grünflächen

Vorbemerkung: 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 1973, 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. 87 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 bleiben bestehen, soweit sie ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes liegen. Andernfalls kommt für die entsprechende Fläche direkt der neue Art. 30 KRG zur Anwendung (vgl. Art. 107 Abs. 2 Ziff. 2 KRG).

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

Art. 31 Bauzonen 5. Erhaltungszonen

Vorbemerkung: Die Umschreibung der Erhaltungszone lehnt sich inhaltlich grundsätzlich an die geltende Regelung (Art. 27a KRG 1973 und Art. 14 KRVO 1986) und die gestützt darauf entwickelte Praxis an. Erwähnenswert sind vier 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 (KRIP GR, Kapitel 5.6.2) umschrieben. Danach hat eine Gebäudegruppe in der Regel mindestens fünf Bauten zu umfassen, damit eine Erhaltungszone in Betracht gezogen werden kann.

Sodann enthält das neue 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. 84 KRG 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 Ausführungen zu Art. 84 KRG hienach).

Ferner 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 entspannt, dass auch Differenzen in Fragen der Erhaltungszonen ohne aufwendige Beteiligung einer Kommission bereinigt werden können.

Schliesslich räumt der neue Erhaltungszonenartikel den Gemeinden das Recht ein, in ihren Baugesetzen den Wiederaufbau nach freiwilligem Abbruch zuzulassen. Lässt dies eine Gemeinde zu, sind Wiederaufbauten unter den im KRG (Art. 31 Abs. 3 Ziff. 1-3) normierten (strengen) Bedingungen bewilligungsfähig.

Abs. 4: Aus der Regelung im zweiten Satz, wonach Erschliessungskosten zulasten des Grundeigentümers gehen, darf nicht der (falsche) Schluss gezogen werden, die Gemeinde

hätte sich mit der Erschliessung überhaupt nicht zu befassen. Ihre Erschliessungspflicht (vgl. Art. 60 Abs. 1 KRG) besteht vielmehr unabhängig von der Kostenfrage. Die Gemeinden sind also auch in Erhaltungszonen verantwortlich, z.B. eine gesetzeskonforme Abwasserbehandlung sicherzustellen.

Art. 32 Landwirtschaftszonen (→ Art. 38 und 39 KRVO)

Vorbemerkung: Das RPG und die RPV enthalten detaillierte, unmittelbar anwendbare Bestimmungen über zonenkonforme Bauvorhaben bzw. über die Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen in den Landwirtschaftszonen (Art. 16, 16a, 16b und 24b RPG; Art. 34 - 38 und 40 KRVO). 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. Die Befugnis der Gemeinden zum Erlass einschränkender Bestimmungen über die Zonenkonformität in der LWZ ergibt sich bereits aus Art. 27a RPG (vgl. Beschwerdeentscheid Regierung Nr. 1703 vom 8.12.2008, E.6).

Der zweite Vorbehalt in Art. 32 Abs. 2 KRG betrifft die Bestimmungen über den landwirtschaftlichen Wohnraum gemäss Art. 38 und 39 KRVO.

Art. 38 Abs. 1 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. 38 Abs. 2 KRVO legt die im Vergleich zum geltenden Recht etwas grosszügigeren Höchstmasse für die verschiedenen Wohnnutzungen fest. Für die Berechnung der zulässigen Geschossfläche (GF) gilt Ziff. 8.2 des Anhanges 1 zur IVHB. Danach besteht die Geschossfläche aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NHF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

Im Gegensatz zur früheren Bruttogeschossfläche (BGF) gehören zur Geschossfläche (GF) auch Funktionsflächen FF (wie Haustechnikanlagen, Motorenräume, Schächte, Tankräume) und Nebennutzflächen NF (wie Waschküche, Keller, Estrich, Abstellräume, Garagen). Daher sind einzelne Masse im Zuge einer Teilrevision der KRVO im Jahre 2011 erhöht worden. So ist beispielsweise das Mass der Betriebsleiterwohnung von 165 m² BGF auf 175 m² GF erhöht worden.

Die Ausnahmeregelung von Art. 38 Abs. 3 KRVO ist so zu verstehen, dass bei gegebenen Voraussetzungen beispielsweise eine Betriebsleiterwohnung mit 180 m² statt 165 m² GF errichtet werden darf, sofern sich der Bauherr beim Altenteil entsprechend mit 15 m² weniger, also mit 75 statt 90 m², begnügt. Ein besonderer Umstand können beispielsweise die Grösse oder Zusammensetzung der Familie (Familienverhältnisse) sein.

Art. 38 Abs. 4 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. 39 KRVO bestimmt sodann Höchstmasse für landwirtschaftliche Temporärwohnbauten.

Abs. 3: Das eidg. 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). Das neue KRG 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 (KRIP GR, Kapitel 3.2, S. 34).

Art. 33–37 Schutzzonen

Gemäss Art. 26 Abs. 3 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. 26 Abs. 3 KRG gelten somit in Schutzzonen gemäss Art. 33 – 37 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 Verhältnisse gezwungen, für einzelne Schutzzonen eigene Zonenvorschriften zu erlassen und dabei inhaltlich von den Zonenbe-

stimmungen des kantonalen Rechts abzuweichen, dann hat sie einen eigenen Zonentyp zu schaffen und die Zone anders zu benennen.

Art. 33 Schutzzonen 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 kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzgebung (z.B. eidg. Flachmoorverordnung; kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz usw.) gemeint.

Art. 34 Schutzzonen 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 (zonenwidrigen 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. 37 Schutzzonen 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 ARE als zuständige Behörde für BAB-Bewilligungen. Fachbehörde ist das ANU.

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

Art. 38 – 41 Weitere Zonen

Gemäss Art. 26 Abs. 3 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 neuen KRG geregelten weiteren Zonen (Art. 38 – 41) enthält lediglich Art. 39 über die Wintersportzone einen Vorbehalt zu Gunsten von ergänzendem kommunalen 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. 38 sowie 40 – 41 KRG (vgl. dazu auch die Erläuterungen zu den Schutzzonen gemäss Art. 33 – 37 hievore).

Art. 38 Weitere Zonen 1. Gefahrenzonen (→ Art. 42 Abs. 3 KRVO)

Allg. Bemerkung: Die Vorschrift über die Gefahrenzonen entspricht inhaltlich weitgehend der geltenden Regelung von Art. 16 und 17 KRVO 1986.

Abs. 1: Mit den „kantonalen Richtlinien“ sind v.a. die von der Regierung am 6. Mai 1997 gestützt auf Art. 28 ABzKWaG 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 andererseits. Bezüglich bereits bestehender Bauten und Anlagen wird gestützt auf die Rechtsprechung verdeutlicht, dass solche nur erneuert werden dürfen. Als Erneuerung gelten dabei namentlich Instandhaltung, Instandstellung und Modernisierung. Erweiterungen (z.B. BWF-Vergrösserungen nach Aussen oder im Innern; Volumenvergrösserungen etc.) fallen selbstverständlich nicht mehr unter den Begriff der Erneuerung. Bei der Regelung im letzten Satz von Abs. 2 (Bauwerke in Dämmen und dgl.) handelt es sich um eine erst im Zuge der grossrätlichen Beratung eingefügte Norm ("Lex Samnaun").

Abs. 3 bestimmt die baulichen Schutzmassnahmen bei Bauvorhaben für Menschen und Tiere 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 1986).

Abs. 4 betrifft Bauvorhaben, die in der 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 die Fachstelle 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. 42 Abs. 3 KRVO hat der Bauherr Bauvorhaben in Gefahrenzonen bereits vor der Ausarbeitung der Projektpläne mit den Prüfengeuren 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. 39 Weitere Zonen 2. Wintersportzonen

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 sollen darin gemäss Abs. 3 allgemein Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Wintersport, dem Sommersport oder der touristischen Nutzung dienen, als standortgebunden bewilligt werden können (z.B. Pisten, Einrichtungen für Trendsportarten, Sicherheitsmassnahmen, Mountainbiketrails etc.).

Abs. 4: Bei der Ausübung des Wintersports, insbesondere bei Pistensportarten, werden fast immer Grundstücke beansprucht, die weder im Eigentum von Bergbahnunternehmung noch im Eigentum der (Winter-)sportler stehen. Da das allgemeine Zutrittsrecht nach Art. 699 ZGB die Beanspruchung von privatem Boden für die Präparierung von Pisten und die Ausübung eines Massensports nicht mit einschliesst, sind zur Sicherstellung des (Winter-)sports 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 Beschneidung von Pisten den Gemeinden. Dies drängt sich nicht zuletzt auch mit Rücksicht auf die in vielen Gemeinden bereits bestehenden Normen auf.

Dokument zum Thema:

- Marianne Toller-Schwarz, die Inanspruchnahme von Grundstücken für die Ausübung des Skisportes, Dissertation Zürich, 1982

Art. 40 Weitere Zonen 3. Zonen für künftige bauliche Nutzung

Abs. 1: Gemäss heutiger Planungspraxis werden bei der Ortsplanung insbesondere folgende Gebiete resp. Flächen dem übrigen Gemeindegebiet (ÜG) 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 ÜG nur noch das unproduktive Land sowie Restflächen, für welche keine andere Nutzungszone in Frage kommt (lit. a hievor), umfassen (vgl. den nachstehenden Art. 41 KRG). Reservebaugebiete, d.h. Gebiete, die in 15 bis 25 Jahren zur Bauzone geschlagen werden sollen (lit. b hievor), sind gemäss neuem KRG der neu geschaffenen „Zone für künftige bauliche Nutzung“ zuzuweisen. Damit sollten in Zukunft über den effektiven Charakter des ÜG keine Zweifel oder Meinungsverschiedenheiten mehr entstehen. 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. 107 Abs. 2 Ziffer 4 KRG) sehen vor, dass Art. 40 KRG auch für die heute in gewissen Gemeinden bereits existierenden Gebiete der zweite 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 ÜG im Sinne von Reservebaugebiet 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 Güterzusammenlegungen richten. Damit wird gleichzeitig zum Ausdruck gebracht, dass derartige Landumlegungen nicht an den Vorschriften des BGGB scheitern sollten.

Art. 41 Weitere Zonen 4. Zonen übriges Gemeindegebiet

Abs. 1: Wie in den Ausführungen zu Art. 40 hievor erläutert, sind Gebiete für künftige Erweiterungen der Bauzone (Reservebaugebiete) in Zukunft in Abweichung von der heutigen Praxis nicht mehr dem ÜG, sondern der neu geschaffenen Zone für künftige bauliche Nutzung zuzuweisen. Damit verbleiben für die Zone ÜG 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 ÜG, 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.

d) Genereller Gestaltungsplan

Art. 42 Genereller Gestaltungsplan 1. Inhalt

Vorbemerkung: 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 früheren Recht war der GGP in Art. 35 KRG 1973 und in Art. 30 KRVO 1986 geregelt.

Abs. 1 bestimmt in Anlehnung an das frühere 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 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. 43 KRG: Die Rechtswirkung dieser Festlegung ergibt sich verbindlich aus Art. 43 Abs. 2 KRG sowie aus Art. 74 KRG. Ebenso ergibt sich z.B. auch die Rechtswirkung für "Gebiete mit Pflicht zur Gestaltungsberatung" im Sinne von Art. 43 Abs. 4 KRG unmittelbar aus dem kantonalen Recht, nämlich aus Art. 73 Abs. 2 KRG.

Art. 43 Genereller Gestaltungsplan 2. Siedlung

Dieser Artikel regelt die Erhaltung der Bausubstanz. Schutzobjekte sind wie in Art. 29 Abs. 1 lit. c des früheren KRG 1973 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 Schutzobjekte 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 Jah-

re 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 andererseits 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 v.a. 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 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 bisherige 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. 44 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 Betracht. 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 (vgl. Art. 44 Abs. 2 KRG).

e) Genereller Erschliessungsplan

Art. 45 Genereller Erschliessungsplan

Vorbemerkung: Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) gehört zusammen mit dem Baugesetz, dem Zonenplan und dem GGP zu den klassischen Planungsmitteln der Grundordnung. Im früheren Recht befassten sich die Artikel 19 und 32 KRG 1973 und die Artikel 19 und 20 KRVO 1986 mit dem GEP. Mit Art. 45 des neuen KRG 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 klargestellt, 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 aufgenommen werden, im Plan als solche zu kennzeichnen sind. Damit soll die Prüfung im Genehmigungsverfahren erleichtert werden. Satz 2 verpflichtet die Gemeinden im Interesse der Rechtssicherheit und 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. 97 Abs. 1 Ziffer 3 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 für Grundstücke vorgesehen ist, die der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen sind. Voraussetzung ist jedoch, dass für die betreffende Erschliessungsanlage bereits ein konkretes Projekt vorliegt und dass die Anlage, für welche die Gemeinde ein Enteignungsrecht beanspruchen möchte, 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 früheren KRVO 1986).

f) Arealplan

Art. 46 Arealplan

Vorbemerkung: Der Arealplan (AP) ist ein neues Instrument der kommunalen Nutzungsplanung. Der Arealplan stellt wie der Quartierplan gemäss Art. 51 ff. 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 haben die Gemeinden ein Planungsinstrument erhalten, 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 den Teilen der Bauzone, die einer Arealplanpflicht unterstellt werden, darauf beschränken können, das Mass der Nutzung im Baugesetz 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. 25 Abs. 4 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. GZ) festzulegen sind, wenn das Mass der Nutzung im Rahmen der Zonenplanung im Sinne von Art. 25 Abs. 2 letzter Satz KRG lediglich als Rahmen (z.B. GZ 0.4 – 0.6) oder als Richtwert festgelegt wurde (vgl. die Erläuterungen zu Art. 25 Abs. 2 KRG).

Abs. 3 hält fest, dass der Arealplan nicht nur in Gebieten Anwendung finden kann, die gestützt auf Art. 26 Abs. 4 KRG im Zonenplan ausdrücklich als „arealplanpflichtig“ 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. Ausserhalb der Bauzone dürfte der Arealplan vor allem bei grösseren projektbezogenen Bauvorhaben mit der Zeit die heute gebräuchlichen Teil-GGP ablösen.

Abs. 4: Da bei Festlegung einer Arealplanpflicht die Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern im Zeitpunkt der Zonenausscheidung noch nicht genau fixiert werden müssen (vgl. Art. 25 Abs. 2 KRG) und der Arealplan – im Gegensatz zum Quartierplan – in bestimmtem Umfang Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise zulässt (vgl. Art. 46 Abs. 2 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. 46 Abs. 4 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.

g) Verfahren

Art. 47 Einleitung, Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren (→ Art. 12 – 15 KRVO)

Vorbemerkung: Die Art. 47 – 50 KRG (sowie Art. 12 – 15 KRVO) regeln das Verfahren für den Erlass der Grundordnung durch die Gemeinden. Die vorgeschlagene Regelung bringt gegenüber dem früheren Recht (vgl. die Art. 37 und 37a KRG 1973) folgende nennenswerte Neuerungen:

- Erfordernis einer (beim Verwaltungsgericht anfechtbaren) Verfügung bei Ablehnung von Anträgen Privater auf Einleitung einer Ortsplanungsrevision;
- Zuständigkeit Gemeindevorstand (statt Souverän) sowie Departement (statt Regierung) bei Planänderungen von untergeordneter Bedeutung;
- 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 ARE über die Einleitung eines Verfahrens über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung erleichtert die Organisation und Programmierung der Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Kanton. Ausserdem ermöglicht sie den kantonalen Instanzen, die Gemeinde rechtzeitig über allfällige weitere, aus Sicht des Kantons wichtige Revisionsbedürfnisse ins Bild zu setzen.

