

Botschaft der Regierung an den Grossen Rat

Heft Nr. 3/2004 - 2005

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenfassung	4
I. Ziel der Revision	7
II. Rahmenbedingungen	8
1. Beibehaltung bewährter Elemente	8
2. Die KRG-Revision darf keine Revisionswellen bei den Ortsplanungen auslösen	8
3. Respektierung Gemeindeautonomie	9
III. Konzeptionelle Grundsatzfragen	9
1. Teil- oder Totalrevision?	9
2. Regelungsstoff	10
3. Erlassstufen	10
4. Instrumentaler oder entwicklungssteuernder Ansatz?	11
IV. Der Revisionsablauf	12
1. Auftrag	12
2. Breite fachliche Abstützung	13
3. Redaktionsteam erarbeitete die ersten Normenentwürfe	13
4. Enge Zusammenarbeit mit den Gemeinden und Regionen	13
5. Vernehmlassungsverfahren	14
V. Neuerungen	18
1. im Allgemeinen	18
2. im Bereich der Verfahren	18
3. im Bereich Richtplanung	18
4. im Bereich Ortsplanung	19
5. im Bereich Erschliessung	20
6. im Bereich Quartierplanung	20
7. im Bereich Landumlegung	20
8. im Bereich kantonale Bauvorschriften	21
9. im Bereich BAB	21
10. im Bereich Baubewilligungsverfahren / formelles Baurecht	21
11. im Bereich Enteignung	22
12. im Bereich Rechtsschutz	22
VI. Finanzielle und personelle Auswirkungen	23
1. Ebene Kanton	23
2. Ebene Gemeinden	27
VII. Auswirkungen auf die Ortsplanungen	28
1. Grössere Flexibilität, neue Möglichkeiten	28
2. Entlastungen, Verbesserungen	29
3. Verhältnis zu rechtskräftigen Ortsplanungen	29

VIII. Planungsmehrwertabschöpfung	30
IX. Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen	32
X. Grossrätliche Aufhebungs- und Anpassungsverordnung	137
XI. Berücksichtigung der Grundsätze "VFRR"	138
XII. Erledigung hängiger parlamentarischer Vorstösse	140
XIII. Anträge	140

Entwurf Raumplanungsgesetz (KRG)

Entwurf grossrätliche Aufhebungs- und Anpassungsverordnung

Anhänge

ANHANG 1a Entwurf Raumplanungsverordnung (KRVO)

ANHANG 1b Disegno dell'ordinanza sulla pianificazione territoriale
del Cantone dei Grigioni (OPTC)

ANHANG 1c Sboz dall' ordinaziun davart la planisaziun dal territori
per il chantun Grischun (OPTC)

ANHANG 2 Inhaltsverzeichnis Gesetz

ANHANG 3 Inhaltsverzeichnis Regierungsverordnung

ANHANG 4 Konkordanztabellen

ANHANG 5 Stichwortverzeichnis Gesetz und Regierungsverordnung

ANHANG 6 Abkürzungsverzeichnis Botschaft

Geltendes Recht

1. KRG 1973

2. KRVO 1986

Botschaft der Regierung an den Grossen Rat

4.

**Revision Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
(KRG-Revision)**

Chur, 11. Mai 2004

Sehr geehrter Herr Landespräsident

Sehr geehrte Damen und Herren

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

Zusammenfassung

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

Weitere Schwerpunkte der Vorlage sind:

- Anpassung des über 30-Jahre alten KRG an die heutigen Gegebenheiten und Anforderungen (Auffrischungen, Aktualisierungen, Anpassungen an die Rechtsprechung und neues übergeordnetes Recht);
- Vergrösserung der Flexibilität der Gemeinden im Umgang mit den Planungsinstrumenten;
- Erweiterung des Handlungsspielraumes der Gemeinden in der Nutzungsplanung;
- Vereinfachungen des Bau- und Planungsrechts durch Harmonisierung von Verfahren und Baurechtsbegriffen;
- Reformen zur Förderung der Siedlungsqualität.

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

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

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

Abschliessend noch folgende Bemerkung: Dem neuen KRG liegt – wie schon dem geltenden Erlass von 1973 – ein instrumentaler Ansatz zu Grunde. Das gesetzgeberische Anliegen besteht mit anderen Worten weniger darin, raumordnungspolitische Ziele zu formulieren oder inhaltliche Vorgaben für die Ortsplanungen oder das Bauen ausserhalb der Bauzone zu statuieren. Dafür eignen sich – soweit dies nicht ohnehin im Bundesrecht (RPG) geregelt ist – flexiblere Instrumente wie Richt- und Nutzungs-

pläne, Konzepte, Leitbilder etc. weit besser. Im Vordergrund steht beim KRG vielmehr die Bestrebung, die für die Umsetzung der (anderweitig) definierten und festgesetzten raumordnungspolitischen Ziele und Grundsätze nötigen Instrumente, Institute, Zuständigkeiten und Verfahren zur Verfügung zu stellen und diese so auszugestalten, dass einerseits rasche und kostengünstige Abläufe möglich sind und andererseits eine umfassende Interessenabwägung sichergestellt ist.

I. Ziel der Revision

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

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

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

Auffrischung und Aktualisierung des geltenden KRG

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

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

Berücksichtigung neuer Anliegen und Bedürfnisse

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

- a) Vereinfachung, Beschleunigung, Harmonisierung und bessere Koordination der Verfahren;

- b) Vergrösserung des Handlungsspielraumes der Gemeinden in der Nutzungsplanung unter gleichzeitiger Senkung der Planungskosten;
- c) Vereinheitlichung von Vorschriften, Definitionen und Messweisen in Bereichen, die für die Gemeindeautonomie von untergeordneter Bedeutung sind. Dies mit dem Ziel, das Bau- und Planungsrecht insgesamt zu vereinfachen, ein kostengünstigeres und rationelleres Bauen zu ermöglichen sowie mehr Wettbewerb auf dem Bauberatungsmarkt zu gewährleisten;
- d) Verbesserung der Verfahrenskoordination als Massnahme zur Steigerung der Kundenfreundlichkeit und zur Sicherstellung einer lückenlosen und widerspruchsfreien Anwendung aller raumrelevanten Normen;
- e) Reformen zur Förderung der Siedlungsqualität und einer guten Architektur.

II. Rahmenbedingungen

Die Revisionsvorlage berücksichtigt die folgenden von der Regierung vorgegebenen Rahmenbedingungen:

1. Beibehaltung bewährter Elemente

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

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

Bei der Ausarbeitung der Revisionsentwürfe und insbesondere bei der Ausgestaltung der Schlussbestimmungen ist bewusst darauf geachtet worden, dass die vorliegende

KRG-Revision für sich alleine zu keinen unmittelbaren Ortsplanungsrevisionen führt (siehe Abschnitt VII hienach sowie die Bemerkungen zu Art. 114 E-KRG).

3. Respektierung Gemeindeautonomie

Ein weiteres zentrales Anliegen bildet die Wahrung der Gemeindeautonomie, soweit diese nicht ohnehin durch Bundesrecht (RPG, USG, GSchG, WaG, NHG) bereits heute eingeschränkt ist. So wird beispielsweise bei der Vereinheitlichung von Vorschriften und Begriffen bewusst darauf geachtet, dass davon nur Bereiche betroffen werden, die unter dem Aspekt der kommunalen Gestaltungs- und Entscheidungsfreiheit ohne Belang sind. Vorbehalten sind selbstverständlich Tatbestände, bei denen sich aus anderen Gründen eine gesamtkantonal einheitliche Regelung aufdrängt, so z.B. wegen der Wichtigkeit der Norm oder zur Sicherstellung eines funktionierenden, rechtsgleichen Vollzugs.

III. Konzeptionelle Grundsatzfragen

1. Teil- oder Totalrevision?

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

2. Regelungsstoff

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

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

3. Erlassstufen

Im Rahmen jeder gesetzgeberischen Tätigkeit ist auf eine zweckmässige Aufteilung der zu regelnden Materie in Gesetz, Grossratsverordnung und Regierungsverordnung zu achten. Hauptkriterium für diese Aufteilung bildet die Wichtigkeit der

Normen. Diese hängt u.a. von der Intensität des Eingriffs, von der Zahl der von der Regelung Betroffenen, von der politischen Bedeutung, von den finanziellen Auswirkungen sowie von Überlegungen der Akzeptanz ab. Daneben sollen für die Zuordnung auch das Flexibilitätsbedürfnis, d.h. das Bedürfnis, eine Norm rasch an sich verändernde Verhältnisse anpassen zu können, sowie der Sachverstand der regelnden Behörde eine Rolle spielen.

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

Variante 1: Gesetz, Grossratsverordnung (heutige Lösung)

Variante 2: Gesetz, Grossratsverordnung, Regierungsverordnung

Variante 3: Gesetz, Regierungsverordnung

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

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

4. Instrumentaler oder entwicklungssteuernder Ansatz?

Es stellt sich weiter die Frage nach dem zu verfolgenden gesetzgeberischen Anliegen: Soll der Gesetzgeber – im Sinne des geltenden Raumplanungsgesetzes – „lediglich“ Kompetenzen, Instrumente, Organisation und Verfahren normieren (sog. instrumentale Regelung), oder sollen im kantonalen Raumplanungsgesetz darüber hinaus auch eigenständige raumordnungspolitische Ziele und Grundsätze sowie programmatisch-strategische Vorgaben zur angestrebten räumlichen Entwicklung in den diversen Politikbereichen (wie Regionalpolitik, Umweltschutz, Natur-, Landschafts- und Heimatschutz, Verkehr, Energie usw.) formuliert werden (sog. entwicklungslei-

tende resp. –steuernde Regelung)? Die wichtigsten Ziele und Grundsätze im Bereich der Raumplanung, des Umweltschutzes, des Natur- und Heimatschutzes usw. sind in der Bundesverfassung (Art. 74 ff. BV) und im Bundesgesetz über die Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) bereits verbindlich festgelegt. Die eingangs erörterte Frage stellt sich somit lediglich für eine allfällige präzisierende und konkretisierende Ausrichtung dieser Zielsetzungen auf die spezifischen Begebenheiten und Verhältnisse im Kanton Graubünden.

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

IV. Der Revisionsablauf

1. Auftrag

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

2. Breite fachliche Abstützung

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

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

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

3. Redaktionsteam erarbeitete die ersten Normentwürfe

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

4. Enge Zusammenarbeit mit den Gemeinden und Regionen

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

und aktiven Zusammenarbeit der Projektleitung mit den Gemeinden und Regionen sowie weiteren interessierten Kreisen.

5. Das Vernehmlassungsverfahren

5.1. Vorgehen und Rücklauf

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

5.2. Generelle Beurteilung der Vorlage

Die Revisionsvorlage fiel in der Vernehmlassung grundsätzlich auf ein positives Echo. Begrüsst wurde insbesondere die Bestrebung, das vorhandene Instrumentarium zu flexibilisieren und die Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen. Mehrheitlich befürwortet wurde ferner der Ansatz zur Harmonisierung gewisser Regelungsbereiche wie Verfahren und Instrumente. Sodann wurde den Entwürfen hohe Qualität bezüglich der Struktur, der Systematik und der Sprache attestiert. Auf weniger Verständnis stiessen einerseits die neuen Regelungen über die finanzielle Förderung der Ortsplanungen sowie die vorgesehene weitgehende Vereinheitlichung von Zonenvorschriften. Ferner wurde bei der getroffenen Regelung über das Verhältnis des neuen Gesetzes zu den bestehenden Ortsplanungen (Art. 98 Vernehmlassungsentwurf) bezweifelt, dass die KRG-Revision keine Revisionswelle auf Ebene Ortspla-

nung auslöse. Dieser letztgenannten Befürchtung ist im Rahmen der Überarbeitung der Vernehmlassungsvorlage besonderes Augenmerk geschenkt worden.