Abs. 2: Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann der Grundeigentümer 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 Beschwerdeweg 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 entsprechenden Planungsbeschwerde gemäss Art. 101 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. 12 KRVO. Art. 12 Abs. 1 KRVO sieht neu eine Pflicht zur Durchführung eines Vorprüfungsverfahrens beim ARE 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 wäre in Frage gestellt, wenn die Genehmigungsbehörde mit einer von den Stimmberechtigten bereits beschlossenen Vorlage konfrontiert wird. Die Vorprüfung ermöglicht sodann die heute immer wichtiger werdende partnerschaftliche Zusammenarbeit auf verschiedenen Staatsebenen, die gerade in der Raumentwicklung 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 über eine Vorlage befindet, 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. 12 Abs. 2 KRVO ergibt sich im Übrigen die Absicht resp. der Wille des Kantons, das Vorprüfungsverfahren zügig durchzuführen. Bei geringfügigen und/oder problemlosen Teilrevisionen kann sich die Vorprüfung auch in einer kurzen Meinungsäusserung (Aktennotizen u.dgl.) erschöpfen.

Art. 13 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 Auflage 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

Grundeigentümer/innen 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. 13 Abs. 3 KRVO enthält eine dritte nennenswerte Neuerung im Auflageverfahren: Es kommt oft vor, dass Vorlagen, welche die öffentliche Mitwirkungsaufgabe 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 Mitwirkungsaufgabe durchzuführen. Art. 13 Abs. 3 KRVO regelt nur jene Fälle, in denen es trotz Änderungen zu keiner zweiten Mitwirkungsaufgabe 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 Beschwerdeaufgabe sowie durch eine persönliche Mitteilung an die Betroffenen. Die persönliche Mitteilung an die Betroffenen erweist sich bereits aus Gründen des rechtlichen Gehörs als angebracht.

Art. 48 Erlass

Abs. 1 und 2 regeln die Zuständigkeit auf Gemeindeebene. Sie entspricht beim Baugesetz, beim Zonenplan, beim GGP und beim GEP der früheren Regelung (Art. 37 Abs. 1 KRG 1973). Abs. 2 erklärt für den neu eingeführten Arealplan den Gemeindevorstand für zuständig, sofern die Gemeinde nicht (ausdrücklich) das Gemeindeparlament für zuständig erklärt. Die Zuständigkeit für den Erlass des Arealplans entspricht damit der Regelung für den Quartierplan (vgl. Art. 53 Abs. 1 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 grösserem 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: Obschon in Abs. 3 nur von "Planänderungen" von untergeordneter Bedeutung die Rede ist, können gemäss Praxis der Regierung auch "Baugesetzesänderungen" dem vereinfachten Planerlassverfahren (Gemeindevorstand statt Souverän) unterstellt werden, sofern sie von untergeordneter Bedeutung sind. Ein flächengleicher Abtausch zwischen ZöBA und Dorfzone im Umfang von 50m² zwecks Lösung eines Erschliessungsproblems ist in der Praxis als "Planänderung von untergeordneter Bedeutung" akzeptiert worden, ebenso die Ein-

zonung von 64 m², die Aufhebung einer Baulinie gegenüber einer Gemeindestrasse sowie die Neufestlegung einer Quartierstrasse über zwei Parzellen.

Abs. 4: Gemeindeversammlungs- oder Urnenbeschlüsse über ortsplanerische 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 1973; Art. 101 Abs. 1 KRG). Abs. 4 bestimmt analog zur Bekanntgabe der Mitwirkungsaufgabe, dass die Gemeindebeschlüsse im Kantonsamtsblatt und im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt zu geben sind. Diese übereinstimmende Publikation der Mitwirkungsaufgabe und der Beschlussfassung ist sehr wichtig, damit sich Betroffene auf ein bestimmtes Publikationsorgan verlassen können. Im Interesse der Koordination schreibt im Übrigen Abs. 4 eine gemeinsame Auflage der beschlossenen Planungsmittel und allfälliger Gesuche für Zusatzbewilligungen (z.B. Rodungsgesuche, vgl. Art. 12 WaG) vor.

Abs. 5: 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. 5 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 (Art. 101 Abs. 1 KRG).

Liegen Einsprachen gegen Zusatzbewilligungen und/oder Planungsbeschwerden resp. Stellungnahmen von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen im Sinne von Art. 104 Abs. 2 KRG vor, erteilt die Regierung im Rahmen des Genehmigungsbeschlusses über die Planungsmittel die Zusatzbewilligung im Sinne eines Gesamtentscheides selbst (vgl. Art. 15 Abs. 3 Ziff. 3 KRVO). Es versteht sich dabei von selbst, dass die Regierung auch über die Einsprachen entscheidet, welche ja auslösendes Moment für den Gesamtentscheid sind.

Abs. 6: Diese Regelung ist neu. Sie wirkt sich dort aus, wo die Gemeinden nicht ohnehin bereits eine Planungszone gestützt auf Art. 21 KRG erlassen haben. Die Wirkung der Planungszone ergibt sich aus Art. 21 Abs. 2 KRG. Spätestens ab dem Zeitpunkt der kommunalen Beschlussfassung über ortsplanerische Erlasse dürfen daher keine Bauten mehr bewilligt werden, die den neuen Erlassen widersprechen, und solche Bauvorhaben dürfen bis zur Genehmigung des neuen Erlasses auch den bisherigen Erlassen nicht widersprechen.

Art. 49 Genehmigung 1. Grundsätze

Abs. 1 regelt in Übereinstimmung mit dem früheren Recht (vgl. Art. 37 Abs. 3 KRG 1973) und den Vorgaben von Art. 26 Abs. 1 RPG die Genehmigungspflicht für Pläne und Vorschrif-

ten der Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan, GGP, GEP, Arealplan). Die Genehmigung ist konstitutiv, d.h. die Erlasse treten erst mit der Genehmigung in Kraft. Eine Vorwirkung ergibt sich aufgrund einer Planungszone sowie aufgrund von Art. 48 Abs. 6 KRG.

Abs. 2 regelt die Überprüfungsbefugnis der Regierung als Genehmigungsbehörde. In Fällen, in denen bestimmte Festlegungen ortsplanerischer 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. 101 Abs. 3 KRG).

Abs. 3 gestattet der Regierung in Übereinstimmung mit dem früheren Recht (Art. 37 Abs. 4 KRG 1973), rechtswidrige Vorschriften (wozu auch Planfestlegungen gehören) zu ändern resp. formelle Mängel zu beheben, anstatt die Gemeinde anzuweisen, die notwendigen Änderungen (im ordentlichen Verfahren nach Art. 47 ff. 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 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 KRG 1973 resp. Art. 101 Abs. 3 KRG).

Abs. 4 sieht ferner vor, dass Ortsplanungsrevisionen gestaffelt genehmigen 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 liegen und dringend realisiert werden müssen. Andererseits 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 1973). 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. 50 Genehmigung 2. Koordination (→ Art. 15 KRVO)

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

Im Normalfall erfolgt die Koordination nach dem sog. 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 gemeinsame Eröffnung sorgt (Art. 50 Abs. 3 KRG und Art. 15 Abs. 2 KRVO).

Abs. 2 räumt der Regierung auch die Möglichkeit ein, beispielsweise die Rodungsbewilligung anstelle des hierfür normalerweise zuständigen BVFD selbst zu erteilen (im Sinne des Konzentrationsmodells als Gesamtentscheid). Art. 15 Abs. 3 KRVO listet die Fälle auf, in denen ein Gesamtentscheid erfolgen muss. In den Fällen von Art. 15 Abs. 3 Ziff. 3 und 4 KRVO ist es vor allem aus der Sicht der beteiligten Parteien besonders wichtig, dass die für die Nutzungsplangenehmigung und für den Rodungsentscheid jeweils erforderliche gesamthafte 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. 50 Abs. 2 KRG resp. Art. 15 Abs. 3 KRVO in gewissen Fällen die Regierung auch für Zusatzbewilligungen zuständig ist.

C. Quartierplanung (Art. 51 – 54 KRG)

Art. 51 Quartierplan 1. Zweck, Inhalt

Vorbemerkung: Das bewährte und verbreitete Instrument der Quartierplanung wurde ohne grundlegende Änderungen in das neue 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 (vgl. Art. 25 Abs. 4 KRG). 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. 46 KRG zur Verfügung.

Die Quartierplanung ist in Art. 51 – 54 KRG sowie Art. 16 – 21 KRVO geregelt.

Die hauptsächlichste Neuerung gegenüber dem alten KRG besteht darin, dass das Quartierplanverfahren einheitlich und abschliessend 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, Arealplan) 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. 25 Abs. 4 KRG).

Absatz 1 Satz 1 stellt sodann klar, dass Quartierpläne nicht nur für Gebiete, für welche gemäss Zonenplan eine Quartierplanpflicht gilt (Art. 26 Abs. 4 KRG), sondern auch für weitere Gebiete erlassen werden können. Dabei muss es sich jedoch grundsätzlich – anders als beim Arealplan – 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. 52 KRG im Detail beschrieben werden.

Abs. 3: Im Rahmen von Quartierplanungen sind oft auch die auf den einbezogenen 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. 70 KRG; Art. 32 Abs. 2 KRVO) sinngemäss heranzuziehen sind.

Art. 52 Quartierplan 2. Bestandteile

In diesem Artikel werden die einzelnen Bestandteile eines Quartierplanes umschrieben.

Art. 53 Verfahren (→ Art. 16 – 19 und 21 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 (Gemeindeparlament) 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. 58 KRG sich ergebenden Pflicht der Gemeinde zur Erschliessungsplanung oder allenfalls mit einer im Zonenplan gestützt auf Art. 26 Abs. 4 KRG verankerten QP-Pflicht in Konflikt stehen. Abs. 2 stellt sicher, dass die Grundeigentümerschaft ihre Rechte notfalls gerichtlich durchsetzen kann.

Abs. 3 verweist bezüglich der Einzelheiten des Quartierplanverfahrens auf die Regierungsverordnung (vgl. Art. 16 – 19 sowie 21 KRVO).

Art. 16 KRVO regelt die Einleitung des Verfahrens.

Art. 17 KRVO regelt die Erarbeitung des Quartierplans.

Art. 18 KRVO enthält die erforderlichen Bestimmungen für die öffentliche Auflage des QP-Entwurfs, die Publikation der Auflage sowie das Einspracheverfahren.

Art. 19 KRVO regelt den Erlass des Quartierplans und bestimmt dessen In-Kraft-Treten.

Art. 21 KRVO befasst sich mit der Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen.

Art. 54 Planungs- und Erschliessungskosten (→ Art. 20 KRVO)

Abs. 1: Art. 54 KRG befasst sich einerseits mit den Planungskosten, d.h. den Kosten für die Quartierplanung als solche, und andererseits 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 Quartiererschliessung 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. Wendeschleife 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. 62 KRG betr. Abgabepflicht; Art. 63 Abs. 3 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. 20 KRVO. Die Festlegung der Kostenanteile erfolgt in einem Kostenverteiler nach Art. 20 Abs. 1 – 5 KRVO. Für den Einzug (Fälligkeit, Einzug, Stundung) gelten gemäss Art. 20 Abs. 6 KRVO ebenfalls die entsprechenden Bestimmungen über das Beitragsverfahren (vgl. Art. 26 KRVO).

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

D. Bau- und Niveaulinien (Art. 55 – 57 KRG)

Vorbemerkung: 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. 55 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. Art. 57 Abs. 1; siehe auch Art. 78 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 unterschiedliche 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. 43 Abs. 4 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. 28 (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 Strassen-gesetz (siehe z.B. Art. 17 und 18 StrG).

Art. 56 Niveaulinien

Die Regelung entspricht dem üblichen Standard.

Art. 57 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 Waldab-

standslinien 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. 17 Abs. 2 StrG zu sehen, wo von Baulinien im Bereiche von Kantonsstrassen die Rede ist. Im Interesse der Vereinfachung sollen solche Baulinien entlang von Kantonsstrassen in einem Plan der Grundordnung festgelegt werden, welche gemäss Art. 49 KRG von der Regierung genehmigt werden müssen.

4. ERSCHLIESSUNG (Art. 58 – 64 KRG)

Vorbemerkung: Die neuen Bestimmungen von Art. 58 – 64 KRG und Art. 22 – 27 KRVO ersetzen das im alten Recht in den Art. 18 – 25 KRVO 1986 enthaltene Erschliessungsrecht. Die neuen Bestimmungen gliedern sich wie folgt:

- | | |
|---|-------------------|
| - Allgemeines: | Art. 58 KRG |
| - Erschliessungsprogramm: | Art. 59 KRG |
| - Durchführung der Erschliessung: | Art. 60 – 61 KRG |
| - Finanzierung der Erschliessung: | Art. 62 – 64 KRG |
| - Verfahren für die Erhebung von Beiträgen: | Art. 22 – 27 KRVO |

Bei der Neuordnung des Erschliessungsrechts standen folgende Ziele 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
- Überführung wichtiger Bestimmungen in das KRG, vor allem mit Rücksicht auf den Grundsatz, wonach Abgaben in einem ein Gesetz im formellen Sinn festzulegen sind
- Schaffung einheitlicher und direkt anwendbarer Bestimmungen für das Verfahren zur Erhebung von Erschliessungsbeiträgen (sog. Beitragsverfahren).

Art. 58 Allgemeines

Abs. 1: Das wichtigste Instrument der Erschliessungsplanung auf Stufe Ortsplanung ist zweifellos der Generelle Erschliessungsplan gemäss Art. 45 KRG. Die Umschreibung „im Rahmen ihrer Zuständigkeit“ bringt zum Ausdruck, dass die Gemeinden beispielsweise nicht befugt wären, verbindliche Planungen für Kantonsstrassen oder Geleise zu beschliessen.

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

Art. 59 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 – behördenverbindlich ist.

Art. 60 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 1986) – nicht mehr differenziert zwischen Grund- und Groberschliessung einerseits und Feinerschliessung andererseits. 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. 58 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 Nutzungszonen 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. 60 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. 58 Abs. 1 KRG zu verstehen. Im Vordergrund steht dabei der Generelle Erschliessungsplan nach Art. 45 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 zu bevorschussen, damit die Gemeinde 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. 49 Abs. 1 lit. a VRG).

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. 62 und 63 KRG sowie Art. 22 – 27 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. 61 Durchführung 2. Ausführungsrecht der Gemeinden

Art. 61 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. 62 Finanzierung 1. Abgabepflicht

Abs. 1: Die in den Artikeln 62 – 64 enthaltenen Bestimmungen über die Finanzierung von Erschliessungen gelten – wie Abs. 1 ausdrücklich festhält – für „Erschliessungen nach Art. 60“, 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. 106 Abs. 2 Ziffer 3 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. VGE 383/92). Die Umschreibung „die aus der

öffentlichen Anlage einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen oder nutzen könnten“ schafft für die Beiträge und auch für die Gebühren die nötige gesetzliche Grundlage im formellen Sinn. Wann eine Abgabe fällig ist, ergibt sich aus Art. 26 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. 106 Abs. 2 Ziffer 1 KRG).

Art. 63 Finanzierung 2. Beiträge (→ Art. 22 – 27 KRVO)

Abs. 1: Diese Bestimmung über (Mehrwert-)Beiträge an Erschliessungsanlagen entspricht bewährten und 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). Gemäss Rechtsprechung des Verwaltungs- und Bundesgerichtes bezieht sich diese Aufteilung auf die nach Abzug allfälliger Subventionen verbleibenden Restkosten, also auf jene Kosten, welche der Gemeinde nach Abzug allfälliger Subventionen tatsächlich verbleiben (BGE 26.712/2008, E.5). Diesen Umstand sollten die Gemeinden bei der Festlegung des Prozentsatzes der privaten Interessenz unbedingt Rechnung tragen.

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

Abs. 5 enthält Bestimmungen über den Beitragsschuldner.

Abs. 6 ermächtigt die Regierung zur Regelung des Beitragsverfahrens durch Verordnung. Diesen Auftrag erfüllen die Art. 22 – 27 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 KRG).

Art. 22 und 23 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. 24 KRVO regelt die Erarbeitung des Kostenverteilers.

Art. 25 KRVO regelt die öffentliche Auflage des Kostenverteilers, das Einspracheverfahren und den Erlass des Kostenverteilers.

Art. 26 KRVO enthält Bestimmungen über die Fälligkeit, den Einzug fälliger Beiträge sowie die Stundung.

Art. 27 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. 64 Finanzierung 3. Gebühren

Gemäss Art. 62 Abs. 2 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 KRG abschliessend geregelt wird (vgl. Art. 63 KRG und Art. 22 – 27 KRVO), begnügt sich das KRG in Bezug auf die Gebühren in Art. 64 mit einem entsprechenden Gesetzgebungsauftrag an die Gemeinden. Das KRG 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. 62 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. 65 – 71 KRG)

Vorbemerkung: Das geltende Recht unterscheidet gemäss Art. 36 KRG 1973 folgende Arten von Landumlegungen:

- a) Landumlegung in Bauzonen / Reservebaugebieten:
Baulandumlegung (Art. 41 – 44 KRG 1973)
- b) Landumlegung im Landwirtschafts- und Waldgebiet:
Güterzusammenlegung nach Meliorationsrecht
- c) Verbindung von a) und b):
Gesamtumlegung (Art. 31 – 39 KRVO 1986)

Das vorliegende KRG sieht bei den Landumlegungen Vereinfachungen vor. Auf die sog. Gesamtumlegung gemäss KRVO 1986 wird verzichtet, da soweit ersichtlich keine Gesamtumlegungen im Sinne dieser Bestimmungen durchgeführt wurden. Ferner verwendet das neue KRG anstelle des Begriffs „Baulandumlegung“ nur noch den 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 anzuordnen und durchzuführen, „wenn Nutzungspläne dies erfordern“, unabhängig davon, ob diese Nutzungspläne Bauzonen oder Nichtbauzonen enthalten.

Nach vorliegendem KRG sind folgende Landumlegungen vorgesehen:

- raumplanungsrechtliche Landumlegungen:
→ Verfahren nach Raumplanungsrecht (Art. 65 – 71 KRG)
- land- und forstwirtschaftliche Güterzusammenlegungen:
→ Verfahren nach Meliorationsrecht
- Landumlegungen für National- oder Kantonsstrassen:
→ Verfahren nach Strassengesetzgebung

Eine weitere Neuerung besteht darin, dass Umlegungen nicht nur mit Quartierplanungen, sondern neu auch mit Nutzungsplanungen auf Stufe der kommunalen Grundordnung (Zonenplan, Arealplan) oder mit kantonalen Nutzungsplanungen verbunden werden können.

Art. 65 Zweck

Abs. 1: Der "Erlass von Nutzungsplänen" erfordert u.a. dann eine Landumlegung oder Grenzbereinigung, wenn voraussehbar ist, dass der Grundeigentümer 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 zuzuweisen ist, kund tut, 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 u.a. dann nach einer Landumlegung resp. Grenzbereinigung, wenn die Erschliessung und Überbauung eines Gebietes oder die Siedlungserneuerung wegen ungünstiger Grundstücksgrössen und/oder -formen verunmöglicht oder erschwert ist.

Abs. 2 hält fest, dass Umlegungen 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 Kantonsstrassenbau nach den entsprechenden Spezialgesetzgebungen.

Art. 66 Zuständigkeit, Verfahren (→ Art. 28 – 35 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. 53 Abs. 2 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. 28 – 35 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 KRG).

Das in den Art. 28 – 35 KRVO geregelte Verfahren folgt bekannten und in Graubünden gebräuchlichen Regelungen.

Art. 67 Umlegungsband, Vorkaufsrecht

Im Interesse der Vereinfachung verweist Art. 67 in Bezug auf den Erlass und eine allfällige Verlängerung eines Umlegungsbandes auf die entsprechenden Vorschriften über die kommunale Planungszone (Art. 21 KRG).

Art. 68 Aufnahme des alten Bestandes, Auflage, Einsprache

Die Erstellung des Bestandesplanes sowie des Bestandesverzeichnis (= 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. 31 Abs. 1 KRVO).

Art. 69 Landabzüge, Neuzuteilung

Dieser Artikel enthält wichtige Grundsätze für die Neuzuteilung. Das Neuzuteilungsverfahren als solches wird in der Verordnung geregelt (Art. 32 und 33 KRVO).

Art. 70 Bereinigung der Rechte

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

Art. 71 Kosten (→ Art. 35 KRVO)

Die Verteilung der Kosten einer Landumlegung folgt der Regelung über die Verteilung der Kosten bei Quartierplanungen (Art. 54 KRG). Mit Bezug auf die Abgabepflicht und die Aufteilung der Kosten auf die Beteiligten verweist auch Art. 71 Abs. 2 auf die Bestimmungen über die Erhebung von Beiträgen (vgl. Art. 62 KRG betr. Abgabepflicht; Art. 63 Abs. 3 KRG betr. Aufteilung der Kosten). Wie bei den Beiträgen verpflichtet das KRG die Regierung zur Regelung des Verfahrens zur Festlegung und für den Einzug der Kostenanteile (Abs. 3). Die entsprechende Bestimmung findet sich in Art. 35 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 EGzZGB zusteht.

V. Kantonale Bauvorschriften (Art. 72 – 84 KRG)

Vorbemerkung: 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 und Innovationskraft. Der Erlass von materiellen Bauvorschriften ist auch gemäss vorliegendem KRG vornehmlich Sache der Gemeinden (vgl. Art. 22 Abs. 1 und 2 i.V.m. Art. 24 KRG). Die im KRG im Kapitel V. zusammengefassten kantonalen Bauvorschriften bewegen sich denn auch im Rahmen des geltenden Rechts. Ihr Umfang ist im Vergleich mit den Bau- und Planungsgesetzen anderer Kantone nach wie vor sehr bescheiden.

Die in den Art. 72 – 84 enthaltenen kant. Bauvorschriften zeichnen sich einerseits dadurch aus, dass sie direkt und unmittelbar anwendbar sind. Andererseits 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. 22 Abs. 3 KRG genannten Voraussetzungen höchstens verschärfen (vgl. dazu die Erläuterungen zu Art. 22 Abs. 3 KRG und Art. 24 Abs. 2 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 Heimatschutzgesetzgebung). Ferner ist zu beachten, dass auch das Bundesrecht zahlreiche materielle Bauvorschriften enthält, so insbesondere im RPG, USG, GSchG oder im WEG.

1. BAUREIFE (Art. 72 KRG)

Art. 72 Baureife

Die vorliegende Bestimmung erweitert Art. 7 des geltenden KRG 1973 über die Anforderungen an die Erschliessung zu einer allgemeinen Bestimmung über die Baureife von Grundstücken. Die Regelung übernimmt den Begriff der Baureife gemäss MBauG 99, wie ihn auch die meisten kommunalen Baugesetze kennen. Die Aufnahme von Art. 72 in das neue KRG ermöglicht es daher den Gemeinden, in Zukunft auf eigene Vorschriften über die Baureife zu verzichten. Art. 72 KRG leistet daher einen Beitrag zur Entlastung der kommunalen Baugesetze und reduziert so die Normendichte im Bau- und Planungsrecht.

2. GESTALTUNG (Art. 73 – 74 KRG)

Art. 73 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 blossen 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 1973 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 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 ästhetischer 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. 24 Abs. 2 Ziffer 2 KRG). Im Interesse der architektonischen Kreativität sowie zur Wahrung der Gestal-

tungsfreiheit des Bauherrn bleibt indessen zu hoffen, dass die Gemeinden beim Erlass eigener gestalterischer Vorschriften in Zukunft mehr Zurückhaltung üben. Beizufügen bleibt, dass der Erlass weitergehender gestalterischer Vorschriften nur dann zulässig ist, wenn sich solche Vorschriften auf Grund der örtlichen Gegebenheiten aufdrängen (Art. 22 Abs. 3 KRG).

Abs. 2 regelt die Gestaltungsberatung. Der Begriff „Gestaltungsberatung“ ersetzt den Begriff „Bauberatung“, wie er früher in Art. 30 KRVO 1986 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. 73 Abs. 1 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 von andernorts statuierten entsprechenden Pflichten. Das neue KRG sieht namentlich in folgenden Artikeln eine Pflicht zur Gestaltungsberatung vor:

- Art. 31 Abs. 1 KRG: Erhaltungszonen
- Art. 74 Abs. 2 KRG: bauliche Änderungen an geschützten Objekten
- Art. 84 Abs. 2 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. 106 Abs. 2 Ziff. 1 KRG).

Art. 74 Generell geschützte Siedlungsbereiche und Einzelbauten

Vorbemerkung: Art. 74 befasst sich mit baulichen Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, die im GGP als "geschützte Objekte" aufgenommen sind (Art. 43 Abs. 1 – 2 KRG).

Abs. 1 hält fest, dass die "geschützte Objekte" nicht dem Zerfall preisgegeben werden dürfen (Erhaltungsgrundsatz).

Abs. 2 sieht für Änderungen an bestehenden geschützten Objekten 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. 96 Abs. 1 – 3 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. 43 Abs. 1 und 2 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. Auch die gestützt auf die Spezialgesetzgebung getroffenen Schutzanordnungen bleiben daher unverändert in Kraft.

3. ABSTÄNDE (Art. 75 – 78 KRG)

Vorbemerkung: Graubünden kannte im Bereich der Bauabstände vor dem Erlass des vorliegenden KRG sowohl privatrechtliche als auch öffentlich-rechtliche 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 war ein wichtiges Anliegen beim Erlass des vorliegenden KRG, diesen Normendualismus zu beseitigen. Damit wird das Abstandsrecht erheblich vereinfacht. Die umständlichen und zum Teil verwirrenden Doppelspurigkeiten im Rechtsschutzverfahren (zivilrechtliche oder öffentlich-rechtliche Baueinsprache?) 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. 75)
2. Regelung für weitere Bauten und Anlagen (Art. 76)
3. Unterschreitungen, Vorbehalte (Art. 77)

Mit Art. 75 (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 Abstandsregelung besteht, in Art. 76 KRG (Weitere Bauten und Anlagen) geregelt. Im Übrigen steht es den Gemeinden gestützt auf Art. 22 Abs. 3 KRG frei, für zusätzliche Bauten und Anlagen besondere Abstandsregelungen zu erlassen (z.B. für Vorkehrungen, die in Art. 76 nicht geregelt sind, wie Sitzbänke, Feuerstellen, Gartencheminées, Schaukeln, Tröge, Abfallmoloks etc.)

Art. 75 Bauabstände 1. Gebäude

Abs. 1 und 2 regeln die Grenz- und Gebäudeabstände für Gebäude derart, dass sich die Gemeinden grundsätzlich darauf beschränken können, im Zonenschema den für die jeweilige Bauzone vorgesehenen Grenz- resp. Gebäudeabstand 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. 75 Abs. 1 und 2 KRG ermöglichen die Aufhebung von Art. 90 Abs. 1 – 3 EGzZGB (vgl. die Schlussbestimmung Art. 106 KRG betr. Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts).

Abs. 3 tritt an die Stelle von Art. 90 Abs. 4 EGzZGB. Die Regelung ist auf den Fall zugeschnitten, wo der Grenzabstand wie im EGzZGB 2,50 m beträgt. Beträgt der Grenzabstand gemäss kommunalem Baugesetz mehr als 2.50 m (also z.B. 3 m), so dürfen vorspringende Gebäudeteile natürlich entsprechend stärker in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen, bei einem Grenzabstand von 3 m also um 1.5 m. Die ratio legis von Art. 75 Abs. 3 KRG

besteht nämlich darin, dass vorspringende Gebäudeteile nicht näher als 1.5 m zum Nachbargrundstück heranreichen dürfen. Insofern ist Art. 75 Abs. 3 KRG unglücklich abgefasst.

Art. 76 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 wegen Fehlens einer 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. 106 Abs. 2 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. 106 Abs. 2 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. 106 Abs. 2 KRG betr. Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts). Gemäss Art. 22 Abs. 3 KRG (Vorbehalt strengeren Rechts) dürfen die Gemeinden in ihren Baugesetzen im Übrigen bestimmen, dass z.B. nur 1.2 m hohe Zäune auf die Grenze gestellt werden dürfen.