5.3. Die wichtigsten Änderungen aufgrund der Vernehmlassung

Nr.	Thema	Artikel E-KRG		Beschreibung
		Vernehmlassungsentwurf	Botschaftsentwurf	
1	Erledigungsfristen BAB-Verfahren	5	5	Je nach Koordinationsbedarf 1½, 3 oder 5 Monate, und Weiterleitung des Gesuches an das ARP bereits während Auflage
2	Mediation	--	6	neue Bestimmung
3	Kantonsbeiträge an Ortsplanungen	9/10	10/11/12	Änderung: Rückkehr zum Grundbeitrag; dieser ist tiefer als heute, dafür neu Möglichkeit für Zusatzbeitrag
4	Kantonaler Richtplan	13	15	vermehrte Betonung Partnerschaft mit Regionen
5	Regionalplanung	16/17	18/19	bessere Berücksichtigung der neuen Kantonsverfassung
6	Vor- und Nachteile der Planung	--	20	ausdrückliche Befugnis an Gemeinden, mit Grundeigentümern Verträge über einen angemessenen Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile abzuschliessen
7	Regelbauweise	25	27	- Präzisierung der Bedingungen für einen AZ-Verzicht - Flexibilisierung Begriff "Gebäudeabmessungen"
8	Gefahrenzone	38	39	Präzisierungen: - Kompetenzen GVA gewahrt - Wahrung Verhältnismässigkeit beim Schutz von Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen
9	Wildschonzone	37	--	Verzicht auf vereinheitlichte Zonenvorschriften
	Abbauzone	41	--	
	Deponiezone	42	--	
10	Wintersportzone	39	40	dem Wintersport dienende Bauten und Anlagen sind zonenkonform
11	Genereller Erschliessungsplan	46	47	Ergänzung mit Anlagen des öffentl. Verkehrs
12	Erschliessung	55	60	neu Definition der Begriffe Grund-, Grob- und Feinerschliessung
13	Baureife	66	74	Verzicht auf Pflicht zur Sicherstellung der Kosten für die Fertigstellung der Erschliessung
14	Gestaltung	67	75	Verzicht auf Pflicht des Baugesuchstellers, die Gestaltungsqualität zu begründen
15	Bauabstände	69/70	77/78	Präzisierungen
16	Gewässerabstand	72	80	20 m Abstand ausserhalb der Bauzonen ist neu als Mindestabstand konzipiert (Vorbehalt: nähere Abstandslinie)

17	Sicherheit	73	81	Kompetenz an Regierung, für gewisse Bauten (z.B. Lifelines) ein behördliches Prüfverfahren auf Erdbebensicherheit einzuführen
18	Behindertengerechtes Bauen	74	82	Verzicht auf materielle Verschärfungen gegenüber Bundesrecht, dafür Prüfpflicht bei Beratungsstelle
19	Besitzstand	75	83-86	Hofstattrecht neu auch bei freiwilligem Abbruch; Zweckänderungen aber nur unter bestimmten Bedingungen
20	Nicht bewilligungspflichtige Bauten	80	91	Lockerungen zugunsten nicht permanenter touristischer und landwirtschaftlicher Einrichtungen
21	Baubeginn	85	96	mit dem Bau darf bereits im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung begonnen werden
22	Verantwortlichkeit	--	98	neue Bestimmung: Gemeinde übernimmt mit Bewilligungserteilung keine Haftung für allfällige konstruktive Mängel
23	Verfahrenskosten	89	101	Ergänzung: Einsprecher bei offensichtlich unbegründeten oder trölerischen Einsprachen kostenpflichtig
24	Planungsbeschwerde	93	108	Frist 30 Tage (statt 20)
25	Beschwerderechte	95	109	Ergänzung: neu auch Regionen
26	Verhältnis zu den Ortsplanungen	99	114	Überarbeitung: neu Grundsatz, dass OP's vom neuen KRG unberührt bleiben, dies unter Vorbehalt einzelner, abschliessend aufgezählter Ausnahmen
27	Übergangsbstimmungen	98	115	Präzisierungen, Klarstellungen
28	Öffentliche Auflagen			- RIP und NUP: 30 Tage - QP, Landumlegung, Beitragsverfahren, Baubewilligungsverfahren und BAB-Verfahren: 20 Tage

5.4. Nicht berücksichtigte Anträge aus der Vernehmlassung

Nr.	Anträge	Artikel Botschaft- sentwurf	Bemerkungen
1	Einführung des Instrumentes der Planungsmehrwertabschöpfung auf kantonalen Ebene	--	Siehe Abschnitt VIII der Botschaft. In Art. 20 Abs. 3 E-KRG ist immerhin neu eine gesetzliche Grundlage für vertragliche Abschöpfung geschaffen worden.
2	Verkürzungen der Erledigungsfristen	5	Weitere Verkürzung unrealistisch
3	Streichung des Instrumentes des kantonalen Nutzungsplanes	16	Bezüglich der Bedeutung dieses Instrumentes siehe die Bemerkungen zum Art. 16 E-KRG
4	Vorschriften über Autoabstellplätze sollen weiterhin im kant. Recht verankert werden	26 Abs. 2 Ziff. 4	Die Gegebenheiten sind lokal derart unterschiedlich (siehe z.B. Massnahmenplan Lufthygiene), dass es zweckmässiger ist, die Regelung dieser Materie den Gemeinden zu überlassen
5	Die Harmonisierung baupolizeilicher Begriffe und Messweisen soll in der Verordnung statt nur in Richtlinien erfolgen	27 Abs. 5	Mit Rücksicht auf die gesamtschweizerisch laufenden Bestrebungen zur Schaffung eines Konkordates ist es sicher zweckmässig, wenn auf kant. Ebene vorerst nur Richtlinien erlassen werden. Übrigens: im Bereiche der Bauabstände ist Harmonisierung erfolgt!
6	Verzicht auf Vereinheitlichung der Zonenvorschriften der Zone für Grünflächen, NSZ, LSZ, Wildschonzone, WSZ, Abbauzone und Deponiezone		Teilweise (d.h. bezüglich Wildschonzone, Abbauzone und Deponiezone) entsprochen.
7	Lockerung des Bauverbots in roten Gefahrenzonen (Zulassung von Bauten und Anlagen, die nur in gefährloser Zeiten genutzt werden)	39	Aus grundsätzlichen Überlegungen ist an der heutigen Gesetzgebung mit dem absoluten Bauverbot festzuhalten. Gefahrenzonen mit bloss saisonalen Bauverboten sind aus Kontrollgründen sowie aus Gründen des Objektschutzes abzulehnen.
8	Einführung des Zonentyps „Tourismuszone“ für Bauten und Anlagen in den Skigebieten		Anliegen wurde anderweitig erfüllt: - positive Umschreibung der Wintersportzone (Art. 40 E-KRG) - Ausweitung des Katalogs bewilligungsfreier Bauten und Anlagen (v.a. Art. 33 Abs. 1 Ziff. 6, 7 und 14 E-KRVO)
9	Verzicht auf die neu eingeführte Vorprüfungspflicht bei Ortsplanungen	49 Abs. 3	Siehe die Bemerkungen zu Art. 49 Abs. 3 E-KRG.
10	Bei der Umschreibung der Baureife soll man sich auf die Erschliessung beschränken	74	Erschliessung ist nur ein Gesichtspunkt der Baureife
11	Verschärfung der Vorschriften über das behindertengerechte Bauen	82	Vorschriften sollen sich im Rahmen des neuen Bundesrechts bewegen. Dafür Vollzug sicherstellen!
12	Kompetenz für BAB-Bewilligungen soll den Gemeinden oder wenigstens den Regionen übertragen werden	91 Abs. 1	Die Berücksichtigung dieses Anliegens verstiesse gegen Art. 25 Abs. 2 RPG (vgl. dazu BGE 128 I 254 betr. Kt. BE)
13	Verzicht auf den Ausbau der Kompetenzen des Kantons bei illegalen Bautätigkeiten ausserhalb der Bauzonen	98 Abs. 2 99 Abs. 3	Ausbau der kantonalen Kompetenzen ist nötig zur Sicherstellung eines rechtsgleichen Vollzugs sowie zur Entlastung der Gemeinden

V. Neuerungen

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

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

2. Neuerungen im Bereich der Verfahren	
2.1	Die Verfahren werden neu abschliessend und verbindlich auf kantonaler Ebene geregelt und damit gesamtkantonal vereinheitlicht (siehe Bemerkungen zu Art. 5 E-KRG).
2.2	Optimierung der Koordination (gleichzeitige Gesuchseinreichung; gemeinsame Publikation und Auflage; Entscheidkoordination; gemeinsame Entscheideröffnung; einheitliche Rechtsmittelinstanzen).
2.3	Erledigungsfristen (siehe Bemerkungen zu Art. 5 E-KRG).
2.4	Harmonisierung der Dauer für öffentliche Plan- oder Gesuchsaufgaben und damit der Fristen für die entsprechenden Rechtsmittel (bei Richt- und Nutzungsplanungen grundsätzlich immer 30 Tage, bei Baubewilligungsverfahren und BAB-Verfahren sowie bei Quartierplanungen, Landumlegungen und Beitragsverfahren immer 20 Tage).
2.5	Kooperative Planung (Art. 4 Abs. 3 E-KRG).
2.6	Mediation: Einführung eines neuen Konfliktlösungsinstrumentes (Art. 6 E-KRG).

3. Neuerungen im Bereich Richtplanung	
3.1	Einbezug des Grossen Rates (Art. 13 E-KRG).
3.2	Ausgestaltung der kantonalen und regionalen Richtplanung als Verbundaufgabe zwischen Kanton und Regionen (Art. 15 E-KRG).
3.3	Klärung Aufgabenumschreibung für die Regionen (Art. 18 E-KRG).
3.4	Vereinheitlichung Begriffe und Definitionen.

3.5	Vereinfachung und Vereinheitlichung der Zuständigkeiten und des Verfahrens für regionale Richtpläne (Art. 19 E-KRG; Art. 8 E-KRVO).
3.6	Einigungsverhandlung bei umstrittenen regionalen Richtplänen (Art. 19 Abs. 4 E-KRG).