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. 106 Abs. 2 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. 77 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. 77 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. 77 Abs. 1 KRG verlangt jedoch eine grundbuchliche Anmerkung. Bei zwei Gebäuden auf demselben Grundstück bedarf es (logischerweise) keiner Vereinbarung (VGE R 09 63 und 67). Die Unterschreitungsmöglichkeit gemäss Art. 77 Abs. 1 KRG gilt auch gegenüber kommunalen Abständen (VGE R 09 63 und 67). Eine Unterschreitung des 5-metrigen Gebäudeabstandes gemäss Art. 75 Abs. 2 KRG bzw. eines allenfalls grösseren Gebäudeabstandes gemäss kommunalem Baugesetz ist im Übrigen nach der Rechtsprechung auch ohne "Näherbaurechtsvereinbarung" über den Wortlaut von Art. 77 Abs. 1 KRG hinaus dann zulässig, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude vorbesteht, das näher als 2.5 m zur Grenze des Baugrundstückes heranreicht. Weist z.B. das vorbestehende Gebäude nur einen Grenzabstand von 1 m zum Baugrundstück auf, muss der Bauherr als Gebäudeabstand nur den Grenzabstand zum Nachbargrundstück plus den Meter einhalten (vgl. dazu VGE R 09 103; BGE 1C_199/2010).

Abs. 2 bezieht sich auf Fälle, in denen die Grundordnung (z.B. der GGP gemäss Art. 42 ff. 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. 106 Abs. 2 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. 78 Gewässerabstand, Waldabstand

Abs. 1 und 2: Beim Gewässerabstand gilt das Primat der Gewässerabstandslinie. Der Gewässerraum ist m.a.W. in erster Linie durch Gewässerabstandslinien von Bauten und Anlagen frei zu halten. Die in Abs. 2 festgelegten 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. Bezüglich der Wirkung von Gewässerabstandslinien kann auf die Bemerkungen zu Art. 55 KRG über die Baulinien verwiesen werden. Im letzten Satz von Art. 78 Abs. 2 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 be-

trägt 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. Bezüglich der Wirkung von Waldabstandslinien kann auf die Erläuterungen zu Art. 55 KRG über die Baulinien verwiesen werden.

4. SICHERHEIT UND GESUNDHEIT (Art. 79 – 80)

Art. 79 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 KRG 1973. 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 z.B. vorsehen, dass die Projektpläne für gewisse Kategorien von Gebäuden wie Lifelines (= spezielle Infrastrukturbauten, die im Katastrophenfall von besonderer Wichtigkeit sind, wie Spitäler, Feuerwehrestationen, 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. 38 KRG schon heute vorgeschrieben ist.

Abs. 4 schafft gesamtkantonal eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für Massnahmen gegenüber Grundeigentümern/innen, deren Bauten für Benützer, Nachbarn oder Passanten eine Gefahr darstellen. Viele Gemeinden besitzen keine entsprechende Rechtsgrundlage. Gestützt auf die neue Bestimmung kann z.B. 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 Verlegung 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. Campingplätze an Flüssen; Wohn-

bauten 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. 106 Abs. 2 Ziff. 1 KRG).

Art. 80 Behindertengerechtes Bauen

Vorbemerkung: Das 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 KRG 1973. 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. Behindertengleichstellungsverordnung 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“ (Art. 3 lit. c BehiG) sowie die Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen (Art. 3 lit. d BehiG).

Sowohl die „öffentlich 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 "öffentlich 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 bei 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 verhältnismässig 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 überträgt die Kompetenz zur Prüfung von Baugesuchen auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften des BehiG und des KRG Sache der kommunalen Baubehörde. Diese kann zu diesem Zweck z.B. die Bauberatungsstelle Pro Infirmis Graubünden als sachkundige Beraterin beiziehen.

Abs. 4 befasst sich mit dem Rechtsschutz. Art. 7 Abs. 1 lit. a des 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 Bauausschreibung während der öffentlichen Baugesuchsaufgabe gemäss Art. 92 Abs. 2 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 über den Zeitpunkt der öffentlichen Auflage kann durch schriftliche Mitteilung oder durch Publikation im Kantonsamtsblatt erfolgen (vgl. Art. 9 Abs. 4 BehiG). Im Sinne einer Vereinfachung können die Gemeinden diese Bekanntgabe an eine einzige Adresse richten, nämlich an die Adresse der Pro Infirmis Graubünden, Felsenaustrasse 25, 7000 Chur, Fax Nr. 081

250 26 29, e-mail "ausschreibung@bauberatungsstelle.ch". Am zweckmässigsten ist es, wenn die Gemeinden den für das örtliche Publikationsorgan bestimmten Publikationstext gerade auch der Pro Infirmis mailen oder faxen.

5. BESITZSTAND UND AUSNAHMEN INNERHALB DER BAUZONEN

(Art. 81 – 82 KRG)

Vorbemerkung: Für eine wirksame Siedlungsentwicklung nach innen (Siedlungserneuerung, Siedlungsverdichtung) sind die Vorschriften über den Umgang mit der bestehenden Bausubstanz von zentraler Bedeutung. Da dem Gebot zur Siedlungsentwicklung nach innen eine zunehmende Bedeutung zukommt, drängt sich eine 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 andererseits 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. 81 Besitzstand

Abs. 1 und 2 befassen sich einerseits mit der Erhaltung und Erneuerung von bestehenden, rechtmässig entstandenen Bauten und Anlagen (Abs. 1) und andererseits mit dem Umbau, der angemessenen Erweiterung und der teilweisen Nutzungsänderung solcher Bauten und Anlagen (Abs. 2). 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 neurechtswidriger Bauten einerseits und dem Interesse der Öffentlichkeit und des Nachbarn an der möglichst ungeschmälerten Durchsetzung der jeweils rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung andererseits sichergestellt. Die in Art. 81 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 Verstär-

kung 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 beeinträchtigt würde.

Abs. 3 widmet sich dem 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 ohne Rücksicht auf die Vorschriften der Regelbauweise (Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudeabmessungen, Nutzungsziffern, vgl. dazu Art. 27 KRG) wieder aufzubauen. Die Gemeinden werden in Abs. 3 autorisiert, im Baugesetz das Hofstattrecht für zulässig zu erklären und dabei die Einzelheiten zu regeln.

Abs. 4 enthält einen wichtigen Vorbehalt zugunsten besonderer gesetzlicher Anpassungs- oder Sanierungspflichten. Im Vordergrund stehen dabei die Sanierungspflichten nach der Umweltschutz- und Gewässerschutzgesetzgebung (z.B. Art. 16ff. USG) sowie Sanierungs- und Anpassungspflichten nach dem vorliegenden Gesetz (z.B. Art. 31 Abs. 2 KRG betr. Beseitigung störender Eingriffe in Erhaltungszonen; Art. 73 Abs. 3 resp. Art. 79 Abs. 4 KRG betr. Sanierungspflicht im Falle von verunstaltenden resp. gefährdenden Bauten und Anlagen). Im Weiteren behält der Abs. 4 ganz allgemein auch „besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts über die Anwendung neuer Vorschriften auf bestehende Bauten und Anlagen“ vor. Aus dem Bereiche des KRG sind in diesem Zusammenhang z.B. die folgenden „besonderen Regelungen“ erwähnenswert:

- Art. 28 Abs. 2 KRG: bestehende Bauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Art. 31 KRG: bestehende Bauten in der Erhaltungszone
- Art. 33 Abs. 2 KRG: bestehende Bauten in den Naturschutzzonen
- Art. 34 Abs. 3 KRG: bestehende Bauten in den Landschaftsschutzzonen
- Art. 38 Abs. 2 und 3 KRG: bestehende Bauten in der Gefahrenzone 1 und 2
- Art. 55 Abs. 2 KRG: bestehende Bauten im Baulinienbereich

Art. 82 Ausnahmen

Die im neuen KRG 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 1973.

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 (Abs. 3)

6. AUSNAHMEN FÜR BAUTEN UND ANLAGEN AUSSERHALB DER BAUZONEN (Art. 83 – 84 KRG)

Art. 83 Im Allgemeinen

Abs. 1: Das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) und die eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) regeln die Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen abschliessend. Diese Regelungen sind grundsätzlich keinem kantonalen Ausführungsrecht zugänglich. Es genügt daher, in Abs. 1 von Art. 83 auf das entsprechende Bundesrecht zu verweisen. Im Einzelnen geht es um folgende bundesrechtliche Vorschriften:

- Art. 24 RPG: Standortgebundenheit
- Art. 24a RPG: Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen
- Art. 24b RPG: nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe
- Art. 24c RPG: Erneuerung, teilweise Zweckänderung, massvolle Erweiterung, Wiederaufbau

- Art. 24 d RPG: landwirtschaftsfremde Wohnnutzung; hobbymässige Tierhaltung; schützenswerte Bauten
- Art. 37a RPG: Zweckänderung und Erweiterung von Gewerbebauten
- 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 RPG alte Fassung – 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 befassen, ersatzlos aufgehoben werden, so namentlich Art. 9b – 9f KRG 1973 sowie Art. 7 – 12 KRVO 1986.

Abs. 2 und 3: Im Zeitpunkt des Erlasses des neuen KRG handelte es sich beim Ausnahmetatbestand der Umnutzung landwirtschaftlicher Wohnbauten zu nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzungen („Wohnen bleibt Wohnen“, Art. 24d Abs. 1 RPG) sowie beim Ausnahmetatbestand der Umnutzung schützenswerter Bauten und Anlagen zu beliebigen Zwecken (Art. 24d Abs. 2 RPG) um kantonale rechtliche Ausnahmetatbestände, die nur zum Tragen kamen, wenn das kantonale Recht die Anwendbarkeit ausdrücklich vorsah. Mittlerweile (RPG-Revision vom 23. März 2007, in Kraft seit 1. September 2007) handelt es sich auch bei den Ausnahmetatbeständen nach Art. 24d Abs. 1 und 2 RPG um bundesrechtliche Ausnahmetatbestände, weshalb die Abs. 2 und 3 von Art. 83 KRG eigentlich überflüssig geworden sind. Abs. 3 behält freilich noch Bedeutung: die Zulässigkeit vollständiger Zweckänderungen von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen setzt voraus, dass "diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind". Es ist namentlich die zuständige Behörde zu bestimmen. In Abs. 3 von Art. 83 wird diese für Unterschutzstellungen zuständige Behörde bestimmt. Es ist dies entweder die Gemeinde über entsprechende Festlegungen in der Grundordnung (vgl. Art. 43 Abs. 1 und 2 i.V.m. Art. 74 KRG) oder aber die gemäss kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzgebung zuständige Behörde. Nach dem geltenden kantonalen Natur- und Heimatschutzrecht obliegen Unterschutzstellungen der Regierung (vgl. Art. 26 KNHG).

Nachzutragen bleibt, dass es sich bei den schützenswerten Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 83 Abs. 3 KRG 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. 83 Abs. 3 KRG resp. Art. 24d Abs. 2 RPG 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 landschaftsprägender 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. 84 Landschaftsprägende Bauten

Vorbemerkung: Art. 84 regelt Zweckänderungen bei landschaftsprägenden Bauten und bezieht sich somit auf Art. 39 Abs. 2 RPV. Art. 84 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 bei 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 Schutzzone) als auch die landschaftsprägenden Bauten (gestützt auf Art. 43 Abs. 1 und 2 KRG) unter Schutz stellen (vgl. Ziffer 1 von Art. 84 Abs. 1 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 Zweckänderung) zu erfolgen hat (vgl. Ziffer 2 von Art. 84 Abs. 1 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 Ausnahmegewilligungen (z.B. nach Art. 24c RPG) für Bauvorhaben an weiteren Bauten, d.h. an nicht unter Schutz gestellte Bauten sind, nur erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den Schutzziele der „Schutzzone landschaftsprägende Bauten“ vereinbar ist.

Abs. 2: Satz 1 stellt klar, dass eine Ausnahmegewilligung 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 m² BGF betragen darf. Ein solches Mass ist für Zweckänderungen bei Bauten auf Maiensässstufe hinreichend. Es gilt zu verhindern, dass in früher landwirtschaftlich genutzten Maiensässbauten u.U. gleich mehrere Stockwerkeinheiten eingebaut werden oder villenähnliche Wohnresidenzen entstehen. Es sollen - wenn schon - lediglich standortgerechte, traditionsorientierte und maiensässstypische 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 Nichtbaugelände im Grunde genommen nur dann vertretbar 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 dagegen 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. 106 Abs. 2 Ziff. 1 KRG).

VI. Formelles Baurecht (Art. 85 – 96 KRG)

1. ORGANISATION (Art. 85 KRG)

Art. 85 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 blosser 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 neue 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. 86 – 92 KRG)

Art. 86 Baubewilligung (→ Art. 40 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 blosser Zweckände-

rungen 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 ARE (vgl. Art. 87 KRG i.V.m. Art. 49 Abs. 1 und 1 Abs. 2 KRVO).

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 dem Meldeverfahren nach Art. 50/51 KRVO zu unterstellen und damit (wiederum) als baubewilligungspflichtig zu erklären. Die Gemeinden können daher bestimmen, dass beispielsweise Baustelleninstallationen entgegen Art. 40 Abs. 1 Ziff. 22 KRVO einer Baubewilligung bedürfen, indem sie diese im Baugesetz dem Meldeverfahren nach Art. 50/51 KRVO unterwerfen. Diese Befugnis kann im Sinne von vorläufigem Recht auch vom Gemeindevorstand wahrgenommen werden (vgl. die Übergangsbestimmung von Art. 107 Abs. 3 KRG).

Der Katalog mit den bewilligungsfreien Bauvorhaben findet sich in Art. 40 Abs. 1 KRVO. Wichtig ist an dieser Stelle der Hinweis auf Art. 40 Abs. 3 KRVO, wonach die Befreiung von der Bewilligungspflicht nicht von der Einhaltung des materiellen Baurechts entbindet. Art. 40 Abs. 3 KRVO sieht ein spezielles Verfahren für den Fall vor, dass bei nicht bewilligungspflichtigen Bauvorhaben Anzeichen für Verstösse gegen materielles Recht vorliegen.

Art. 40 Abs. 1 Ziffern 6, 7 und 14 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 touristischen Gebieten (v.a. Skigebiete) liegt.

Art. 40 Abs. 1 Ziffer 15 KRVO befreit Erschliessungsanlagen von der Baubewilligungspflicht, soweit sie in der Planung wie ein Baugesuch profiliert 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 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).

Abs. 3 von Art. 86 KRG bildet die Grundlage für das in Art. 50/51 KRVO näher geregelte sog. Meldeverfahren (=vereinfachtes Baubewilligungsverfahren).

Abs. 4 von Art. 86 KRG 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. 87 BAB-Bewilligung, BAB-Behörde

Abs. 1 stellt in Ausführung von Art. 25 Abs. 2 RPG klar, dass Bauten ausserhalb der Bauzonen nebst einer kommunalen Baubewilligung einer kantonalen BAB-Bewilligung bedürfen. Das alte KRG 1973 sprach noch von "BAB-Zustimmungen". Das neue KRG verlangt aus koordinationsrechtlichen Gründen "BAB-Bewilligungen".

Abs. 2 bezeichnet die für die Prüfung von BAB-Gesuchen und für den Erlass entsprechender BAB-Entscheide zuständige kantonale Behörde (DVS resp. ARE, vgl. Art. 49 Abs. 1 i.V.m. Art. 1 Abs. 2 KRVO). Eine Übertragung der Kompetenz für BAB-Entscheide auf dezentrale Gremien, z.B. auf die Regionen, ist bereits aus rechtlichen Gründen nicht möglich, wie das Bundesgericht im Zusammenhang mit der im Kanton Bern getroffenen Statthalterlösung entschieden hat (BGE 128 I 254).

Abs. 3 – 5 regeln die wichtigsten Grundsätze des BAB-Verfahrens. Die Regelung entspricht abgesehen von zwei Ergänzungen dem früheren Verfahrensablauf gemäss Art. 2 – 4 der KRVO 1986 (siehe www.are.gr.ch > Dienstleistungen > Bauten ausserhalb der Bauzonen).

Die erste Ergänzung ist die Rechtsmittelbestimmung in Abs. 4 Satz 2. Gegen BAB-Bewilligungen können legitimierte Nachbarn oder Umweltorganisationen bekanntlich Beschwerde an das Verwaltungsgericht erheben (vgl. Art. 61 Abs. 1 des geltenden KRG 1973 resp. Art. 103 Abs. 1 des neuen KRG). Da die Gemeinden verpflichtet sind, die kommunale Baubewilligung und die BAB-Bewilligung des ARE 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. 85 Abs. 2 KRG Gebrauch gemacht und als erstinstanzliche Baubewilligungsbehörde beispielsweise die Baukommission mit Einsprachemöglichkeit an den Gemeindevorstand bezeichnet haben. Ohne die im vorliegenden Abs. 4 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. 5 Satz 2. Dass mit einem ablehnenden BAB-Entscheid des ARE 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. 6 stellt klar, dass Bauvorhaben, die die Regierung gestützt auf Art. 91 Abs. 2 KRG in Art. 40 KRVO als nicht baubewilligungspflichtig erklärt hat, auch nicht dem BAB-Verfahren unterliegen, und zwar selbst dann nicht, wenn die Gemeinde solche Bauvorhaben ihrerseits dem Meldeverfahren unterstellt und damit (wieder) für baubewilligungspflichtig erklärt hat.

Art. 88 Koordination bei Zusatzbewilligungen (→ Art. 52 – 59 KRVO)

Vorbemerkung: Mit Art. 88 enthält das kantonale Raumplanungsgesetz 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 ARE) 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 Bundesgesetz über die Koordination und Vereinfachung von Entscheidungsverfahren vom 18. Juni 1999, Koordinationsgesetz).

Vorschriften über die Koordination drängen sich namentlich für Fälle auf, in denen Bauvorhaben neben der Baubewilligung der Gemeinde und einer allfälligen BAB-Bewilligung des ARE 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. 52 Abs. 1 KRVO hat das Departement (DVS) eine Liste mit denjenigen Zusatzbewilligungen zu führen, die aufgrund des Sachzusammenhanges mit einer Baubewilligung resp. BAB-Bewilligung als koordinationsbedürftig erscheinen. Die entsprechende Liste ist im Internet unter www.are.gr.ch > Dienstleistungen > Bauten ausserhalb der Bauzonen > Verfahren > Liste der zu koordinierenden Zusatzbewilligungen abrufbar. 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.

Nach Abs. 1 sind „Verfahren“ und „Entscheide“ zu koordinieren. Gemäss dieser Zweiteilung unterteilt der KRVO den Abschnitt „Koordination“ in die Unterabschnitte A. „Verfahrenskoordination“ (Art. 52 – 54 KRVO) und B. „Entscheidkoordination“ (Art. 55 – 59 KRVO).

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

Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen wird die kommunale 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 geht Abs. 2 stillschweigend davon aus, dass die BAB-Behörde, also das ARE, Leitbehörde ist. Dabei ist präzisierend festzuhalten, dass sich die Koordinationsfunktion des ARE lediglich auf die kantonale Ebene bezieht, also auf die Koordination zwischen BAB-Bewilligung einerseits und notwendigen kantonalen (und eidgenössischen) Zusatzbewilligungen andererseits. Im BAB-Verfahren können folglich die Gemeinden künftig erwarten, dass sie vom Kanton mit koordinierten Bewilligungen bedient werden. Von zentraler Bedeutung ist die in Abs. 2 statuierte Kompetenzdelegation an die BAB-Behörde für kantonale Zusatzbewilligungen (z.B. Bewilligungen nach NHG) in Fällen, in denen ein Gesamtentscheid zur Verbesserung der Koordination beiträgt, der Verfahrensbeschleunigung dient oder unter den Parteien vereinbart wurde. Konkretisiert wird diese Delegationsvorschrift in Art. 59 KRVO, wo die Fälle, in denen die BAB-Behörde (Fachstelle) einen Gesamtentscheid zu erlassen hat, abschliessend aufgelistet werden.

Abs. 3 überlässt die Regelung von Einzelheiten über die Koordination der KRVO. Diese befasst sich damit in einem eigenständigen Abschnitt in den Art. 52 – 59. In Art. 52 – 54 KRVO wird die „Verfahrenskoordination“ und in den Art. 55 – 59 KRVO die „Entscheidkoordination“ näher geregelt.

Art. 52 KRVO: Nach Abs. 1 führt das DVS eine Liste mit koordinationsbedürftigen Zusatzbewilligungen. Diese Liste, die unter www.are.gr.ch abrufbar ist, dient der Konkretisierung des Begriffs des „engen Sachzusammenhangs“ gemäss Art. 88 Abs. 1 KRG. Laut Abs. 2 bezeichnet die Liste gerade auch diejenigen Zusatzbewilligungsgesuche, 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. 53 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. 54 KRVO enthält den Grundsatz der gemeinsamen Gesuchauflage und stellt eine hinreichende Deklaration von Zusatzbewilligungsgesuchen in der Auflagepublikation sicher.

Art. 55 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. AfU, 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. 55 Abs. 3 KRVO unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden, und Art. 55 Abs. 4 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. 56 – 59 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 die BAB-Behörde im Sinne des Konzentrationsmodells muss nicht zwingend im KRG selbst vorgenommen werden, sondern kann auch schrittweise durch

Teilrevisionen der betreffenden Spezialerlasse erfolgen. Soweit für bestimmte Zusatzbewilligungen eine generelle Übertragung der Zuständigkeit auf die BAB-Behörde schon jetzt erfolgt, wurden die betroffenen Spezialerlasse zusammen mit dem Erlass des neuen KRG geändert (Art. 10 Abs. 2 und 5 KGSchV; Art. 5 Abs. 3 KWaV);

- Gegenstand der Regelung von Art. 56 – 59 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 die BAB-Behörde. Ausnahmen: siehe Art. 56 Abs. 3 KRVO;
 - Zur Bereinigung von Meinungsverschiedenheiten zwischen BAB-Behörde (Fachstelle) einerseits und Fachbehörden (z.B. ANU, EKUD) andererseits werden die Instrumente der Einigungsverhandlung und der Schiedsstelle geschaffen (siehe Art. 57 KRVO); Einigungsverhandlungen sind selbstverständlich nur durchzuführen, wenn überhaupt Verhandlungsspielräume bestehen.
 - Ist ein Zusatzbewilligungsgesuch (z.B. Rodungsgesuch) abzuweisen, weist die BAB-Behörde (Fachstelle) auch das BAB-Gesuch ab und eröffnet den ablehnenden BAB-Entscheid und den ablehnenden Entscheid über die Zusatzbewilligung gemeinsam den Parteien (siehe Art. 57 Abs. 3 KRVO);
 - Ein Gesamtentscheid durch die BAB-Behörde im Sinne des Konzentrationsmodells soll dann ergehen, wenn eine der in Art. 59 Abs. 1 KRVO aufgezählten Konstellationen eintreffen resp. gegeben sind. In diesen Fällen geht die förmliche Zuständigkeit für die Erteilung von Zusatzbewilligungen somit auf die BAB-Behörde über (siehe auch Art. 88 Abs. 2 KRG). Die in den einzelnen Spezialgesetzgebungen enthaltenen Zuständigkeitsregelungen verstehen sich somit stets unter dem Vorbehalt, dass gemäss Art. 88 Abs. 2 KRG i.V.m. Art. 59 KRVO in gewissen Fällen die BAB-Behörde für Zusatzbewilligungen zuständig ist.

Art. 89 Bewilligungsvoraussetzungen

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

Abs. 2 entspricht einem allgemeingültigen Grundsatz.

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. 90 Nebenbestimmungen

Art. 90 bringt gegenüber der bisherigen Regelung von Art. 8 des früheren KRG 1973 neu zum Ausdruck, dass der Bauherr selbst bei mangelhaften Baugesuchen einen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung hat, sofern den Mängeln ohne besondere Schwierigkeiten mit Auflagen begegnet werden kann. Im Übrigen wird gegenüber der früheren 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. 91 Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung

Abs. 1 regelt den Baubeginn. Die frühere Regelung (Art. 5 Abs. 3 KRG 1973) wird zugunsten des Bauherrn dahingehend 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 30-tägigen Beschwerdefrist) begonnen werden darf. Der Vorbehalt im 2. Satz bezieht sich auf Fälle, in denen beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben wurde: diesfalls ist denkbar, dass der Gerichtspräsident die Bauarbeiten von Amtes wegen oder auf Antrag des Beschwerdeführers mit vorsorglicher Verfügung gemäss Art. 5 Abs. 1 VRG einstellt.

Abs. 2 regelt das Erlöschen der Baubewilligung. Es liegt auf der Hand, dass die Rechtsfolge des Erlöschens nicht nur bei verspätetem Baubeginn, sondern auch bei verspäteter Bauvollendung eintritt, so wie dies bereits gemäss Art. 10 Abs. 4 des alten KRG 1973 der Fall war. Es deutet jedenfalls nichts darauf hin, dass der Gesetzgeber im Rahmen der KRG-Revision von 2004 diesbezüglich etwas ändern wollte. Geändert hat lediglich die im KRG 1973 (Art. 10 Abs. 4) enthalten gewesene Wendung "ohne erhebliche Unterbrechung". Diese ist mit "zwei Jahre" konkretisiert worden.

Dass die Rechtsfolge des Erlöschens auch im Falle der verspäteten Bauvollendung eintritt, ist deshalb von Bedeutung, weil die Baubehörde so die Möglichkeit erhält, eine allfällige Fristverlängerung gegebenenfalls mit Auflagen aufgrund neuerem (strengerem) Recht zu verbinden.

Eine Lockerung der einjährigen Baubeginnfrist resp. der zweijährigen Bauvollendungsfrist zugunsten des Bauherrn via kommunales Baugesetz (z.B. auf 2 Jahre resp. 3 Jahre) wäre wegen Art. 107 Abs. 2 Ziffer 6 KRG nicht zulässig, wohl aber eine strengere Baubeginnfrist (z.B. 6 Monate, siehe letzter Satz von Art. 107 Abs. 2).

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. 92 Baubewilligungsverfahren (→ Art. 41 – 51 sowie 60 - 61 KRVO)

Abs. 1 und 2 regeln die wichtigsten Punkte des Baubewilligungsverfahrens. Für die Legitimation zur Erhebung einer Baueinsprache wird auf die Umschreibung der Legitimation zur Planungsbeschwerde (Art. 101 Abs. 2 KRG) verwiesen, welche ihrerseits mit den Legitimationsbestimmungen von Art. 50 VRG und Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG abgestimmt ist. Das neue KRG brachte 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 früheren Recht war die Legitimation zur Baueinsprache und zur Planungsbeschwerde ohne ersichtlichen Grund unterschiedlich umschrieben, was in der Praxis oft zu Unsicherheiten führte. 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 KRVO geregelte Baubewilligungsverfahren und BAB-Verfahren. Der Verordnungsauftrag schreibt vor, dass die Regierung die beiden Verfahren in der KRVO grundsätzlich abschliessend und verbindlich regelt. Abs. 3 bildet daher die Rechtsgrundlage für ein gesamtkantonal einheitlich geregeltes Baubewilligungsverfahren. Dies ist ein wesentlicher Beitrag zur Vereinfachung, Beschleunigung und Verbilligung der Verfahren. Abs. 3 verpflichtet die Regierung überdies, neben dem „normalen“ Baubewilligungsverfahren auch ein Meldeverfahren (= vereinfachtes Baubewilligungsverfahren) vorzusehen (siehe Art. 50/51 KRVO).

Abs. 4: Das in der KRVO festgelegte Baubewilligungsverfahren ist so ausgestaltet, dass die Gemeinden grundsätzlich darauf verzichten können (müssen), 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. 42 Abs. 2 KRVO, wo bezüglich der Baugesuchsunterlagen sogar eine kommunale Regelungspflicht besteht).

Die KRVO befasst sich in den Art. 41 – 51 sowie 60 – 61 mit dem Baubewilligungsverfahren.

Art. 41 KRVO sieht für Bauten und Anlagen die vorläufige Beurteilung durch die kommunalen Baubehörde (Abs. 1) resp. durch das ARE (Abs. 2) vor. Abs. 3 befasst sich mit der Rechtswirkung einer vorläufigen Beurteilung.

Art. 42 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. 43 KRVO regelt die Profilierung.

Art. 44 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 der Beschleunigung und Verbilligung der Verfahren.

Art. 45 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. 104 Abs. 2 KRG kompromiss- und kompensationsweise eine spezielle Regelung für den Verfahrenseintritt 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 Personen, die nicht am Ort wohnhaft und eventuell zur Einsprache legitimiert sind, von Bauvorhaben Kenntnis erhalten können.

Art. 46 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 früheren Recht (vgl. Art. 10 Abs. 3 KRG 1973) enthaltene Regelung wird von einzelnen Baubehörden unverständlicherweise immer wieder missachtet. Das Verwaltungsgericht tritt auf Beschwerden von Nachbarn gegen abweisende Einspracheentscheide nicht ein, wenn nicht auch bereits die eigentliche Baubewilligung eröffnet worden ist.

Art. 47 – 49 KRVO befassen sich mit dem BAB-Entscheid. Die Verfahrensabläufe entsprechen grundsätzlich dem früheren Recht (Art. 2 – 4 KRVO 1986). 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 selbst abzuweisen. Neu wird der Gemeinde im Interesse einer rascheren Verfahrensabwicklung die Befugnis eingeräumt, BAB-

Gesuche bereits während der öffentlichen Auflage dem ARE zur Prüfung zu senden. Diesfalls sind etwaige noch eingehende Einsprachen dem ARE nachzusenden.

Neu ist schliesslich die Festlegung von Fristen für die Durchführung des BAB-Verfahrens auf kantonaler Ebene (Art. 49 Abs. 2 KRVO).

Art. 50 – 51 KRVO sind dem sog. Meldeverfahren gewidmet. Art. 50 KRVO befasst sich mit den möglichen Anwendungsfällen, Art. 51 mit dem Verfahren. Wichtig zu wissen ist, dass auch das Meldeverfahren mit einer Baubewilligung (wenn auch bloss stillschweigenden, vgl. Art. 51 Abs. 3 KRVO) endet. Beim Meldeverfahren handelt es sich also um nichts anderes als ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren.