4. Neuerungen im Bereich Ortsplanung

Materiell

4.1	Gemeinden erhalten grössere Flexibilität bei der Ausgestaltung der Nutzungsordnung: 4.1.1 Arealplan (Art. 48 E-KRG): ermöglicht Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise in einem einfachen Verfahren (wichtig z.B. für Siedlungserneuerungen); in Gebieten mit Arealplanpflicht muss das Mass der Nutzung noch nicht im Zuge des Erlasses des Zonenplanes detailliert festgelegt werden (wichtig für eine gute Siedlungsqualität); zweckmässiges Instrument für projektbezogene Nutzungsplanungen ausserhalb der Bauzonen. 4.1.2 Mass der Nutzung muss nicht zwingend mit einer AZ bestimmt, sondern kann auch mit anderen Instrumenten definiert werden (Art. 27 E-KRG). 4.1.3 mehr Flexibilität und Handlungsspielraum bei der Auswahl von Bauzonenarten und beim Erlass von Bauzonenvorschriften. 4.1.4 Zone für Grünflächen: Neuer (Bau-)Zonentyp, der es den Gemeinden ermöglicht, die Siedlung mittels Freiräumen zu strukturieren, ohne dass für allfällige bauliche Vorkehrungen im Bereich solcher Freiräume das BAB-Verfahren durchlaufen werden muss (Art. 31 E-KRG). 4.1.5 Alternatives Unterschutzstellungskonzept: Der zulässige Umgang mit schützenswerter Bausubstanz muss nicht mehr zwingend bereits im Zeitpunkt der Unterschutzstellung in der Ortsplanung detailliert geregelt werden, sondern kann später, wenn sich effektiv ein Umbaubedürfnis zeigt, festgelegt werden (Art. 45 E-KRG). 4.1.6 In der ZöBA sind – in untergeordnetem Umfang – auch private Nutzungen zulässig (Art. 30 Abs. 1 E-KRG).
4.2	Harmonisierung der Zonenvorschriften für wichtige Schutzzonen und weitere Zonen (Art. 28 Abs. 3 E-KRG).
4.3	Schaffung einer ausdrücklichen Rechtsgrundlage für 4.3.1 aktive Boden- und Baulandpolitik (Art. 20 Abs. 1 E-KRG). 4.3.2 Massnahmen zur Steigerung der Verfügbarkeit von Bauland (Art. 20 Abs. 2 E-KRG). 4.3.3 Verträge zwischen Gemeinden und Grundeigentümern über den angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen (Art. 20 Abs. 3 E-KRG) 4.3.4 Förderung Erstwohnungsbau / Einschränkung Zweitwohnungsbau (Art. 29 Abs. 4 E-KRG). 4.3.5 Erlass von Mindestwohn- oder Mindestgewerbeanteilen in Mischzonen (Art. 29 Abs. 3 E-KRG).
4.4	Gemeinden sind angesichts des USG nicht mehr zum Erlass von Immissionsbestimmungen verpflichtet.
4.5	Gefahrenzone 2: Pflicht zur verstärkten Bauweise besteht neu unabhängig davon, ob das Gebäude versichert werden soll oder nicht (Art. 39 Abs. 3 E-KRG).
4.6	Gefahrenzonen 1 und 2: bei Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen, soll der Objektschutz verhältnismässig sein (Art. 39 Abs. 4 E-KRG).
4.7	Differenzierung beim üG: Das üG umfasst nur noch das unproduktive Land; für Reservebaugebiete ist demgegenüber der neu geschaffene Zonentyp „Zone für künftige bauliche Nutzung“ (Nichtbauzone) bestimmt (Art. 42 E-KRG).
4.8	Verkehrsflächen innerhalb der Siedlungen gelten als Bauzone, auch wenn sie im Zonenplan mit der weissen „üG-Farbe“ ausgeschieden sind (Art. 29 Abs. 2 E-KRG).

Ortsplanungsverfahren

4.9	Zuständigkeitsordnung: 4.9.1 ZP, BauG, GGP: Souverän → Regierung 4.9.2 GEP: Souverän (evtl. Gemeindeparlament) → Regierung 4.9.3 Arealplan: Gemeindevorstand (evtl. Gemeindeparlament) → Regierung 4.9.4 Quartierplan: Gemeindevorstand (evtl. Gemeindeparlament) -----
-----	--

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

5. Neuerungen im Bereich Erschliessung	
5.1	Die Gemeinden können neu vorsehen, dass die Genehmigung bestimmter Festlegungen des Generellen Erschliessungsplanes (z.B. Fuss- und Wanderwege) – analog der Genehmigung einer ZöBA – enteignungsähnliche Wirkung entfaltet (Art. 102 Abs. 1 Ziffer 3 E-KRG).
5.2	Klarstellung, dass die Durchführung der Erschliessung Aufgabe der Gemeinden ist (Art. 62 Abs. 1 E-KRG).
5.3	Vorschrift über das im RPG vorgesehene Erschliessungsprogramm (Art. 61 E-KRG).
5.4	Ausführungsrecht zu Art. 19 Abs. 3 RPG betr. Recht auf Selbsterschliessung resp. Bevorschussung im Falle einer Erschliessungssäumnis der Gemeinde (Art. 62 Abs. 3 E-KRG).
5.5	Neuerungen betr. Finanzierung der Erschliessung: 5.5.1 Schaffung der erforderlichen Rechtsgrundlage im KRG (und damit in einem Gesetz im formellen Sinn) für die wichtigsten Grundsätze der Erschliessungsfinanzierung (Abgabepflicht, Subjekt, Berechnungsgrundsätze usw., vgl. Art. 64 – 66 E-KRG). 5.5.2 Das Verfahren zur Erhebung von Erschliessungsbeiträgen („Perimeterbeiträge“) wird abschliessend und verbindlich auf kantonaler Ebene geregelt (Art. 17 – 22 E-KRVO).

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

7. Neuerungen im Bereich Landumlegung	
7.1	Das Instrument der Landumlegung sowie das Landumlegungsverfahren werden neu abschliessend und verbindlich auf kantonaler Ebene geregelt (Art. 67 – 73 E-KRG; Art. 23 – 30 E-KRVO).
7.2	Vereinfachung des bisherigen Systems: Neben der spezialrechtlich geregelten Melioration gibt es nur noch das Instrument der „Landumlegung“ (bisher: „Baulandumlegung“ und „Gesamtumlegung“).
7.3	Anpassung an Bundesrecht: Landumlegungen werden durchgeführt, „wenn Nutzungspläne dies erfordern“ (Art. 20 RPG).
7.4	Landumlegung kann neu verfahrensmässig nicht nur mit einer Quartierplanung, sondern mit jeder Art von Nutzungsplanung (z.B. Zonenplan, GGP, Arealplan) gekoppelt werden (Art. 67 Abs. 2 E-KRG).

7.5	Gewährleistung, dass der Einbezug von „Zonen für künftige bauliche Nutzung“ resp. zweite Nutzungsetappen in eine Bauzonenlandumlegung nicht am BGGB scheitert (Art. 42 Abs. 3 E-KRG).
-----	---

8. Neuerungen im Bereich kantonale Bauvorschriften	
8.1	Erhöhung der Anforderungen betr. Baugestaltung (Art. 75 Abs. 1 E-KRG).
8.2	Aufhebung Dualismus EGzZGB / öffentliches Baurecht im Bereich der Abstandsvorschriften (Art. 77 – 79 sowie 113 Abs. 2 Ziff. 1 E-KRG).
8.3	Vorschrift über den Gewässerabstand (Art. 80 Abs. 1 und 2 E-KRG).
8.4	Schaffung einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage, damit Gemeinden gegen gefährdende (Art. 81 Abs. 4 E-KRG) oder verunstaltende (Art. 75 Abs. 3 E-KRG) Bauten und Anlagen einschreiten können.
8.5	Regierung erhält Kompetenz, für gewisse Bauten (z.B. Lifelines) ein behördliches Prüfverfahren auf Erdbebensicherheit einzuführen (Art. 81 Abs. 3 E-KRG).
8.6	Anpassung der Vorschrift über das behindertengerechte Bauen an das neue Bundesrecht (Art. 82 E-KRG).
8.7	Schaffung minimaler Standardnormen über die Besitzstandsgarantie (Art. 83 - 86 E-KRG).
8.8	Vorschrift zur Förderung wärmetechnischer Nachisolationen (Art. 87 Abs. 3 E-KRG).
8.9	Auftrag an Regierung zum Erlass von Richtlinien zur Harmonisierung formeller Begriffe und Messweisen auf dem Gebiet des Baurechts (Art. 27 Abs. 5 E-KRG).
8.10	Vorschriften über die Parkplatzerstellungspflicht befinden sich neu nicht mehr im KRG, sondern sind von den Gemeinden zu erlassen (Art. 26 Abs. 2 Ziff. 4 E-KRG).

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

10. Neuerungen im Bereich Baubewilligungsverfahren / formelles Baurecht	
10.1	Das Baubewilligungsverfahren wird neu abschliessend und verbindlich auf kantonaler Ebene geregelt, dies mit folgenden Eckpfeilern: 10.1.1 Erledigungsfristen 10.1.2 Berücksichtigung der Koordinationsanforderungen 10.1.3 öffentliche Auflage Baugesuch einheitlich 20 Tage 10.1.4 Publikation am Schwarzen Brett allein genügt nicht mehr 10.1.5 Unterzeichnung Baugesuch durch Grundeigentümer
10.2	Katalog baubewilligungsfreier Bauten und Anlagen (mit Befugnis der Gemeinden, solche Bauvorhaben gleichwohl als baubewilligungspflichtig oder wenigstens als anzeigepflichtig zu erklären (Art. 91 Abs. 2 E-KRG; Art. 33 E-KRVO).
10.3	Einführung eines vereinfachten Baubewilligungsverfahrens (Art. 42 E-KRVO).

10.4	Förderung effizienter Baubewilligungsverfahren durch Animierung zur überkommunalen Zusammenarbeit resp. zur Schaffung regionaler Bauämter (Art. 9 Abs. 2 und 90 Abs. 4 E-KRG).
10.5	Präzisierung resp. Lockerung der Bestimmung über den Baubeginn (Art. 96 Abs. 1 E-KRG): bisher: Baubeginn ab Rechtskraft der Baubewilligung, d.h. 20 Tage nach deren Erteilung. neu: Baubeginn sofort bei Erteilung der Baubewilligung (vorbehältlich anderstlautender Anordnung durch Verwaltungsgericht).
10.6	Präzisierung der Vorschrift über Nebenbestimmungen (Art. 95 E-KRG).
10.7	Vorschriften über Baukontrollen (Art. 51 und 52 E-KRVO).
10.8	Erhöhung Bussenrahmen (Fr. 200.-- bis Fr. 40'000.--; bisher bis Fr. 30'000.--).
10.9	Schaffung des Instruments der förmlichen Duldungsverfügung für Fälle, in denen auf den Abbruch einer illegalen Baute aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder von Treu und Glauben ausnahmsweise verzichtet werden muss (Art. 99 Abs. 4 E-KRG).

11. Neuerungen im Bereich Enteignung

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

12. Neuerungen im Bereich Rechtsschutz

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

VI. Finanzielle und personelle Auswirkungen

1. Ebene Kanton

1.1. Allgemeines

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

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

a) Digitalisierung (Art. 8 E-KRG)

Obschon mit der vorliegenden Revision eine allgemeine, auch die Gemeinden mit einbeziehende Digitalisierungspflicht eingeführt wird, soll sich die Frage, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang der Kanton sich an den Kosten der Digitalisierung von kommunalen Daten beteiligt, allein nach dem Regierungsbeschluss Nr. 21 vom 20. Januar 1997 beurteilen, mit welchem das vom ARP vorgelegte "Vollzugskonzept Digitalisierung in der Raumplanung" zur Kenntnis genommen wurde und worin gleichzeitig bestimmt wurde, dass die erforderlichen Mittel im Finanzplan auszuweisen und im jeweiligen Budget zu beantragen seien. Die Finanzierung der erstmaligen Digitalisierung soll sich vor allem deshalb weiterhin nach dem erwähnten Regierungsbeschluss richten, weil auf diese Weise die höchstmögliche Flexibilität für die künftige Ausgestaltung der finanziellen Beteiligung des Kantons an der Digitalisie-

rung gewährleistet ist. Jedenfalls hat die neue Digitalisierungsregelung als solche keinerlei finanzielle Auswirkungen, solange sie mit keinen Beitragsbestimmungen gekoppelt wird, was nach dem Gesagten angesichts des erwähnten Regierungsbeschlusses weder angezeigt noch nötig ist.