Art. 60 KRVO regelt die Kontrolle der Bauausführung sowie die Bauabnahme. Abs. 4 schafft eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für die Anordnung eines Baustopps.

Art. 61 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. 94 KRG, die Busse in Art. 95 KRG geregelt.

3. VERANTWORTLICHKEIT, WIEDERHERSTELLUNG, STRAFE (Art. 93 – 95 KRG)

Art. 93 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. 94 Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

Abs. 2 regelt die Zuständigkeit für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Diese liegt sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich bei den Gemeinden. Bei vorschriftswidrigen Zuständen ausserhalb der Bauzonen kommt der BAB-Behörde eine subsidiäre Wiederherstellungskompetenz zu, die dann greift, wenn die Gemeinde trotz Aufforderung untätig bleibt. Zu diesem Zweck werden die Gemeinden in Art. 60 Abs. 2 KRVO

ausdrücklich angewiesen, bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen der BAB-Behörde zu melden, ob ein Bauvorhaben der BAB-Bewilligung entspricht.

Die Gemeinden sind auch für die Kontrolle der Bautätigkeit (auf dem ganzen Gemeindegebiet) verantwortlich. 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. allein den Gemeinden (vgl. Art. 60 KRVO). Die Zuweisung der Kompetenzen im Bereiche der Baukontrollen an die Gemeinden ist angesichts des ausgedehnten Kantonsgebietes bereits aus organisatorischen Gründen unumgänglich.

Abs. 3: Für die Kosten einer allfälligen Ersatzvornahme wird in Art. 131 Abs. 1 Ziff. 2 EGzZGB neu ein gesetzliches Pfandrecht eingeführt (vgl. Art. 106 Abs. 2 Ziff. 1 KRG).

Abs. 4 enthält eine wichtige Neuerung gegenüber dem früheren Art. 60 KRG 1973. Danach ist die zuständige Behörde neu verpflichtet, 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. 94 Abs. 4 KRG). Der Erlass einer förmlichen Duldungsverfügung drängt sich vor allem mit Rücksicht auf allfällige Nachbarn oder Anzeigeerstatler 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.

Art. 95 Busse

Vorbemerkung: Der Bussenartikel ist systematisch im Kapitel über das formelle Baurecht statt – wie im früheren KRG 1973 – in den Vollzugs- und Schlussbestimmungen eingeordnet. Mit dieser neuen Einordnung soll 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.

Abs. 1: 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.

Abs. 3: Zuständig für den Erlass von Bussverfügungen wegen Verletzung von formellem und/oder materiellem Baurecht ist grundsätzlich die Gemeinde. Lediglich in Fällen, in denen

die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ausnahmsweise die BAB-Behörde angeordnet hat, ist diese für die Busse zuständig.

Beim Ausfällen von Bussen haben die Gemeinden folgendes zu beachten (VGE R 07 88):

- Die Gemeinde hat den zu Büssenden vorgängig mit Brief über die in ihren Augen verletzte Norm und den Bussenrahmen ins Bild zu setzen.
- Im selben Schreiben ist dem zu Büssenden ausdrücklich Gelegenheit zur Stellungnahme (rechtliches Gehör) einzuräumen, und er ist aufzufordern, in der Stellungnahme u.a. über seine persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse Auskunft zu geben.

Abs. 4: Der Tatbestand des Bauens ohne Baubewilligung oder in Verletzung materieller Bauvorschriften ist mit dem Abschluss der entsprechenden Bauarbeiten beendet; es liegt kein Dauerdelikt vor (PVG 1985 Nr. 26). Als Dauerdelikt wäre demgegenüber die Nichtbefolgung einer rechtskräftigen Verfügung zu werten, welche den Bauherrn oder Grundeigentümer zu einem positiven Handeln verpflichtet (z.B. Beseitigung einer widerrechtlichen Ablagerung, Vornahme des gebotenen Gebäudeunterhalts usw).

4. VERFAHRENSKOSTEN (Art. 96 KRG)

Art. 96 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 Pflicht, die Kosten von Einspracheentscheiden den Einsprechenden zu überbinden, sofern die Einsprache abgewiesen oder auf sie nicht eingetreten wird.

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. 97 - 99 KRG)

Art. 97 Formelle Enteignung

Vorbemerkung: 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, dass die Gemeinden mit der regierungsrätlichen 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, welche die Gemeinde im Zonenplan (anstelle einer ZöBA) einer anderen Bauzone 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 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. Art. 28 Abs. 3 Satz 2 KRG).

Schliesslich sieht Abs. 1 neu ein Enteignungsrecht vor für den Erwerb von Grundstücken oder Rechten (z.B. Dienstbarkeiten), die erforderlich sind, damit im GEP aufgenommene Strassen und Wege (z.B. Gemeindestrasse, Radweg, Fuss- und Wanderweg) erstellt werden kann (Ziffer 3). Voraussetzung für die enteignungsähnliche 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. Zu beachten ist, dass nach dem klaren Wortlaut nur "Strassen und Wege", nicht auch weitere mögliche Inhalte von Ge-

nerellen Erschliessungsplänen wie Beschneigungsanlagen, Loipen (vgl. Art. 45 Abs. 1 und 2 KRG), Gegenstand des Enteignungsrechts bilden können.

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

Abs. 2 regelt den Umfang des Enteignungsrechts.

Abs. 3 und 4: regelt in Analogie von Art. 27 Abs. 4 des früheren KRG 1973 das Verfahren.

Art. 98 Materielle Enteignung

Abs. 1 übernimmt inhaltlich die Regelung von Art. 54 des früheren KRG 1973.

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. 23 Abs. 2 KRG durch die Regierung: Auch in einem solchen Fall bleibt die Entschädigungspflicht bei der Gemeinde, da die Regierung anstelle der Gemeinde handelt.

Abs. 3 – 5: Das Verfahren ist im Wesentlichen gleich wie im früheren KRG 1973 geregelt.

Art. 99 Verzicht auf die Enteignung bezw. Eigentumsbeschränkung, Rückerstattung, Verjährung

Abs. 1 gestattet den Gemeinden, innert 90 Tagen seit rechtskräftiger Festlegung der Entschädigung auf die Enteignung bzw. Eigentumsbeschränkung zu verzichten. In diesem Fall ist die Planfestlegung, welche zur Enteignung berechnigte bzw. zur Eigentumsbeschränkung führte, innert zwei Jahren seit dem Verzicht wieder aufzuheben (z.B. Ersatz der ZöBA durch eine andere Nutzungszone). Andernfalls wird die Verzichtserklärung unwirksam.

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 enteignungsähnliche 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 zustehen. Mit dem Wort "verhältnismässig" wird zum Ausdruck gebracht, dass auch ein allfälliger Schaden des Grundeigentümers berücksichtigt werden kann und soll. Die in Abs. 2 letzter Satz 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 die Verjährung.

VIII. Rechtsschutz (Art. 100 – 104 KRG)

Art. 100 Zusatzbewilligungen

Vorbemerkung: Dieser Artikel steht ganz im Dienste der in Art. 52 ff. KRVO geregelten Verfahrens- resp. Entscheidkoordination.

Abs. 1 bestimmt, dass beispielsweise die 20-tägige Frist für die öffentliche Auflage eines Baugesuches (vgl. Art. 92 Abs. 2 KRG i.V.m. Art. 45 Abs. 1 KRVO) auch z.B. für ein gemeinsam aufzulegendes Rodungsgesuch gilt, obschon Art. 8 Abs. 1 WaG für Rodungsgesuche eigentlich eine 30-tägige Auflagefrist vorschreibt.

Abs. 2 dient der Harmonisierung der Rechtsmittel und damit der Beschleunigung des Verfahrens. Gemäss dieser Bestimmung ist beispielsweise sichergestellt, dass eine Zusatzbewilligung, welche dem Bauherrn 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. 101 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 „Pla-

nungsbeschwerde“ ein. Inhaltlich übernimmt Art. 101 KRG die Regelung von Art. 37a und 56 Abs. 2 des früheren KRG 1973. Vorbehältlich der Regelungen im vorliegenden Art. 101 KRG gilt für die Planungsbeschwerde im Übrigen das VRG.

Abs. 1: Bei den Beschlüssen der Gemeinden über den Erlass der Grundordnung handelt es sich um Beschlüsse gemäss Art. 50 Abs. 1 und 2 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 KRG geregelt. Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage seit Bekanntgabe der entsprechenden Beschlüsse. Die Bekanntgabe hat gemäss Art. 48 Abs. 4 und 23 Abs. 4 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. 57 Abs. 1 lit. b VRG). Insoweit liegt eine Stimmrechtsbeschwerde vor. Zu beachten ist, dass bei Stimmrechtsbeschwerden die 10-tägige Beschwerdefrist u. U. schon vor der Bekanntgabe der Abstimmung im Kantonsamtsblatt resp. im kommunalen Publikationsorgan gemäss Art. 48 Abs. 4 KRG zu laufen beginnt (siehe Art. 60 Abs. 2 VRG).

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 beschwerdeberechtigt sind, als sie kraft Bundesrecht zur Beschwerde zuzulassen sind. 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 KRG dar, die gestützt auf entsprechende Verweise auch für andere Verfahren gilt (siehe z.B. Art. 92 Abs. 2 KRG betreffend Einsprachelegitimation im Baubewilligungsverfahren; Art. 16 Abs. 2 und 18 Abs. 3 KRVO betreffend Einsprachelegitimation im Quartierplanverfahren).

Abs. 3 schreibt einerseits in Übereinstimmung mit Art. 37a Abs. 2 des früheren KRG 1973 und entsprechend der Anforderung von Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG die volle Überprüfung von Planungsbeschwerden durch die Regierung vor (Satz 1). Andererseits regelt Abs. 3 in Übereinstimmung mit Art. 37a Abs. 3 des früheren KRG 1973, 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.

Art. 102 Beschwerde an das Verwaltungsgericht 1. Entscheide der Regierung

Allg. Bemerkung: Art. 102 betrifft die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen Regierungsentscheide, Art. 103 die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen Verfügungen kantonaler Behörden.

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

- a) Entscheide über Erlass/Änderung von kantonalen Nutzungsplänen (Art. 16 KRG);
- b) Entscheide über Erlass/Änderung von Ersatzordnungen (Art. 23 KRG);
- c) Entscheide über die Genehmigung der kommunalen Grundordnung (Art. 49 KRG);
- d) Entscheide über Planungsbeschwerden (Art. 101 KRG).

Beschwerdeentscheide gemäss lit. d hievor hat die Regierung mit voller Kognition zu fällen (vgl. Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG resp. Art. 101 Abs. 3 KRG), weshalb sich das Verwaltungsgericht bei deren Prüfung im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren auf seine angestammte Kognitionsbestimmung von Art. 51 VRG 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, Beschlüsse der Regierung über die Genehmigung von Planungsmitteln der kommunalen Grundordnung an das Verwaltungsgericht weiterzuziehen. 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 Bundes-

gericht offen. Nebst den Gemeinden wird im Übrigen auch den Regionen als Planungsträger ein Beschwerderecht eingeräumt.

Art. 103 Beschwerde an das Verwaltungsgericht 2. Verfügungen kantonalen Behörden

Abs. 1: Es können folgende Verfügungen kantonalen Behörden mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden:

- a) BAB-Entscheide (Art. 87 KRG resp. Art. 49 KRVO);
- b) Wiederherstellungs-, Duldungs- und Bussverfügungen (Art. 94 Abs. 2 und 4 sowie Art. 95 Abs. 3 KRG);
- c) Erlass oder Verlängerung von kantonalen Planungszonen (Art. 17 und 25 Abs. 2 KRG);
- d) Entscheide über die Einleitung und Durchführung von Landumlegungen in Verbindung mit einer kantonalen Nutzungsplanung (Art. 66 Abs. 1 KRG).

Verfügungen kantonalen Behörden, 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 KRG).

Abs. 2 hält fest, dass z.B. Verfügungen in BAB-Angelegenheiten, über kantonale Planungszonen sowie über die Genehmigung geringfügiger Planänderungen nach Art. 48 Abs. 3 KRG auch von den Gemeinden angefochten werden können.

Art. 104 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 Grundordnung) dagegen erfolgt der Verfahrenseintritt der Umweltorganisationen nicht mehr durch förmliche Einsprache- resp. Beschwerdeerhebung, 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 Einsprache- resp. Beschwerdeentscheide 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 sowie über 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 neuen Regelung lässt sich ausserdem verantworten, die Dauer der Baugesuchsaufgabe resp. Einsprachefrist bei 20 Tagen zu belassen. Für die Umweltorganisationen andererseits dürfte positiv sein, dass sie auf diese Weise die Akten zentral in Chur auf dem ARE einsehen können und dass sie insbesondere auf vorsorgliche Einsprachen resp. Planungsbeschwerden 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. Zu hoffen bleibt, dass diese Lösung die Umweltorganisationen nicht dazu verleitet, allzu leichtfertig und zu exzessiv zum Mittel der Stellungnahme zu greifen, nur weil dies angenehmer als die Ergreifung förmlicher Beschwerden ist.

IX. Schlussbestimmungen (Art. 105 – 109 KRG)

Art. 105 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 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. 106 Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

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

Abs. 2 befasst sich mit der Änderung anderer kantonaler Gesetze. Darauf wurde bereits bei der Erläuterung der einschlägigen Artikel eingegangen (siehe Art. 62 Abs. 3, 73 Abs. 3, 75 – 77, 79 Abs. 4, 84 Abs. 3 und 94 Abs. 3 KRG betr. die Änderungen im EGzZGB; Art. 62 Abs. 1 KRG betreffend die Änderung im Perimetergesetz). Im Übrigen drängt sich zusätzlich eine Änderung von Art. 1 Abs. 1 des kantonalen Enteignungsgesetzes auf.

Art. 107 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 grundsätzlich, vorbehaltlich Abs. 2, unberührt. Unter "nächste Überprüfung der Ortsplanung" ist eine Totalrevision oder grössere Teilrevision zu verstehen. Kleinere Baugesetzesänderungen oder punktuelle Planänderungen lösen m.a.W. noch keine Pflicht zu einer gesamthaften Anpassung der Ortsplanung an das KRG aus.

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 gehören die im Abschnitt IV "Formelles Baurecht" (Art. 85 - 96) enthaltenen Regelungen zu den "unmittelbar anwendbaren Bestimmungen" des KRG und gehen somit abweichendem kommunalen Recht sofort vor. Dies bedeutet, dass z.B. bezüglich der in Art. 91 KRG geregelten Bereiche "Baubeginn", "Erlöschen der Baubewilligung" und "Bauvollendung" das neue kantonale Recht allfälliges abweichendes kommunales Recht sofort verdrängt. Hingegen fände das kommunale Recht dann weiter Anwendung, wenn in Art. 91 KRG die Gemeinden ermächtigt würden, abweichende oder ergänzende Bestimmungen zu erlassen (vgl. letzter Teil von Art. 107 Abs. 2 KRG). Vorbehalten bleibt so dann stets auch strengeres kommunales Recht.

Die Art. 60 ff. KRG über die Durchführung und Finanzierung der Erschliessung gehören gemäss Rechtsprechung nicht zu den unmittelbar anwendbaren Bestimmungen im Sinne von Art. 107 Abs. 2 KRG (VGE A 06 12 vom 9. Juni 2006).

Abs. 3: Art. 86 Abs. 3 KRG gibt den Gemeinden die Möglichkeit, Bauten und Anlagen, die mit der vorliegenden KRG-Revision von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden, gleichwohl wieder als baubewilligungspflichtig zu erklären, indem sie sie dem Meldeverfahren unterwerfen. Dies hat normalerweise im Verfahren einer Baugesetzesrevision zu erfolgen. Da ein solches Revisionsverfahren angesichts der erforderlichen öffentlichen Auflage, Gemeindeabstimmung etc. einige Zeit in Anspruch nimmt, verleiht der vorliegende Art. 107 Abs. 3 KRG 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. 108 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 öffentlich-rechtlichen 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.

Art. 109 Referendum, In-Kraft-Treten

Gegen das neue KRG wurde kein Referendum erhoben. Es trat zusammen mit der Verordnung (KRVO) am 1. November 2005 in Kraft.

Inhaltsverzeichnis zum 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

2. KANTONALE RICHTPLANUNG

- Art. 14 Kantonaler Richtplan

3. KANTONALE NUTZUNGSPLANUNG

- Art. 15 Kantonale Nutzungspläne
- Art. 16 Kantonale Planungszonen

III. Regionalplanung

- Art. 17 Aufgaben
- Art. 18 Regionaler Richtplan

IV. Ortsplanung

1. ALLGEMEINES

- Art. 19 Boden- und Baulandpolitik

2. KOMMUNALE RICHTPLANUNG

- Art. 20 Kommunale Richtpläne, Leitbilder

3. KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

A. Vorsorgliche Massnahmen

- Art. 21 Kommunale Planungszonen

B. Grundordnung

a) Allgemeines

- Art. 22 Grundordnung
- Art. 23 Ersatzordnung

b) Baugesetz

- | | | |
|---------|-----------|------------------|
| Art. 24 | Baugesetz | 1. Allgemeines |
| Art. 25 | | 2. Regelbauweise |

c) Zonenplan

- | | | |
|---------|----------------------|---|
| Art. 26 | Zonenplan | |
| Art. 27 | Bauzonen | 1. Allgemeines |
| Art. 28 | | 2. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen |
| Art. 29 | | 3. Zonen für touristische Einrichtungen |
| Art. 30 | | 4. Zonen für Grünflächen |
| Art. 31 | | 5. Erhaltungszonen |
| Art. 32 | Landwirtschaftszonen | |
| Art. 33 | Schutzzonen | 1. Naturschutzzonen |
| Art. 34 | | 2. Landschaftsschutzzonen |
| Art. 35 | | 3. Freihaltezonen |
| Art. 36 | | 4. Archäologiezonen, Archäologische Schutzzonen |
| Art. 37 | | 5. Grundwasser- und Quellschutzzonen |
| Art. 38 | Weitere Zonen | 1. Gefahrenzonen |
| Art. 39 | | 2. Wintersportzonen |
| Art. 40 | | 3. Zonen für künftige bauliche Nutzung |
| Art. 41 | | 4. Zonen übriges Gemeindegebiet |

d) Genereller Gestaltungsplan

- | | | |
|---------|-------------------------------|---------------|
| Art. 42 | Genereller
Gestaltungsplan | 1. Inhalt |
| Art. 43 | | 2. Siedlung |
| Art. 44 | | 3. Landschaft |

e) Genereller Erschliessungsplan

- | | | |
|---------|-------------------------------|--|
| Art. 45 | Genereller Erschliessungsplan | |
|---------|-------------------------------|--|

f) Arealplan

- | | | |
|---------|-----------|--|
| Art. 46 | Arealplan | |
|---------|-----------|--|

g) Verfahren

- | | | |
|---------|---|-----------------|
| Art. 47 | Einleitung, Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren | |
| Art. 48 | Erlass | |
| Art. 49 | Genehmigung | 1. Grundsätze |
| Art. 50 | | 2. Koordination |

C. Quartierplanung

- | | | |
|---------|------------------------------------|------------------|
| Art. 51 | Quartierplan | 1. Zweck, Inhalt |
| Art. 52 | | 2. Bestandteile |
| Art. 53 | Verfahren | |
| Art. 54 | Planungs- und Erschliessungskosten | |

D. Bau- und Niveaulinien

- | | | |
|---------|-----------|--|
| Art. 55 | Baulinien | |
|---------|-----------|--|

- Art. 56 Niveaulinien
- Art. 57 Ausnahmen, Verfahren

4. ERSCHLIESSUNG

- Art. 58 Allgemeines
- Art. 59 Erschliessungsprogramm
- Art. 60 Durchführung
 - 1. Zuständigkeit, Säumnis
 - 2. Ausführungsrecht der Gemeinden
- Art. 61
- Art. 62 Finanzierung
 - 1. Abgabepflicht
 - 2. Beiträge
- Art. 63
- Art. 64
 - 3. Gebühren

5. LANDUMLEGUNG

- Art. 65 Zweck
- Art. 66 Zuständigkeit, Verfahren
- Art. 67 Umlegungsbann, Vorkaufsrecht
- Art. 68 Aufnahme des alten Bestandes, Auflage, Einsprache
- Art. 69 Landabzüge, Neuzuteilung
- Art. 70 Bereinigung der Rechte
- Art. 71 Kosten

V. Kantonale Bauvorschriften

1. BAUREIFE

- Art. 72 Baureife

2. GESTALTUNG

- Art. 73 Siedlung und Landschaft
- Art. 74 Geschützte Objekte

3. ABSTÄNDE

- Art. 75 Bauabstände
 - 1. Gebäude
 - 2. Weitere Bauten und Anlagen
 - 3. Unterschreitungen, Vorbehalte
- Art. 76
- Art. 77
- Art. 78 Gewässerabstand, Waldabstand

4. SICHERHEIT UND GESUNDHEIT

- Art. 79 Im Allgemeinen
- Art. 80 Behindertengerechtes Bauen

5. BESITZSTAND UND AUSNAHMEN INNERHALB DER BAUZONEN

- Art. 81 Besitzstand
- Art. 82 Ausnahmen

6. AUSNAHMEN FÜR BAUTEN UND ANLAGEN AUSSERHALB DER BAUZONEN

- Art. 83 Im Allgemeinen
- Art. 84 Landschaftsprägende Bauten

VI. Formelles Baurecht

1. ORGANISATION

Art. 85 Grundsatz

2. BEWILLIGUNGEN

Art. 86 Baubewilligung

Art. 87 BAB-Bewilligung, BAB-Behörde

Art. 88 Koordination bei Zusatzbewilligungen

Art. 89 Bewilligungsvoraussetzungen

Art. 90 Nebenbestimmungen

Art. 91 Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung

Art. 92 Baubewilligungsverfahren

3. VERANTWORTLICHKEIT, WIEDERHERSTELLUNG, STRAFE

Art. 93 Verantwortlichkeit, Haftung

Art. 94 Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes

Art. 95 Busse

4. VERFAHRENSKOSTEN

Art. 96 Verfahrenskosten

VII. Enteignung

Art. 97 Formelle Enteignung

Art. 98 Materielle Enteignung

Art. 99 Verzicht auf die Enteignung bzw. Eigentumsbeschränkung,
Rückerstattung, Verjährung

VIII. Rechtsschutz

Art. 100 Zusatzbewilligungen

Art. 101 Planungsbeschwerde

Art. 102 Beschwerde an das Verwaltungsgericht

1. Entscheide der Regierung

Art. 103 2. Verfügungen kantonaler Behörden

Art. 104 Beschwerderecht der Umweltorganisationen

IX. Schlussbestimmungen

Art. 105 Vollzug

Art. 106 Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

Art. 107 Übergangsbestimmungen

1. Verhältnis zu den Ortsplanungen

Art. 108 2. Verfahren

Art. 109 Referendum, In-Kraft-Treten

Inhaltsverzeichnis zur KRVO

I. Allgemeines

1. BEHÖRDEN

Art. 1 Zuständiges Departement, Fachstelle

2. MEDIATION

Art. 2 Verfahren

3. GRUNDLAGEN

Art. 3 Grundlagen

4. DIGITALE DATEN

Art. 4 Erstellung, Bewirtschaftung, Datenhoheit, Ablage

5. BEITRÄGE AN RAUMPLANERISCHE LEISTUNGEN

Art. 5 Abstufung der Grundbeiträge

Art. 6 Zusatzbeiträge

II. Kantonsplanung

1. RICHTPLANVERFAHREN

Art. 7 Erarbeitung, Mitwirkungsverfahren

Art. 8 Verfahren vor Bundesbehörden, Bewirtschaftung

2. VERFAHREN FÜR KANTONALE NUTZUNGSPLÄNE

Art. 9 Erarbeitung, öffentliche Auflage, Erlass

III. Regionalplanung

Art. 10 Rahmenverträge

Art. 11 Verfahren für regionale Richtpläne

IV. Ortsplanung

1. VERFAHREN FÜR DIE GRUNDORDNUNG

Art. 12 Vorprüfungsverfahren

Art. 13 Mitwirkungsaufgabe

Art. 14 Genehmigungsverfahren

Art. 15 Genehmigungsentscheid

2. QUARTIERPLANVERFAHREN

Art. 16 Einleitung

Art. 17 Erarbeitung des Quartierplans

Art. 18 Öffentliche Auflage, Einsprache

Art. 19 Erlass, In-Kraft-Treten

Art. 20 Kostenverteiler

Art. 21 Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen

3. BEITRAGSVERFAHREN

- | | | |
|---------|------------------------------|--|
| Art. 22 | Einleitung | 1. Öffentliche Auflage |
| Art. 23 | | 2. Einsprache, Beschluss |
| Art. 24 | Kostenverteiler | 1. Erarbeitung |
| Art. 25 | | 2. Öffentliche Auflage, Einsprache, Erlass |
| Art. 26 | Fälligkeit, Einzug, Stundung | |
| Art. 27 | Änderung der Verhältnisse | |

4. VERFAHREN FÜR LANDUMLEGUNGEN UND GRENZBEREINIGUNGEN

- | | | |
|---------|--|-------------------------------------|
| Art. 28 | Grundsatz | |
| Art. 29 | Einleitung | 1. Öffentliche Auflage |
| Art. 30 | | 2. Einsprache, Erlass |
| Art. 31 | Aufnahme und Auflage des alten Bestandes | |
| Art. 32 | Neuzuteilung | 1. Erarbeitung, öffentliche Auflage |
| Art. 33 | | 2. Einsprache, Entscheid |
| Art. 34 | In-Kraft-Treten, grundbuchlicher Vollzug | |
| Art. 35 | Kostenverteiler | |

V. Kantonale Bauvorschriften

1. BEGRIFE UND MESSWEISEN

- | | |
|----------|---|
| Art. 36 | Umsetzung IVHB |
| Art. 37 | Nutzungsziffern |
| Art. 37a | Massgebendes Terrain für die Ermittlung der Gebäudehöhe |
| Art. 37b | Frist, Übergangsrecht |

2. LANDWIRTSCHAFTLICHER WOHNRAUM

- | | |
|---------|------------------|
| Art. 38 | Dauerwohnraum |
| Art. 39 | Temporärwohnraum |

VI. Formelles Baurecht

1. NICHT BAUBEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUVORHABEN

- | | |
|---------|---|
| Art. 40 | Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben |
|---------|---|

2. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

A. Ordentliches Baubewilligungsverfahren

- | | | |
|---------|---------------------------------|---|
| Art. 41 | Vorläufige Beurteilung | |
| Art. 42 | Baugesuch, BAB-Gesuch | |
| Art. 43 | Baugespann | |
| Art. 44 | Vorläufige Prüfung | |
| Art. 45 | Öffentliche Auflage, Einsprache | |
| Art. 46 | Bauentscheid | |
| Art. 47 | BAB-Entscheid | 1. Weiterleitung |
| Art. 48 | | 2. Anhörung, Bereinigung, Schiedsstelle |
| Art. 49 | | 3. Entscheid, Eröffnung |

B. Meldeverfahren

- | | | |
|---------|----------------|--------------------|
| Art. 50 | Meldeverfahren | 1. Anwendungsfälle |
| Art. 51 | | 2. Verfahren |

3. KOORDINATION

A Verfahrenscoordination

- | | | |
|---------|---|------------------------------------|
| Art. 52 | Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen | 1. Vorbereitung |
| Art. 53 | | 2. Einreichung, vorläufige Prüfung |
| Art. 54 | | 3. Öffentliche Auflage, Einsprache |

B Entscheidcoordination

- | | | |
|---------|------------------------------------|---|
| Art. 55 | Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen | |
| Art. 56 | Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone | 1. Überweisung, Einholung der Zusatzbewilligungen |
| Art. 57 | | 2. Bereinigung, Schiedsstelle |
| Art. 58 | | 3. Koordinierte Eröffnung der Entscheide |
| Art. 59 | | 4. Gesamtentscheid |

4. BAUKONTROLLEN

- | | |
|---------|---|
| Art. 60 | Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme |
| Art. 61 | Baurechtswidrige Zustände |

VII. Schlussbestimmungen

- | | |
|---------|--|
| Art. 62 | In-Kraft-Treten, Aufhebung bisherigen Rechts |
|---------|--|

Stichwortverzeichnis zu KRG und KRVO

(die Zahlen verweisen auf die Artikelnummer des KRG resp. der KRVO)

	KRG	KRVO
A		
Abbruch (siehe Wiederherstellung)	94	61
Abbruchverpflichtung	46	
Abgaben	62,63	
Abgabepflicht	62	
Abstandslinien	55,78	
Abstandsvorschriften	25,75,76,77,78	
Abstellplätze	24	
Abweichung Grundordnung	25,46	
Alter Bestand	68,70	31,32
Anmerkung im Grundbuch	51,68,70,90	32
Anpassung des kommunalen Rechts	107	
Anpassungsfrist	107	37b
Anschlussgebühren	62,64	
Antennen	24	
Arbeiterunterkünfte		40 Ziff. 22
Arbeitsgesetzgebung	79	
Arbeitsplätze	80	
Arbeitsprogramm	12	
Arbeitszone	27	
Archäologiezone / Archäologische Schutzzone	36	
Architektur	73	
Arealplan	22,25,26,46,48	
Art der Nutzung	24	
Ästhetik	73	
Auflagefristen/Auflageverfahren	47,68,92,100	7,9,11,13,16, 18,22,23,28,29, 33,45,47,54,55
Auflagen (Nebenbestimmungen)	90	
Aufschüttungen	76	
Aufsicht	3	
Ausführung von Bauten und Anlagen	91	
Ausnahmebewilligung	82,83	
Ausnützungsziffer /-mass	25,46,82	37
Aussenisolationen	82	
Aussenräume	24	
Ausstattung	20,45	
B		
BAB-Bewilligung / BAB-Entscheid	83,87,88,96,104	47ff.,56ff.,60
BAB-Gesuche	87,92	42,44,47,49, 54,56,57,61
BAB-Verfahren	83,87,92	47ff.,56ff.
Balkone	55,75	
Barauslagen	96	
Bauabnahme /-kontrolle		60,61
Bauabstand	75-78	
Bauamt	85	
Baubeginn	91	
Baubehörde	85	
Bauberatung siehe Gestaltungsberatung		
Bauberechtigung	89	
Baubewilligung	86ff.	40, 46
Baubewilligungspflichtig/Baubewilligungsfrei	86	40