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

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

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

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

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

d) Einführung Vorprüfungspflicht für Ortsplanungen

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

e) Erledigungsfristen

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

1.2. Verhältnis zum Sanierungsprogramm

a) Massnahme 02 (Aufgabenabbau im ARP)

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

Wie sich bereits im Rahmen des Projekts Aufgabenüberprüfung gezeigt hat, können im Bereich der Staatsaufgabe Raumplanung wegen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung nicht primär Aufgabenverzicht im Vordergrund stehen. In Betracht kommen vielmehr Optimierungen und Standardreduktionen (Dienstleistungsabbau etc.). Vor diesem Hintergrund sind die Möglichkeiten, mit der vorliegenden KRG-Revision zur Umsetzung der zur Diskussion stehenden Massnahme 02 beizutragen, begrenzt. Wie bereits erwähnt (vgl. vorstehend III Ziff. 4), liegt dem neuen KRG (wie schon dem bisherigen) ein instrumentaler Ansatz zugrunde, d.h. es beschränkt sich darauf, die zur Erfüllung der bundesrechtlich vorgeschriebenen Aufgaben (Erlass Richtplan; Genehmigung Nutzungsplanung; Prüfung Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen; generelle sach- und ämterübergreifende Koordination) erforderlichen Instrumente, Institute, Verfahren etc. bereit zu stellen. Wie und in welchem Umfang von diesen Instrumenten, Instituten etc. Gebrauch gemacht wird, lässt sich naturgemäss nicht gesetzlich regeln. Es kann beispielsweise nicht im Gesetz oder in der Verordnung bestimmt werden, wie viele Leute sich mit einem Genehmigungsgeschäft befassen dürfen, wie viele Seiten ein Genehmigungsentscheid maximal umfassen dürfe, oder dass die Mitarbeitenden „Mut zur Lücke“ zeigen sollen. Dies sind vielmehr Angelegenheiten, die im Rahmen der inhaltlichen und finan-

ziellen Planung (Regierungsprogramm und Finanzplanung resp. Jahresprogramm und Budget) definiert und durch interne Weisungen, Prozessoptimierungen, Organisationsüberprüfungen und dergleichen gelöst werden müssen. Das vorliegende Revisionsprojekt ist mit anderen Worten nicht das geeignete Instrument, um die Massnahme 02 umzusetzen. Es stellt denn auch keine Sparvorlage dar. Auf der anderen Seite darf aber festgehalten werden, dass die vorliegende Vorlage die Umsetzung der Massnahme 02 auch nicht etwa behindert.

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

Rechnung 2003: Fr. 4'456'205.--

Budget 2004: Fr. 4'593'000.--

Finanzplan 2005: Fr. 4'228'000.--

Finanzplan 2006: Fr. 4'429'000.--

Finanzplan 2007: Fr. 4'510'000.--

Finanzplan 2008: Fr. 4'642'000.--

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

b) Massnahme 308 (Verfahrenskoordination BAB)

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

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

Der Massnahme 308 mit der Bezeichnung Verfahrenskoordination BAB liegt die Absicht zugrunde, die Verfahren für Bauvorhaben, welche Beurteilungen und Bewilligungen mehrerer Behörden bedürfen, so zu organisieren und zu koordinieren, dass

die „Reibungsverluste“ und damit der Zeitaufwand pro Einheit möglichst minimiert werden. Diesem Anliegen wird mit der vorliegenden Revision optimal Rechnung getragen. Die Erlasse enthalten u.a. neue, zweckmässige Koordinationsregelungen, welche im Übrigen so ausgestaltet sind, dass auch eigentliche Entscheidungskonzentrationen (d.h. die Konzentration der Zuständigkeit für alle erforderlichen Bewilligungen bei der Leitbehörde) jederzeit möglich sind, sofern die für die Zusatzbewilligungen zuständigen Departemente resp. Ämter bereit sind, ihre jeweiligen Spezialerlasse entsprechend anzupassen (vgl. beispielhaft Art. 13 der kantonalen Fischereiverordnung KfV vom 6. November 2001: "Steht ein Gesuch um eine fischereirechtliche Bewilligung im Zusammenhang mit einem baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ist das DIV auch für den Entscheid über die fischereirechtliche Bewilligung zuständig").

c) Würdigung

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

2. Ebene Gemeinden

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

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

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

VII. Auswirkungen auf die Ortsplanungen

1. Grössere Flexibilität, neue Möglichkeiten

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

- ausdrückliche gesetzliche Grundlage für Massnahmen gegen die Baulandhortung, für Verträge mit Grundeigentümern über den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen, für die Förderung des Erstwohnungsbaus respektive Einschränkung des Zweitwohnungsbaus sowie für den Erlass von Mindestwohn- oder Mindestgewerbeanteilen in Mischzonen;
- Arealplan: ermöglicht Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise in einem einfachen Verfahren;
- Arealplan: ermöglicht, dass das Mass der Nutzung noch nicht zwingend im Rahmen der Zonenplanung detailliert festgelegt werden muss;
- Arealplanung: zweckmässiges und umfassendes Planungsinstrument für projektbezogene Nutzungsplanungen ausserhalb der Siedlungen (z.B. Golfplatzplanung);

- Ausnützungsziffer nicht mehr obligatorisch;
- mehr Flexibilität bei der Auswahl von Bauzonentypen;
- Landumlegung kann neu mit jeder Art von Nutzungsplanung gekoppelt werden;
- untergeordnete private Nutzungen in der ZöBA;
- neuer Zonentyp (Zone für Grünflächen), der es den Gemeinden ermöglicht, vom BAB-Verfahren im Siedlungsraum abzusehen;
- gesetzliche Grundlage, damit Gemeinden gegenüber Bauten mit Gefährdungspotential eingreifen können (z.B. Evakuationen, Schliessungen etc.).

2. Entlastungen, Verbesserungen

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

- harmonisiertes Ortsplanungsverfahren mit klaren Auflage-, Publikations- und Rechtsmittelvorschriften;
- harmonisierte Vorschriften (v.a. Verfahrensvorschriften) führen zu einer Entlastung der Baugesetze;
- die Gemeinden können vorsehen, dass die Genehmigung von Festlegungen des GEP enteignungsähnliche Wirkung entfaltet; sie werden dadurch von zeitaufwendigen separaten Enteignungsverfahren entbunden;
- Verfahren zur Erhebung von Erschliessungsbeiträgen ist neu einheitlich geregelt;
- Möglichkeit, Kosten der Ortsplanung (analog den Quartierplankosten) auf private Nutzniesser zu überwälzen;
- Entlastung bei der Ahndung illegaler Bautätigkeiten ausserhalb der Bauzonen.

3. Verhältnis zu den rechtskräftigen Ortsplanungen

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

Die erste Frage ist zu verneinen. Der neue KRG-Erlass zeichnet sich hauptsächlich dadurch aus, den Gemeinden im Hinblick auf **künftige** Ortsplanungsrevisionen grös-

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

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

VIII. Planungsmehrwertschöpfung

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

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

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

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

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

IX. Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

I. Allgemeines (Art. 1 – 12 E-KRG)

Art. 1 Gegenstand

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

Art. 2 Planungspflicht

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

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

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

Abs. 1 enthält neu ein ausdrückliches Bekenntnis zur Gemeindeautonomie.

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

Art. 4 Information, Mitwirkung, kooperative Planung

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

zu informieren (Orientierungsversammlungen usw.) und zusätzliche Mitwirkungsmöglichkeiten anzubieten (Hearings, Meinungsumfragen usw.).

Abs. 2: Grössere Bauvorhaben im Sinne dieser Bestimmung sind etwa solche, die in besonderem Masse koordinationsbedürftig sind, sei es, weil sie neben der Baubewilligung noch zusätzlicher Bewilligungen bedürfen, oder sei es, weil vor der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens noch eine Nutzungsplanänderung oder gar eine Richtplananpassung erforderlich ist.

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

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

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

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

Die hier geregelte Vereinbarung darf im Übrigen nicht mit dem sog. Planervertrag, d.h. dem Vertrag zwischen dem Planungsträger und dem beizuziehenden Planungsbüro, verwechselt werden. Solche Planerverträge sind selbstverständlich auch ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage im KRG zulässig (vgl. 63 GG).

Art. 5 Verfahren, Erledigungsfristen

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

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

Abs. 2 und 3 sind Ausführungsbestimmungen zu Art. 25 Abs. 1^{bis} RPG, der die Kantone verpflichtet, für alle Verfahren im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen Fris-

ten und deren Wirkung festzulegen. Nach Abs. 2 gelten die Erledigungsfristen als Ordnungsfristen. Verpasst eine Behörde eine Frist, hat dies daher nicht etwa zur Folge, dass die Bewilligung als erteilt zu betrachten ist. Die Behörde ist aber immerhin gehalten, Gesuchstellende über drohende Fristversäumnisse zu informieren und dabei gleichzeitig eine neue Erledigungsfrist anzusetzen.

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

a) Ortsplanung

- Vorprüfungsverfahren: 6 Monate resp. 2 Monate bei Teilrevisionen ohne amtsinternes Mitberichtsverfahren (Art. 9 Abs. 3 E-KRVO)
- Öffentliche Auflage (Mitwirkungsaufgabe): 30 Tage (Art. 10 Abs. 1 E-KRVO)
- Beschwerdeaufgabe: 30 Tage (Art. 50 Abs. 3 E-KRG i.V.m. Art. 108 Abs. 1 E-KRG)
- Genehmigungsverfahren: Beförderlich, längstens innert 6 Monaten (Art. 51 Abs. 4 E-KRG)

b) Baubewilligungsverfahren

- Vorläufige Prüfung des Baugesuches: 20 Tage (Art. 37 Abs. 2 E-KRVO)
- Vereinfachtes Verfahren: 1 Monat (Art. 42 Abs. 4 E-KRVO)
- Öffentliche Auflage: 20 Tage (Art. 38 Abs. 1 E-KRVO)
- Stellungnahme zu Baueinsprachen: 20 Tage (Art. 38 Abs. 4 E-KRVO)
- Bauentscheid der Gemeinde: 2 Monate ab Ablauf der öffentlichen Auflage resp. 3 Monate bei Einsprachen resp. 5 Monate bei UVP (Art. 39 Abs. 3 E-KRVO)
- BAB-Entscheid des DIV: 1 1/2 Monate ab Erhalt der Baugesuchsakten resp. 3 Monate bei Vorhaben mit grösserem Koordinationsbedarf resp. 5 Monate bei Einsprachen, UVP oder besonders grossem Koordinationsbedarf (Art. 41 Abs. 2 E-KRVO), wobei die Gemeinden Gesuche neu bereits während der öf-

- Eröffnung BAB-Bewilligung durch Gemeinde:

fentlichen Auflage dem ARP einreichen können.

so rasch wie möglich ab Erhalt der BAB-Bewilligung vom DIV (Art. 41 Abs. 3 E-KRVO).

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

Art. 6 Mediation

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

Art. 7 Grundlagen

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

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

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

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

der Waldgesetzgebung, diejenige der Abfallplanung nach der Umweltschutzgesetzgebung usw.

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

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

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

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

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

Art. 9 Förderung

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

Abs. 1 schafft die erforderliche Rechtsgrundlage für unterstützende Massnahmen im Interesse einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung und zur Umsetzung des Raum-

planungsrechts. Das Adjektiv „unterstützend“ bringt zum Ausdruck, dass es um Massnahmen geht, die der Kanton zur Unterstützung seiner eigentlichen Stammaufgaben trifft, zu denen insbesondere der Erlass des kantonalen Richtplans, die Genehmigung von kommunalen Nutzungsplanungen und die Prüfung von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen gehören. Zu denken ist dabei etwa an Untersuchungen, Grundlagen, Vollzugshilfen (Merkblätter, Wegleitungen, Richtlinien usw.) sowie Massnahmen im Bereiche der Information (Publikationen), Aus- und Weiterbildung und Beratung.

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

Art. 10 Kantonsbeiträge 1. Grundsatz, Voraussetzungen

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

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

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

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

Abs. 2: Während sich Abs. 1 mit konkreten (Einzel-) Vorhaben wie Planungen, Projekte usw. befasst, bildet Abs. 2 die gesetzliche Grundlage für Betriebsbeiträge an Organisationen. Im Vordergrund steht die Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR). Die BVR ist Partnerin für eine zukunftsorientierte Nutzung des Lebensraumes

Graubünden und nimmt wichtige Funktionen als Bindeglied zwischen Kanton, Regionen und Gemeinden wahr. Die Regierung erachtet es als angezeigt, diese Organisation weiterhin mit einem jährlichen Betriebsbeitrag zu unterstützen. Die Höhe der Betriebsbeiträge richtet sich nach dem Voranschlag des Grossen Rates.