	KRG	KRVO
Baubewilligungsverfahren	92	41ff.
Baubusse	95	
Baueinsprache	92	45,46
Bauentscheid		46
Baufristen	19,91	
Baugesetz	24,25,48ff.	
Baugespann (Profilierung)		43
Baugestaltung	73	
Baugestaltungslinien	43	
Baugesuch	86,87,92	41,42,44
Baukontrolle		60,61
Baukunde	79	
Baulandumlegung (siehe Landumlegung)	65-71	28-35
Baulandverfügbarkeit	19	
Baulinien	55-57	
Baumasseziffer	25	
Baureife	72	
Bausperre (siehe Planungszone)		
Baustopp		60
Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB)	32,83,84,87	38,39,40,42, 47ff.,56ff.
Bauverpflichtung	46	
Bauvollendung	91	60
Bauweise (offene, geschlossene)	25	
Bauwesen	85	
Bauzone	27-31	
Bedingungen (Nebenbestimmungen)	90	
Behindertengerechtes Bauen	80	
Beiträge (Erschliessung)	63	22-27
Beiträge (Subvention)	10-12	5,6
Beitragszusicherung	12	
Beleuchtung		40 Ziff. 13
Benützung öff. Grundes und Luftraums	24	
Benützung Privateigentum für öff. Zwecke	24	
Beschneigung	39,45	
Beschwerde (an Verwaltungsgericht)	102,103	
Beschwerde (Planungsbeschwerde)	101	
Beschwerdelegitimation	101	
Besitzstand (Besitzstandsgarantie)	81	
Bestand (alter)	68	28,31,32
Bestandesgarantie	81	
Bewilligung	86,87,88	41ff.
Bewilligungspflichtig/Bewilligungsfrei	86	40
Bewilligungsvoraussetzungen	89	
Boden- und Baulandpolitik	19	
Böschungen	76	
Busse	95	

D

Datenhoheit		4
Dauerwohnraum, landwirtschaftlich		38
Dauerwohnungen	27	
Digitalisierung, digitale Daten	8	4
Dauerwohnraum, landwirtschaftlich		38
Dorfzone	27	
Duldungsverfügung	94	
Düngungen	33,39	

	KRG	KRVO
E		
Eigentumsbeschränkung	97-99	
Einfriedungen	39,76	40 Ziff. 18
Einigungsverhandlung	18	48,57
Einordnung von Bauten und Anlagen	73	
Einsprache	92,100	16,18,20,22, 27,30,31,33
Einsprachelegitimation	92	16, 18,30,33
Einstellung der Bauarbeiten		60
Energetische Gebäudesanierung	82	40 Ziff. 4a,50
Energieversorgung	24,52,58,79	
Enteignung formelle	97,99	
Enteignung materielle	98,99	
Entschädigung	97ff.	
Erhaltungsanordnung	43	
Erhaltungszone	27,31	
Erker	55,75	
Erledigungsfristen	5,49	12,44,46,49, 51,56
Erlöschen Baubewilligung	91	
Erneuerungsbereich	43	
Ersatzordnung	23,102	
Ersatzvornahme	73,79,84,94	
Erschliessung	45,58-64	
Erschliessung (Durchführung)	60,61	
Erschliessungsabgaben	62	
Erschliessungsanlagen	45,58,61,63,97	40 Ziff. 15
Erschliessungsfinanzierung	62-64	
Erschliessungsplanung	45,58	
Erschliessungsprogramm	59	
Erstwohnungsanteile	27	
Ertragsausfälle	39	
F		
Fachnormen		80
Fahrnisbauten		40 Ziff. 6/7
Fahrräder (Abstellplätze)	24	
Fahrradunterstand		40 Ziff. 5
Fälligkeit		20,26,35
Feinerschliessung	58,63	
Ferienwohnungen	27	
Feuerpolizeiliche Bestimmungen	79	
Feuerstelle		40 Ziff. 8
Finanzierung der Erschliessung	62-64	
Finanzkraft	11	5
Finanzplanung	59	
Firsthöhe	25,82	
Flächenanteile für öffentliche Nutzungen	27,97	
Folgeplanung	25,26,46,51-54	
Förderung	9	5f.
Formelle Enteignung	97,99	
Fortschreibung Richtplanung	14,18	8
Freihaltebereich	43	
Freihaltezone	35	
Fusswege	45	
Futtermauern	76	

	KRG	KRVO
G		
Gartenraumgestaltung		40 Ziff. 8
Gebäudeabmessung	25	
Gebäudeabstand	25,75,77	
Gebäudehöhe	25,82	
Gebäudeinventar	43,74	
Gebäudelänge	25	
Gebäudeversicherung (GVA)	38	
Gebühren für Bewilligungen	96	
Gebühren für Versorgungsanlagen	62,64	
Gefahrenzone	38	
Gemeinschaftsanlagen	24,52,69	
Genehmigung	18,49,102	
Genehmigungsverfahren	49f.	
Genereller Erschliessungsplan	45,48	
Genereller Gestaltungsplan	42-44,48	
Gesamtentscheid	50,88	59
Geschützte Baute	43,74,83	
Gesetzliches Pfandrecht	106 Ziff. 1	
Gestaltung	24,42-44,73,74	
Gestaltungsberatung	31,43,73,74,84	
Gestaltungslinien	43	
Gesundheit	79,80	
Gewässerabstand	55,78	
Gewässerschutz	37,79	
Gewerbepolizeiliche Bestimmungen	79	
Gewerbezone	27	
Grabungen	76	
Grenzabstand	25,75,76,77,82	
Grenzbaurecht	77	
Grenzbereinigung	65	28ff.
Groberschliessung	58,63	
Grosser Rat	13	
Grünanlage	24	
Grundeigentümerbeiträge	63	22ff.
Grunderschliessung	58	
Grundlagen	2,4,7,8,10	4,8
Grundnutzung	26	
Grundordnung	22	
Grundwasser- und Quellschutzzone	37	
Grünflächenzone	30	
H		
Harmonisierung	25	36ff.
Historische Bauten / Siedlungsbereiche	43,74	
Hofstattrecht	81	
Hortung	19	
Hotelzone	27	
Hydranten		40 Ziff. 13
I		
Industriezone	27	
Information	4	
Innere Aufstockung	32	
Intensivlandwirtschaftszone	32	
Inventare	42,43,44	
IVHB		36ff.

	KRG	KRVO
K		
Kantonale (Bau-)Vorschriften	26,72-84,107	36-39
Kantonale Nutzungspläne	15	9
Kantonale Planungszone	16	
Kantonaler Richtplan	14	7,8
Kantonsamtsblatt	16,21,48	7,9,11,13,18, 19,28,45
Kantonsbeiträge	10-12	6
Kantonsplanung	13-16	7-9
Kantonsstrassen	15,57,65	
Kernzone	27	
Kinderspielplätze	24,52	40 Ziff. 6
Kleinsiedlungen (siehe Erhaltungszone)	31	
Kommunale Planungszone	21, 48,101	
Konzepte	10	
Kooperative Planung	4	
Koordination	2,7,20,22,50,85,88	52-59
Kostenverteiler	54,63,71	20,24ff. 27,35
Kulturlandschaft	34	
Kulturobjekte	44	
L		
Landabzüge	69	
Landschaft	34,42,44,46,73,84	
Landschaftsinventar	42,44	
Landschaftsprägende Bauten	43,84	
Landschaftsschutzzone	34	
Landumlegung	65-71	28-35
Landwirtschaftliche Wohnbauten (Umnutzung)	83	
Landwirtschaftlicher Wohnraum	32	38,39
Landwirtschaftszone	26,32	
Langlaufloipe	45	
Lebhäge	76	
Leistungsvereinbarung	12	
Leitbild	10,20	
Leitungen (unterirdisch)	58	
M		
Mass der Nutzung	25	
Materielle Enteignung	98,99	
Mauern	76	
Mediation	6	
Mehrwertabschöpfung	19	
Mehrwertbeiträge (siehe Beiträge Erschliessung)	63	22-27
Mehrzuteilung	69	
Meldeverfahren	86	50,51
Mengengebühr	64	
Minderzuteilung	69	
Mischzone	27	
Mitwirkung	4	
Mitwirkungsaufgabe	4,20,47,59	7,9,11,13
Moorlandschaft	34	
Motorfahrzeuge (Abstellplätze)	24,45	

	KRG	KRVO
N		
Nachhaltigkeit	9,10,17	
Näherbaurecht	77	
Naturobjekte	44	
Naturschutzzone	33	
Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen)	90	
Neuzuteilung	69	32,33
Normen	80	37
Nutzungsanteile	27	
Nutzungsetappen	107	
Nutzungsverlegung	43	
Nutzungsverpflichtung	46	
Nutzungszonen	26,27	
O		
Offene Bauweise	25	
Öffentliche Auflage (siehe Auflagefristen)		
Öffentliche Bauten und Anlagen	28,97	
Öffentliche Interessenz	63	
Öffentlicher Grund	24	
Ordnungsfrist	5	
Organisationen	101,104	
Ortsbildschutz (siehe Gestaltung)		
Ortsplanung	3,19ff.,22	
Ortsplanungsverfahren	47-50	12,13
P		
Parkieranlagen	24,45	
Pisten	39	
Planungsbeschwerde	101	
Planungskosten	22,54	20
Planungsmehrwertabschöpfung	19	
Planungsmittel Grundordnung	22	
Planungspflicht	2,22	
Planungsträger	3, 4, 7	4
Planungszone (kantonale)	16	
Planungszone (kommunale)	21, 48	
Privatanteil	63	
Privaterschliessung	60,61	
Privatinteressenz	63	
Profilierung (Baugespann)		43
Publikation (siehe Kantonsamtsblatt)		
Q		
Quartierschliessungskosten	54	
Quartierschliessungsplan	52	
Quartiergestaltungsplan	52	
Quartierplan	26,51,52	
Quartierplanbestimmungen	52	
Quartierplanpflicht	26	
Quartierplankosten	54	20
Quartierplanverfahren	53	16-21
Quellschutzzone	37	

	KRG	KRVO
R		
Radwege	45	
Rechtsmittel (Rechtsschutz)	100-104	
Regelbauweise	24,25,46,81,82	
Reklamen		40 Ziff. 6
Reservebaugebiet	40,107	
Revers	57,82	
Richtlinien	38	
Richtplan (kantonal)	14	7,8
Richtplan (kommunal)	20	
Richtplan (regional)	17,18	10,11
Rückerstattung	60,99	
S		
Sachpläne	2	
Satellitenempfangsanlagen		40 Ziff. 10
Schiedsstelle		48,57
Schlittenbahn	38,45	
Schneeanlagen	39,45	
Schnurgerüst		60
Schützenswert anerkannte Bauten	83	
Schutzzonen	26,33-37	
SIA		37
Sicherheit	24,79	
Siedlungsanalyse	42,43,74	
Siedlungsbereiche	43,74	
Siedlungsentwicklung	42	
Siedlungserneuerung	46	
Siedlungsgestaltung	42,73	
Skiabfahrt	39	
Solaranlagen		40 Ziff. 16
Sondervorteile	62	27
Sonnenkollektoren		40 Ziff. 16
Spielplätze	24,52	40 Ziff. 6
Strafe	95	
Strassenreklamen		40 Ziff. 6
Strengere Bestimmungen	22,107	
Studien	42	
Stützmauern	76	
T		
Terrainveränderungen	39	40 Ziff. 17
Tourismuszone	29	
Transportanlagen, touristische	45	
Trinkwasserversorgung	37,45,58,60	
U		
Überbauungsfristen	19	
Übergangsbestimmungen	107,108	
Überlagerte Nutzung	26	
Übriges Gemeindegebiet	41	
Umlegungsbann	67	
Umweltorganisationen	101,104	
Umweltschutzgesetzgebung	77,79	
Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)		9,12,13,45
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	96	18,45,49
Unterschreitungen der Grenz- und Gebäudeabstände	77	

	KRG	KRVO
Unterstand	75	40 Ziff. 20
Unterzeichnung von Baugesuchen	89	
V		
Vereinbarung	4,77	
Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	92	50,51
Verfahrenskosten	96	
Verfügbarkeit Bauland	19	
Verjährung	95,99	
Verkehrsanlagen	45,55,56,58,62	
Verkehrssignale		40 Ziff. 11
Vermessungszeichen		40 Ziff. 11
Versorgungsanlagen	45,52,62,64	
Verteilschlüssel	52	20,32,35
Vertrauensschutz	94	
Vordächer	55,75	40 Ziff. 4c
Vorentscheid (vorläufige Beurteilung)		33
Vorkaufsrecht	67	
Vorläufige Prüfung (Baugesuche)		44
Vormerkungen	51,68,69	32
Vorprüfung	47	11,12,13,44
Vorsprünge	52,75	
W		
Waldabstand	78	
Wanderwege (Markierungen)	45	40 Ziff. 1
Weitere Zonen	26,38-41	
Wettbewerbe	42	
Wiederaufbau nach Abbruch	31,34,81	
Wiederhandlungen	95	
Wiederherstellung	94	61
Wintersportzone	39	
Wohnbauten /-raum, landwirtschaftlich	32,83	38,39
Wohnungen für ortsansässige Bevölkerung	27	
Wohnzone	27	
Z		
Zäune	76	40 Ziff. 18/19
Zelte		40 Ziff. 6
Zerstörung	31,34,81	
Zone für Grünflächen	30	
Zone für künftige bauliche Nutzung	40,107	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	28	
Zone für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe	27	
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	27	
Zone für touristische Einrichtungen	29	
Zonen überlagerter Nutzung	26	
Zonenarten	26,27	
Zonenplan	22,26,31,46	
Zonenvorschriften	1, 24,26,82,107	
Zusatzbeiträge	11	6
Zusatzbewilligungen	48,50,92,96,100	9,12,13,45, 52-59
Zutrittsrecht	39	49
Zweckänderungen	34,83,84,86,89	40 Ziff. 3
Zweitwohnungen	27	