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

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

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

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

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

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

Art. 12 Kantonsbeiträge 3. Zusicherung, Rechtsmittel

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

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

Zusammenfassung der Merkmale der neuen Beitragsregelung

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

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

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

1. ALLGEMEINES (Art. 13 – 14 E-KRG)

Art. 13 Grosser Rat

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

Neu soll der Grosse Rat stärker in der Raumplanung mitwirken 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.

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

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

Art. 14 Grundlagen der Kantonsplanung

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

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

2. KANTONALE RICHTPLANUNG (Art. 15 E-KRG)

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

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

Die Durchführung der kantonalen Richtplanung gemäss RPG gehört zusammen mit der Genehmigung von Ortsplanungen und der Prüfung von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zu den wichtigsten Aufgaben des Kantons im Bereich der Raumplanung. Mit dem neuen, am 19. November 2002 von der Regierung erlassenen kantonalen Richtplan (RIP 2000) wurde ein Meilenstein in der Bündner Richtplanung ge-

setzt. 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. 15 E-KRG; Art. 5 und 6 E-KRVO) reduziert werden.

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

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

Der Begriff „Änderungen“ in Abs. 2 umfasst einerseits die gesamthafte Überarbeitung gemäss Art. 9 Abs. 3 RPG und andererseits Anpassungen gemäss Art. 9 Abs. 2 RPG, wozu insbesondere die Aufnahme neuer konkreter Vorhaben und die Anpassung von Leitüberlegungen gehören. Die in Abs. 2 zusätzlich erwähnten „Fortschreibungen“ stellen an sich ebenfalls Änderungen dar, doch handelt es sich um Änderungen von bloss untergeordneter räumlicher und sachlicher Bedeutung, weshalb dafür in der Regel das Departement zuständig sein soll. 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. 5 und 6 E-KRVO. Einer Erläuterung bedarf nur Art. 5 Abs. 5 E-KRVO. Dieser Absatz bezieht sich auf Nutzungsplanungen oder grössere Einzelvorhaben, deren Erlass bzw. Bewilligung eine vorgängige Anpassung des Richtplans voraussetzen. In solchen Fällen sollen die für die Planung oder das Bauvorhaben erforderliche Auflage (Mitwirkungs- oder Baugesuchsaufgabe) und die Auflage der Richtplanänderung möglichst gleichzeitig durchgeführt werden.

3. KANTONALE NUTZUNGSPLANUNG (Art. 16 – 17 E-KRG)

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

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

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

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

Abs. 2 sieht eine zusätzliche Art von kantonalen Nutzungsplänen vor. In dieser neuen Funktion kann das Instrument z.B. zur Beschleunigung und Vereinfachung von Nutzungsplanungen für konkrete Vorhaben, die sich strangartig oder flächig über das Territorium einer Vielzahl von Gemeinden erstrecken, eingesetzt werden (z.B.

Schutz- und Nutzungsplanungen im Zusammenhang mit Unterschreitungen der vorgeschriebenen Mindestwassermengen bei Wasserkraftnutzungen; Errichtung strangartiger Projekte, für die kein besonderes spezialgesetzliches Projekt-Genehmigungsverfahren besteht, wie etwa eine allfällige Zweckänderung der Anlagen der Oleodotto del Reno). In solchen und ähnlichen Fällen kann es verfahrensökonomisch und zur Entlastung der betroffenen Gemeinden sehr zweckmässig sein, wenn das erforderliche Nutzungsplanverfahren durch eine einzige Behörde durchgeführt werden kann.

Abs. 3 verweist das Verfahren für den Erlass kantonalen Nutzungspläne in die KRVO. Mit dem in Art. 7 E-KRVO vorgeschlagenen Verfahren wird die bisherige Regelung gemäss Art. 49 des geltenden KRG insoweit geändert, als anstelle eines Einspracheverfahrens neu eine (30-tägige) Mitwirkungsaufgabe vorgesehen wird (Art. 7 Abs. 2 und 3 E-KRVO). Der Beschluss der Regierung über den Erlass des kantonalen Nutzungsplans kann dann gemäss Art. 109 E-KRG beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Darüber hinaus berücksichtigt das neue Verfahren die bundesrechtlichen Grundsätze der Verfahrenskoordination, die gemäss Art. 25a Abs. 4 RPG auch für das Nutzungsplanverfahren sinngemäss gelten und denen bei einem in der Regel projektbezogenen kantonalen Nutzungsplan besondere Bedeutung 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 verbreitete Kategorie von kantonalen Nutzungsplänen gilt das Verfahren nach der betreffenden Spezialgesetzgebung. Erwähnt seien in diesem Zusammenhang namentlich die Auflageprojekte für Kantonsstrassen gemäss Art. 33 ff. StrG. Absatz 4 Satz 2 hält schliesslich fest, dass Festlegungen in kommunalen Nutzungsplänen über Gegenstände, die einer kantonalen Nutzungsplanung vorbehalten sind (z.B. die Linienführung einer Kantonsstrasse), lediglich als Hinweise zu verstehen sind, da die Gemeinden für verbindliche Entscheide über solche Gegenstände gar nicht zuständig sind. Gleiches gilt auch für Festlegungen, die einer Nutzungsplanung nach Spezialrecht des Bundes vorbehalten sind (z.B. Eisenbahnen, Nationalstrassen, Infrastruktur der Zivilluftfahrt, Rohrleitungen, Anlagen der Stromversorgung, Kernenergieanlagen, militärische Anlagen).

Art. 17 Kantonale Planungszonen

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

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

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

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

Art. 18 Aufgaben

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

Abs. 2: Bei der Regionalplanung stehen naturgemäss Aufgaben aus dem Gebiet der Raumordnungspolitik (Raumplanung und Regionalpolitik) im Vordergrund. Auf eine abschliessende Aufzählung wird bewusst verzichtet, um möglichen künftigen Anforderungen an die Regionalplanung Rechnung zu tragen.

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

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

Abs. 1: Der Revisionsentwurf geht davon aus, dass das Instrument des regionalen Richtplans auch in Zukunft eine wichtige Rolle spielen wird. Abs. 1 erwähnt zunächst jene Richtpläne, welche im Zusammenhang mit der Umsetzung des kantonalen Richtplans stehen. Dazu gehören beispielsweise regionale Richtpläne, welche die Regionen nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans im Hinblick auf bestimmte Planungen oder Vorhaben mit überörtlicher Auswirkung zu erlassen haben, sobald entsprechende Planungen oder Vorhaben in den Regionsgemeinden aktuell werden.

Die Rede ist 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 Intensivholungsgebiets) oder ein Vorhaben betreffen, das Konfliktpotenzial mit Bundesanliegen aufweist (z.B. Freizeitanlage in Konflikt mit Biotop von nationaler Bedeutung). In diesen Fällen wird es Aufgabe der Leistungsvereinbarung sein, die Aufgabenteilung und Zusammenarbeit zwischen Region und Kanton im Detail zu regeln (Erarbeitung der Grundlagen und des Entwurfs, öffentliche Auflage/Mitwirkung, Beschlussfassung etc., vgl. Art. 15 Abs. 1 E-KRG).

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

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

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

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

über die Bestellung der Delegierten und über das Abstimmungsprozedere in den Regionalversammlungen.

IV. Ortsplanung (Art. 20 – 73 E-KRG)

1. ALLGEMEINES (Art. 20 – 21 E-KRG)

Art. 20 Boden- und Baulandpolitik

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

Abs. 2: In vielen Gemeinden werden in Zukunft nicht nur der Aufbau einer aktiven Boden- und Baulandpolitik, sondern auch Massnahmen zur Verflüssigung des Baulandmarktes zu einem zentralen Thema werden. Der fortschreitenden Ausdehnung der Siedlungen in die „grüne Wiese“ hinaus kann nur Einhalt geboten werden, wenn einerseits gute Rahmenbedingungen für die Siedlungserneuerung geschaffen und andererseits Massnahmen zur Verhinderung der Baulandordnung getroffen werden. Abs. 2 verpflichtet die Gemeinden, gleichzeitig mit der Ausscheidung neuer Bauzonen geeignete Massnahmen gegen die Baulandhortung, d.h. zur Gewährleistung der

Verfügbarkeit des Baulandes zu treffen. Als mögliche Massnahmen kommen beispielsweise in Betracht:

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

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

Art. 21 Grundlagen der Ortsplanung

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

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

dieser Phase aufwendige Gebäudeinventare und entsprechend detaillierte und verbindliche Schutz- und Erhaltungsvorschriften erlassen werden müssen.

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

2. KOMMUNALE RICHTPLANUNG (Art. 22 E-KRG)

Art. 22 Kommunale Richtpläne, Leitbilder

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

3. KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG (Art. 23 – 59 E-KRG)

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

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

Art. 23 Kommunale Planungszonen

Art. 23 entspricht abgesehen von einigen redaktionellen und systematischen Verbesserungen und unter Vorbehalt von drei kleineren inhaltlichen Änderungen Art. 56 des geltenden KRG. Eine materielle Änderung betrifft die Dauer des erstmaligen Erlasses einer Planungszone: Diese soll neu zwei Jahre (statt nur ein Jahr) betragen (Abs. 3). Da heute praktisch jede Planungszone mindestens einmal um ein Jahr verlängert wird, bedeutet der Vorschlag lediglich eine Entlastung der Gemeinden und des Departements. Die zweite inhaltliche Änderung besteht darin, dass nicht nur der (erstmalige) Erlass einer Planungszone, sondern auch deren Verlängerung zu publizieren ist und damit anfechtbar wird (Abs. 4). Die dritte inhaltliche Änderung betrifft die Präzisierung, wonach die Planungszone in Zukunft mit der Publikation (und nicht etwa erst nach unbenutztem Ablauf der Beschwerdefrist gemäss Art. 108 Abs. 1 E-KRG) in Kraft tritt (Abs. 4).

B. Grundordnung (Art. 24 – 52 E-KRG)

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

Art. 24 Grundordnung

Abs. 1 umschreibt den Hauptzweck der Grundordnung.

Abs. 2 nennt als Bestandteil der Grundordnung auch den Arealplan. Es handelt sich dabei um ein neues Planungsmittel, welches wie die bisherigen Bestandteile der Grundordnung der Genehmigung durch die Regierung bedarf. Im Gegensatz zum Baugesetz, zum Zonenplan und zum Generellen Gestaltungsplan und unter Vorbe-

halt abweichender Bestimmungen der Gemeinden auch zum Generellen Erschliessungsplan wird jedoch der Arealplan nicht vom Souverän, sondern vom Gemeindevorstand (evtl. vom Gemeinderat) erlassen. In formeller Hinsicht vereinigt der Arealplan somit sowohl Elemente der bekannten Planungsmittel der Grundordnung als auch Elemente der Quartierplanung. Mit den bisherigen Bestandteilen der Grundordnung verbindet ihn die regierungsrätliche Genehmigung, mit dem Quartierplan die Erlassbehörde.

Abs. 3: Zum übergeordneten Recht, das die Gemeinden beim Erlass der Grundordnung zu beachten haben, gehört in erster Linie das KRG selbst mit seinen verbindlichen Bau-, Verfahrens- und sonstigen Bestimmungen und seinen Vorgaben für die Ausgestaltung der einzelnen Planungsmittel. Daneben sind aber auch Vorschriften des weiteren kantonalen Rechts (z.B. Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes, Energiegesetzes, Gewässerschutzgesetzes, KUSG oder NHV) sowie des Bundesrechts (z.B. RPG, USG, GSchG usw.) zu beachten. Insoweit ist Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des geltenden KRG zu eng.

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

Abs. 4: Die Kosten für die Erarbeitung und den Erlass der Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan usw.) gehen in der Praxis zu Lasten des allgemeinen Finanzhaushalts der Gemeinden, dies im Gegensatz etwa zu den Kosten der Quartierplanung, welche nach dem Sondervorteilsprinzip auf die beteiligten resp. profitierenden Grundeigentümer überwälzt werden. Die Grundordnung soll grundsätzlich auch in Zukunft aus allgemeinen Mitteln finanziert werden. Der vorgeschlagene Abs. 4 bietet jedoch den Gemeinden neu die Möglichkeit, besonders profitierende Grundeigentümer an den Planungskosten für Änderungen der Grundordnung zu beteiligen, so

namentlich bei sogenannten projektbezogenen Nutzungsplanungen, d.h. Nutzungsplanungen, die im Hinblick auf die Realisierung eines ganz bestimmten Projektes durchgeführt werden resp. werden müssen (z.B. Nutzungsplanung für Freizeitanlagen oder Anlagen der Rohstoffgewinnung).

Art. 25 Ersatzordnung

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

Art. 26 Baugesetz 1. Allgemeines

Abs. 1: Beim Inhalt des Baugesetzes wird unterschieden zwischen

- Bauvorschriften
- Zonenvorschriften
- weiteren nach kantonalem Recht erforderliche Bestimmungen

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

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

lässigen Inhalt der Planungsmittel oder Zonenvorschriften für die im neuen KRG abschliessend umschriebenen Zonen (vgl. Art. 28 Abs. 3 E-KRG).

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

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

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

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

Zonenvorschriften regeln einerseits den Zonenzweck und 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. 27 E-KRG). Neu ist, dass die Gemeinden im Gegensatz zum geltenden KRG (vgl. Art. 24 Abs. 1) nicht mehr verpflichtet werden, für die Bauzonen Immissionsvorschriften zu erlassen. Damit wird der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Rechnung getragen, wonach kantonale oder kommunale Bestimmungen über Emissionen resp. Immissionen (z.B. die Unterteilung in die Immissionsgrade „nicht störend“, „mässig störend“ und „stark störend“) seit dem In-Kraft-Treten des USG ihre Bedeutung weitgehend verloren haben (vgl. u.a. BGE 117 Ib 128). Den

Gemeinden steht es jedoch (weiterhin) offen, die künftige Nutzung der Bauzonen auf andere Weise zu steuern, so etwa durch Normen, welche unabhängig von den umweltrechtlichen Anforderungen den jeweiligen Zonencharakter in den Vordergrund stellen.

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

Art. 27 Baugesetz 2. Regelbauweise

Abs. 1 bestimmt, was die „Regelbauweise“ mindestens umfasst, nämlich:

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

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

Abs. 2 bringt zum Ausdruck, dass das Mass der Nutzung über Gebäudeabmessungen und über Nutzungsziffern (Ausnützungsziffern etc.) definiert wird. Die Gebäudeabmessung wird durch Gebäude- und Firsthöhen sowie Gebäudelängen konkretisiert. Die Firsthöhe kann z.B. auch über die Gebäudehöhe i.V.m. Dachneigungsvorschriften geregelt werden. Anstelle von Gebäudehöhen kann die Höhe eines Gebäudes im Übrigen z.B. auch durch Fixierung einer maximal zulässigen Anzahl Stockwerke von bestimmter Raumhöhe begrenzt werden.

Abs. 2 Satz 2 zeigt einen der zahlreichen Vorteile des neuen Planungsinstruments Arealplan: Sieht eine Gemeinde im Zonenplan oder GGP vor, dass über ein bestimmtes Gebiet zu gegebener Zeit eine Arealplanung durchzuführen ist, muss sie das Mass der Nutzung (z.B. die Ausnützungsziffer {AZ}) nicht schon bei der Ausscheidung der Bauzone genau fixieren. Die genaue Festlegung der AZ kann vielmehr dem Arealplan überlassen werden. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass das Nut-

zungsmass erst in einem Zeitpunkt genau definiert werden muss, in welchem sich die Überbauungsvorstellungen konkretisiert haben. Dadurch können die Voraussetzungen für einen kooperativen Planungsprozess und damit für eine gute Siedlungsqualität erheblich verbessert werden.

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

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

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

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

Art. 28 Zonenplan

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

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

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

Abs. 3 enthält die grundlegende Bestimmung für die mit der KRG-Revision angestrebte Entlastung der kommunalen Baugesetze durch Vereinheitlichung von Zonenvorschriften. Eine solche Harmonisierung der Zonenvorschriften ist insbesondere bei einigen wichtigen Nichtbauzonen (Schutzzonen und weiteren Zonen) vorgese-

hen. Auf der andern Seite erhalten die Gemeinden bei den Bauzonen mehr Spielraum bei der Ausgestaltung der Zonenvorschriften.

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

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

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

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

Art. 29 Bauzonen 1. Allgemeines

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

zonen, 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- / Gewerbezone, Gewerbezone und Industriezone erhalten sie eine nahezu unbeschränkte Gestaltungsfreiheit bei der Ausgestaltung der Bauzonen. Sie haben einzig die Grundanforderungen des RPG an Bauzonen, v.a. die zentrale Bestimmung von Art. 15 RPG, zu beachten.

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

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

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

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

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

Allg. Bemerkung: Art. 28 entspricht abgesehen von einigen redaktionellen und systematischen Änderungen sowie einer inhaltlichen Anpassung dem geltenden Art. 27

über die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Die systematische Änderung besteht darin, dass die Enteignung von Grundstücken innerhalb der ZöBA neu in Art. 102 f. E-KRG mit dem Randtitel „formelle Enteignung“ geregelt wird.

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

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

Art. 31 Bauzonen 3. Zonen für Grünflächen

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

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

Zu betonen bleibt Folgendes: Die bestehenden, nach bisherigem Recht ausgeschiedenen Grünzonen gelten nach wie vor als Nichtbauzonen, und zwar auch die innerhalb der Bauzonen gelegenen Grünzonen. Entsprechende Zonen werden erst zu Bauzonen, wenn sie im ordentlichen Verfahren in eine Zone für Grünflächen im

Sinne von Art. 31 des neuen KRG (oder in einen anderen Bauzonentyp) umgewandelt werden.

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

Art. 32 Bauzonen 4. Erhaltungszonen

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

Erwähnenswert sind drei Neuerungen:

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

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

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

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

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

Allg. Bemerkung: Im Rahmen der am 1. September 2000 in Kraft getretenen Teilrevision des RPG und Gesamtrevision der RPV wurde der bisherige Art. 16 RPG über die Landwirtschaftszonen ausgebaut und gleichzeitig mit detaillierten, unmittelbar anwendbaren Bestimmungen über zonenkonforme Bauvorhaben bzw. die Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen in den Landwirtschaftszonen ergänzt. Angesichts dieser gesetzgeberischen Entwicklung auf Bundesebene genügen auf kantonaler Ebene grundsätzlich Verweise auf das Bundesrecht.

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

Der weitere Vorbehalt betrifft Bestimmungen über den landwirtschaftlichen Wohnraum gemäss Art. 31 und 32 E-KRVO. Art. 31 Abs. 1 E-KRVO umschreibt die zulässigen landwirtschaftlichen Wohnnutzungen unter dem Titel „Dauerwohnraum“, wenn die in Art. 34 Abs. 3 RPV normierten bundesrechtlichen Grundvoraussetzungen für landwirtschaftlichen Wohnraum erfüllt sind. Im Vordergrund steht die Betriebsleiterwohnung, zu welcher in der Regel auch eine zusätzliche Wohnung für die (erste) abtretende Generation sowie ein Büro gehören. Art. 31 Abs. 2 E-KRVO legt die im Vergleich zum geltenden Recht etwas grosszügigeren Höchstmasse für die verschiedenen Wohnnutzungen fest. Für die Berechnung der Bruttogeschossfläche (BGF) gelten die von der Regierung gestützt auf Art. 27 Abs. 5 E-KRG zu erlassenden Richtlinien. Die Ausnahmeregelung von Art. 31 Abs. 3 E-KRVO ist so zu verstehen, dass bei gegebenen Voraussetzungen beispielsweise eine Betriebsleiterwohnung mit 180 m² statt 165 m² BGF 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. 31 Abs. 4 E-KRVO hält schliesslich in Übereinstimmung mit der bisherigen Praxis fest, dass Altenteile vorübergehend, d.h. bis zum Zeitpunkt, in welchem die Eltern den Betrieb den Nachfolgern übergeben und ins Altenteil wechseln, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken genutzt werden dürfen.

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

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

Art. 34–38 Schutzzonen

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

Art. 34 1. Naturschutzzonen

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

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

Art. 35 2. Landschaftsschutzzonen

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

Abs. 3 regelt die Zulässigkeit von Veränderungen an bestehenden (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. 38 5. Grundwasser- und Quellschutzzonen

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

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

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

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

Art. 39–43 Weitere Zonen

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

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

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

Abs. 1: Mit den „kantonalen Richtlinien“ sind insbesondere die von der Regierung am 6. Mai 1997 gestützt auf Art. 28 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 die Instandhaltung, Instandstellung und die Modernisierung. Erweiterungen (z.B. BGF-Vergrösserungen nach Aussen oder

im Innern; Volumenvergrösserungen etc.) fallen selbstverständlich nicht mehr unter den Begriff der Erneuerung.

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

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

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

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

Art. 40 2. Wintersportzone

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

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

Art. 41 3. Waldzonen

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

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

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

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

Art. 42 4. Zonen für künftige bauliche Nutzung

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

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

Neu soll das übrige Gemeindegebiet nur noch das unproduktive Land sowie Restflächen, für welche keine andere Nutzungszone in Frage kommt (lit. a hievor), umfassen (vgl. den nachstehenden Art. 43 E-KRG). Reservebaugebiete, d.h. Gebiete, die in 15 bis 25 Jahren zur Bauzone geschlagen werden sollen (lit. b hievor), sind gemäss revidiertem KRG der neu geschaffenen „Zone für künftige bauliche Nutzung“ zuzuweisen. Damit sollten in Zukunft über den effektiven Charakter des übrigen Gemeindegebietes keine Zweifel oder Meinungsverschiedenheiten mehr entstehen. Die hier vorgeschlagene Neuordnung dient insofern der Rechtssicherheit. Eine Garantie oder ein Anspruch, dass das betreffende Land dereinst einmal effektiv eingezont wird, besteht freilich nicht; die Zone unterliegt Art. 21 Abs. 1 RPG.

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

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

Abs. 3: Wie bei Gebieten der zweiten Nutzungsetappe oder beim übrigen Gemeindegebiet im Sinne von 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 (vgl. insbesondere Art. 71 E-KRG). Damit wird gleichzeitig zum Ausdruck gebracht, dass derartige Landumlegungen nicht an den Vorschriften des BGGB scheitern sollten.

Art. 43 5. Zonen übriges Gemeindegebiet

Abs. 1: Wie in den Ausführungen zu Art. 42 erläutert, sind Gebiete für künftige Erweiterungen der Bauzone (Reservebaugebiete) in Zukunft in Abweichung von der heutigen Praxis nicht mehr dem übrigen Gemeindegebiet, sondern der neu geschaffenen Zone für künftige bauliche Nutzung zuzuweisen. Damit verbleiben für die Zone übriges Gemeindegebiet nur noch das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt.

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

Art. 44 Genereller Gestaltungsplan 1. Inhalt

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

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

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

Art. 45 Genereller Gestaltungsplan 2. Siedlung

Dieser Artikel regelt die Erhaltung der Bausubstanz. Schutzobjekte sind wie in Art. 29 Abs. 1 lit. c des geltenden KRG Siedlungsbereiche und/oder Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung. Gemäss heutiger Planungspraxis wird der Schutz resp. die Erhaltung der wertvollen Bausubstanz in der Regel bereits auf Stufe der Grundordnung abschliessend geregelt, indem die 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 Jahre später oder gar nie zur Diskussion stehen. Den baugesetzlichen Regelungen über die „geschützten“ und „zu erhaltenden“ Siedlungsbereiche resp. Einzelbauten fehlt dementsprechend auch ein unmittelbarer Projektbezug. Das Fehlen konkreter Bauabsichten kann andererseits aber auch die Unterstellung wertvoller Bauten oder Anlagen erleichtern. An-

gesichts dieser Vor- und Nachteile wird den Gemeinden mit der hier vorgeschlagenen Regelung ein zusätzliches (alternatives) Modell für die Erhaltung der Bausubstanz angeboten.

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

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

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

Art. 46 Genereller Gestaltungsplan 3. Landschaft

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

Art. 47 Genereller Erschliessungsplan

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

Abs. 1 und 2 umschreiben den Inhalt des GEP. Während sich der Abs. 1 mit Erschliessungsanlagen im engeren Sinne, d.h. Verkehrs- und Versorgungsanlagen mit Erschliessungsfunktion gemäss Art. 19 RPG befasst, enthält Abs. 2 Bestimmungen über Anlagen mit Ausstattungsscharakter. Dabei wird klargestellt, dass Erschliessungsanlagen mit Ausstattungsscharakter 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 werden. Damit soll die Prüfung im Genehmigungsverfahren erleichtert werden. Satz 2 verpflichtet die Gemeinden im Interesse der Rechtssicherheit und der Transparenz, die Rechtswirkungen resp. Rechtsfolgen von Festlegungen im GEP im Baugesetz oder in der Planlegende zu regeln, sofern und soweit sich die Rechtsfolge nicht aus der Natur der Sache ergibt. Diese Verpflichtung drängt sich auf, weil in der Praxis oft vergessen wird, die Wirkung von Planfestlegungen zu umschreiben.

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

einer Anlage in den GEP allein kommt jedenfalls nach wie vor keine Entscheidungswirkung zu.

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

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

Art. 48 Arealplan

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

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

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

kooperative Planungsprozesse und für eine gute Siedlungsqualität erheblich verbessert.

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

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

Abs. 3 hält fest, dass der Arealplan nicht nur in Gebieten Anwendung finden kann, die gestützt auf Art. 28 Abs. 4 E-KRG im Zonenplan ausdrücklich als „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. In Gebieten ausserhalb der Bauzone wird der Arealplan vor allem bei grösseren projektbezogenen Bauvorhaben mit der Zeit die heute gebräuchlichen Teil-GGP ablösen.

Abs. 4: Da bei Festlegung einer Arealplanpflicht das Mass der Nutzung und die Bauweise im Zeitpunkt der Zonenausscheidung noch nicht genau fixiert werden müssen (vgl. Art. 27 Abs. 2 Satz 3 E-KRG) und der Arealplan – im Gegensatz zum Quartierplan – in bestimmtem Umfang Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise zulässt (vgl. Art. 48 Abs. 2 E-KRG), sind im Zeitpunkt der Zonenausscheidung vor allem mit Rücksicht auf die Anstösser des Arealplangebietes wenigstens die Rahmenbedingungen für die künftige Bebauung des Gebietes festzulegen (vgl. Art. 48 Abs. 4 E-KRG). Es muss beispielsweise bereits bei Festlegung der Arealplanpflicht klar sein, ob es sich um ein ruhiges Wohngebiet oder ein weniger ruhiges Misch- / Dienstleistungsgebiet oder gar um ein Industriegebiet handelt, oder ob eine Einfamilienhaus- oder Hochhausüberbauung in Frage kommt.

Art. 49 Verfahren: Einleitung, Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren **(→ Art. 9 – 10 E-KRVO)**

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

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

Abs. 1: Die obligatorische Orientierung des ARP über die Einleitung eines Verfahrens über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung erleichtert die Organisation und Terminierung der Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Kanton. Ausserdem

ermöglicht sie den kantonalen Instanzen, die Gemeinde rechtzeitig über allfällige weitere wichtige Revisionsbedürfnisse ins Bild zu setzen.

Abs. 2: Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann der 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 Rekursweg dem Verwaltungsgericht zum Entscheid unterbreitet werden können. Sofern ein Verfahren für eine Teil- oder Totalrevision der Ortsplanung bereits im Gang ist, können Ansprüche aus Art. 21 Abs. 2 RPG auch mit einer entsprechenden Planungsbeschwerde gemäss Art. 108 E-KRG geltend gemacht werden.

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

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

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

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

Art. 10 E-KRVO regelt unter der Marginalie „Mitwirkungsaufgabe“ das Auflageverfahren. Die Regelung zeichnet sich durch drei Neuerungen aus. Die erste Neuerung besteht darin, dass die Publikation der öffentlichen 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 Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer auf. Die zweite nennenswerte Neuerung besteht darin, dass Personen, die im Mitwirkungsverfahren eine Eingabe eingereicht haben, einen Anspruch auf eine Antwort bzw. Stellungnahme der Gemeinde haben, auch wenn es sich bei Eingaben im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens nicht um förmliche Einsprachen handelt. Antworten der Gemeinde auf solche Eingaben sind heute noch längst nicht überall selbstverständlich. Art. 10 Abs. 3 E-KRG enthält eine dritte nennenswerte Neuerung im Auflageverfahren: Es kommt oft vor, dass Vorlagen, welche die öffentliche 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. 10 Abs. 3 E-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 unerlässlich.

Art. 50 Verfahren: Erlass

Abs. 1 und 2 regeln die Zuständigkeit auf Gemeindeebene. Sie entspricht beim Baugesetz, beim Zonenplan, beim GGP und beim GEP der geltenden Regelung (Art. 37 Abs. 1 KRG). Abs. 2 erklärt für den neu eingeführten Arealplan den Gemeindevorstand für zuständig, sofern die Gemeinde nicht (ausdrücklich) das Gemeindeparlament für zuständig erklärt. Die Zuständigkeit für den Erlass des Arealplans entspricht damit der Regelung für den Quartierplan (vgl. Art. 55 Abs. 1 E-KRG). Im Unterschied zum Quartierplan bedarf indessen der Arealplan der Genehmigung durch die Regierung. Dies ist unerlässlich, weil mit dem Arealplan (im Gegensatz zum Quartierplan) in 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: Gemeindeversammlungsbeschlüsse oder Urnenbeschlüsse über ortsplannerische Erlasse können bekanntlich innert 30 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe des Beschlusses mit Planungsbeschwerde bei der Regierung angefochten werden (Art. 37a Abs. 1 des geltenden KRG; Art. 108 Abs. 1 E-KRG). Abs. 3 bestimmt analog zur Bekanntgabe der 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. 3 eine gemeinsame Auflage der beschlossenen Planungsmittel und allfälliger Gesuche für Zusatzbewilligungen (z.B. Rodungsgesuche, vgl. Art. 12 WaG) vor.

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

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

über Einsprachen entscheidet, welche ja auslösendes Moment für den Gesamtentscheid sind.

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

Art. 51 Verfahren: Genehmigung 1. Grundsätze

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

Abs. 2 regelt die Überprüfungsbefugnisse der Regierung als Genehmigungsbehörde in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht (Art. 37 Abs. 3 KRG). Die Regierung verfügt damit im Genehmigungsverfahren auch in Zukunft im Quervergleich mit anderen Kantonen über eine relativ eingeschränkte Überprüfungsbefugnis. In Fällen jedoch, in denen bestimmte Festlegungen 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. 108 Abs. 3 E-KRG).

Abs. 3 gestattet der Regierung in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht (Art. 37 Abs. 4 KRG), rechtswidrige Vorschriften (wozu auch Planfestlegungen gehören) zu ändern resp. formelle Mängel zu beheben, anstatt die Gemeinde anzuweisen, die notwendigen Änderungen (im ordentlichen Verfahren nach Art. 49 ff. E-KRG) zu beschliessen. Die Regierung wird von dieser Befugnis in Übereinstimmung mit der herrschenden Praxis selbstverständlich auch in Zukunft nur dann Gebrauch machen, wenn seitens der Gemeinde kein Entscheidungsspielraum für die vorzunehmende Korrektur besteht. So betrachtet liegt die Vorschrift im Interesse der Verfahrensökonomie, kann doch auf diese Weise ein nochmaliges aufwendiges Nutzungs-

planverfahren mit Mitwirkungsaufgabe, Gemeindeversammlung usw. vermieden werden. Das rechtliche Gehör der Gemeinde sowie von weiteren Betroffenen bleibt gewahrt, da diese vor dem Entscheid anzuhören sind.

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

Abs. 4 sieht ferner vor, dass Ortsplanungsrevisionen gestaffelt genehmigt werden können. Damit erhält die Regierung die Möglichkeit, bestimmte Teile einer Vorlage vorweg, d.h. in einem vorgezogenen (Teil-)Genehmigungsverfahren, zu genehmigen und damit vorzeitig in Kraft zu setzen. Im Vordergrund stehen dabei wie bisher unbestrittene Planfestlegungen für Bauvorhaben, die in einem erheblichen öffentlichen oder volkswirtschaftlichen Interesse stehen und dringend realisiert werden müssen. 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). Wegen der Ausdehnung des Anwendungsbereichs hat jedoch neu die Regierung an Stelle des Departements die vorzeitige Inkraftsetzung zu beschliessen. Eine vorgezogene Genehmigung von Teilen einer Ortsplanung ist im Übrigen nur zulässig, wenn keine nachteiligen Auswirkungen für das weitere Genehmigungsverfahren zu erwarten sind und der Grundsatz der gesamtheitlichen Prüfung nicht verletzt wird.

Art. 52 Verfahren: Genehmigung 2. Koordination

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

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

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

Abs. 2 räumt indessen der Regierung auch die Möglichkeit ein, beispielsweise die Rodungsbewilligung anstelle des hierfür normalerweise zuständigen BVFD selbst zu erteilen (im Sinne des Konzentrationsmodells als Gesamtentscheid). Abs. 2 erwähnt als Beispiel für einen Gesamtentscheid insbesondere Fälle, in denen Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen oder Planungsbeschwerden vorliegen. In solchen Fällen ist es vor allem aus der Sicht der beteiligten Parteien besonders wichtig, dass die für die Nutzungsplangenehmigung und für den 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. 52 Abs. 2 E-KRG in gewissen Fällen die Regierung für Zusatzbewilligungen zuständig ist.

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

Art. 53 Quartierplan 1. Zweck, Inhalt

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

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

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

Abs. 1 bringt mit der Wendung „im Rahmen der Grundordnung“ zum Ausdruck, dass die Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan, GGP, GEP, 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. 27 Abs. 4 E-KRG).

Absatz 1 Satz 1 stellt sodann klar, dass Quartierpläne nicht nur für Gebiete, für welche gemäss Zonenplan eine Quartierplanpflicht gilt (Art. 28 Abs. 4 E-KRG), sondern auch für weitere Gebiete erlassen werden können. Dabei muss es sich jedoch grundsätzlich – anders als beim 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. 54 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. 72 E-KRG; Art. 27 Abs. 2 E-KRVO) sinngemäss heranzuziehen sind.

Art. 54 Quartierplan 2. Bestandteile

In diesem Artikel werden die einzelnen Bestandteile eines Quartierplanes umschrieben.

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

Abs. 1 erklärt für die Einleitung und Durchführung einer Quartierplanung sowie für den Erlass und Änderungen des Quartierplanes grundsätzlich den Gemeindevorstand (Gemeindeexekutive) für zuständig. Die Gemeinden können indessen für den Erlass oder Änderungen von Quartierplänen den Gemeinderat (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. 60 E-KRG sich ergebenden Pflicht der Gemeinde zur Erschliessungsplanung oder allenfalls mit einer im Zonenplan gestützt auf Art. 28 Abs. 4 E-KRG verankerten QP-Pflicht in Konflikt stehen. Abs. 2 stellt sicher, dass der Grundeigentümer seine Rechte notfalls gerichtlich durchsetzen kann.

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

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

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

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

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

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

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

Abs. 1: Art. 56 E-KRG befasst sich einerseits mit den Planungskosten, d.h. den Kosten für die Quartierplanung als solche, und 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 Quar-

tierschliessung 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. 64 E-KRG betr. Abgabepflicht; Art. 65 Abs. 3 E-KRG betr. Aufteilung der Kosten).

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

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

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

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

Art. 57 Baulinien

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

Nach Abs. 1 letzter Satz können für verschiedene Bedürfnisse differenzierte Baulinien festgelegt werden. So können z.B. für ober- und unterirdische Bauten oder

auch für einzelne Geschosse unterschiedlich Baulinien (z.B. Arkadenbaulinien) festgelegt werden, ebenso z.B. für neue oder bereits bestehende Bauten.

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

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

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

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

Art. 58 Niveaulinien

Die Regelung entspricht dem üblichen Standard.

Art. 59 Ausnahmen, Verfahren

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

Abs. 2 bestimmt als Grundsatz, dass die Festlegung von Baulinien verfahrensmässig dem Planungsmittel folgt, in welchem die Baulinie enthalten ist. Werden Baulinien ausnahmsweise in Plänen festgelegt, für welche kein gesetzlich festgelegtes Ver-

fahren besteht, sind für den Erlass solcher Pläne sinngemäss die Verfahrensvorschriften für den Quartierplan heranzuziehen.

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

4. ERSCHLIESSUNG (Art. 60 – 66 E-KRG)

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

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

Bei der Neuordnung des Erschliessungsrechts standen folgende Zielsetzungen im Vordergrund:

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

Art. 60 Allgemeines

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

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

Art. 61 Erschliessungsprogramm

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

Art. 62 Durchführung 1. Zuständigkeit, Säumnis

Abs. 1 stellt zunächst klar, dass die Durchführung der Erschliessung Sache der Gemeinden ist. Das RPG spricht in Art. 19 Abs. 2 lediglich vom „Gemeinwesen“. Sodann wird in Abs. 1 – im Gegensatz zum geltenden Recht (vgl. Art. 23 KRVO) – nicht mehr differenziert zwischen Grund- und 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. 60 E-KRG), sondern auch deren tatsächliche Ausführung den Gemeinden.

Abs. 1 bringt ferner zum Ausdruck, dass die Erschliessungspflicht der Gemeinde nicht nur für die Bauzonen, sondern auch für 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. 62 E-KRG zu tun, welche nur für den Fall gilt, dass eine Gemeinde mit der Erschliessung in Verzug ist.

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

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

Unabhängig davon, ob das Land durch die antragstellenden Privaten selbst oder durch die Gemeinde (nach erfolgter Bevorschussung) erschlossen wird, werden in aller Regel weitere Private aus der Erschliessung einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen. Darauf nimmt Abs. 3 Satz 2 Bezug, der bestimmt, dass der Gemeindevorstand das übliche Beitragsverfahren (vgl. Art. 64 und 65 E-KRG sowie Art.

17 – 22 E-KRVO) durchführt, wie wenn die Gemeinde ihrer Erschliessungspflicht selbst rechtzeitig nachgekommen wäre. Gemäss Abs. 4 sind in diesem Beitragsverfahren u. a. auch allfällige Rückerstattungsansprüche der selbsterschliessenden oder bevorschussenden Privaten gegenüber anderen Grundeigentümern oder der Gemeinde zu regeln. Die zurück zu erstattenden Beiträge werden ohne Zins in das Beitragsverfahren einbezogen. Die vorfinanzierenden Privaten haben daher keinen Anspruch auf Verzinsung ihrer Vorleistungen.

Art. 63 Durchführung 2. Ausführungsrecht der Gemeinden

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

Art. 64 Finanzierung 1. Abgabepflicht

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

Abs. 2: Bei dem in Abs. 1 verwendeten Begriff „Erschliessungsabgaben“ handelt es sich um einen Oberbegriff. Erschliessungsabgaben sind entweder Beiträge oder Ge-

bühren. Gemäss Abs. 2 sind Verkehrsanlagen wie z.B. Sammel- und Quartierstrassen über Beiträge, Versorgungsanlagen dagegen über Beiträge oder Gebühren zu finanzieren. Dabei ist es Sache der Gemeinden zu bestimmen, welche Versorgungsanlagen über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden.

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

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

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

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

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

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

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

Abs. 6 ermächtigt die Regierung zur Regelung des Beitragsverfahrens durch Verordnung. Diesen Auftrag erfüllen die Art. 17 – 22 E-KRVO. Dort ist das Beitragsverfahren als verbindliches und unmittelbar anwendbares Verfahren ausgestaltet, das kein Ausführungsrecht der Gemeinden mehr erfordert. Auch diese Regelung

führt daher zu einer weiteren markanten Entlastung der kommunalen Gesetzgebung (vgl. dazu auch die Erläuterungen zum Art. 5 Abs. 1 E-KRG).

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

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

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

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

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

Art. 66 Finanzierung 3. Gebühren

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

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

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

5. LANDUMLEGUNG (Art. 67 – 73 E-KRG)

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

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

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

Nach neuem KRG sind folgende Landumlegungen vorgesehen:

- raumplanungsrechtliche Landumlegungen:
→ Verfahren nach Raumplanungsrecht (Art. 67 – 73 E-KRG)
- land- und forstwirtschaftliche Güterzusammenlegungen:
→ Verfahren nach Meliorationsrecht
- Landumlegungen für National- oder Kantonsstrassen:
→ Verfahren nach Strassengesetzgebung

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

Art. 67 Zweck

Abs. 1: Der "Erlass von Nutzungsplänen" erfordert u.a. dann eine Landumlegung oder Grenzbereinigung, wenn voraussehbar ist, dass der 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, kundtut, dass er sein Grundstück nicht entsprechend zu nutzen gedenkt. Sofern in solchen oder ähnlichen Fällen kein Enteignungsrecht besteht, ist die Landumlegung die einzige Möglichkeit, dem Zweck der Nutzungsplanung zum Durchbruch zu verhelfen. In solchen Fällen empfiehlt es sich, die Nutzungsplanung und die Landumlegung im selben Zug durchzuführen (vgl. Abs. 2).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 69 Umlegungsbann, Vorkaufsrecht

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

Art. 70 Aufnahme des alten Bestandes, Auflage, Einsprache

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

Art. 71 Landabzüge, Neuzuteilung

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

Art. 72 Bereinigung der Rechte

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

Art. 73 Kosten (→ Art. 30 E-KRVO)

Die Verteilung der Kosten einer Landumlegung folgt der Regelung über die Verteilung der Kosten bei Quartierplanungen (Art. 56 E-KRG). Mit Bezug auf die Abgabepflicht und die Aufteilung der Kosten auf die Beteiligten verweist auch Art. 73 Abs. 2 auf die Bestimmungen über die Erhebung von Beiträgen (vgl. Art. 64 E-KRG betr. Abgabepflicht; Art. 65 Abs. 3 E-KRG betr. Aufteilung der Kosten). Wie bei den Beiträgen verpflichtet der Revisionsentwurf die Regierung zur Regelung des Verfahrens zur Festlegung und für den Einzug der Kostenanteile (Abs. 3). Die entsprechende Bestimmung findet sich in Art. 30 E-KRVO.

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

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

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

Die in den Art. 74 – 89 enthaltenen kantonalen Bauvorschriften zeichnen sich einerseits dadurch aus, dass sie direkt und unmittelbar anwendbar sind. 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. 24 Abs. 3 E-KRG genannten Voraussetzungen höchstens verschärfen (vgl. dazu die Erläuterungen zu Art. 24 Abs. 3 E-KRG und Art. 26 Abs. 2 E-KRG).

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

1. BAUREIFE (Art. 74 E-KRG)

Art. 74 Baureife

Die vorliegende Bestimmung erweitert Art. 7 des geltenden KRG über die Anforderungen an die Erschliessung zu einer allgemeinen Bestimmung über die Baureife von Grundstücken. Die vorgesehene Regelung übernimmt den Begriff der Baureife gemäss MBauG 99, wie ihn auch die meisten kommunalen Baugesetzen kennen. Die Aufnahme von Art. 74 in das neue KRG ermöglicht es daher den Gemeinden, in Zukunft auf eigene Vorschriften über die Baureife zu verzichten. Art. 74 E-KRG leis-

tet daher einen Beitrag zur Entlastung der kommunalen Baugesetze und reduziert so die Normendichte im Bau- und Planungsrecht.

2. GESTALTUNG (Art. 75 – 76 E-KRG)

Art. 75 Siedlung und Landschaft

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

Im Unterschied zum geltenden Recht mit seinem 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 hat sich – entsprechend den gewandelten Anschauungen und dem Trend in den kommunalen und kantonalen Baugesetzgebungen folgend – von einer negativen zu einer positiven Generalklausel weiterentwickelt. Dabei steht beim angestrebten Gestaltungsziel nicht etwa die „Anbiederung an das Alte“, sondern die „Gesamtwirkung“ im Vordergrund; Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so gestaltet werden, dass eine „gute Gesamtwirkung“ entsteht. Was unter „guter Gesamtwirkung“ zu verstehen ist, wird im Einzelfall auf Grund der konkreten Verhältnisse (vgl. z.B. BGE 114 Ia 345) zu prüfen sein. Mit dem positiven Gestaltungsziel der „guten Gesamtwirkung“ soll die Basis für die Erhaltung und Förderung einer „guten Architektur“ geschaffen werden, welche u.a. auch neue Formen in alten Strukturen ermöglicht.

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

derung 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 zonen-spezifische Spezialregelungen erlassen, z. B. Vorschriften über Materialien, Farben, Dächer, Reklamen, Antennen usw. (vgl. Art. 26 Abs. 2 Ziffer 2 E-KRG). Im Interesse der architektonischen Kreativität sowie zur Wahrung der Gestaltungsfreiheit des Bauherrn wird indessen erwartet, dass die Gemeinden beim Erlass eigener gestalterischer Vorschriften in Zukunft etwas mehr Zurückhaltung üben. Beizufügen bleibt, dass der Erlass weitergehender gestalterischer Vorschriften nur dann zulässig ist, wenn sich solche Vorschriften auf Grund der örtlichen Gegebenheiten auch tatsächlich aufdrängen (Art. 24 Abs. 3 E-KRG).

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

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

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

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

Abs. 3 enthält neu eine einheitliche kantonale Rechtsgrundlage, damit die Baubehörden Massnahmen ergreifen können, falls bestehende Bauten wegen mangelhaftem Unterhalt das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten. Die neue Bestimmung ist vor allem für Graubünden als Tourismuskanton von erheblicher Bedeutung. Für die Kosten einer allfälligen Ersatzvornahme wird in Art. 131 Abs. 1 Ziff. 2 EGzZGB neu ein gesetzliches Pfandrecht eingeführt (vgl. Art. 113 Abs. 2 Ziff. 1 E-KRG).

Art. 76 Generell geschützte Siedlungsbereiche und Einzelbauten

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

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

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

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

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

3. ABSTÄNDE (Art. 77 – 80 E-KRG)

Vorbemerkungen: Graubünden kennt im Bereich der Bauabstände nach wie vor sowohl privatrechtliche als auch öffentlichrechtliche Normen, nämlich einerseits die nachbarrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften des EGzZGB (Art. 90, 92, 100 und 101 EGzZGB) und andererseits die öffentlichrechtlichen Abstandsvorschriften der kommunalen Baugesetze. Es ist ein wichtiges Anliegen der vorliegenden KRG-Revision, diesen Normendualismus zu beseitigen. Damit wird das Abstandsrecht erheblich vereinfacht. Die umständlichen und zum Teil verwirrenden Doppelspurigkeiten im Rechtsschutzverfahren (zivilrechtliche oder öffentlichrechtliche 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. 77)
2. Regelung für weitere Bauten und Anlagen (Art. 78)
3. Unterschreitungen, Vorbehalte (Art. 79)

Mit Art. 77 (Gebäude) kann Art. 90 EGzZGB aufgehoben werden. Zwar bezieht sich Art. 90 EGzZGB nicht nur auf Gebäude, sondern auf Hochbauten schlechthin und damit auch auf andere Bauten und Anlagen wie z.B. „Mauern von Tiefbauten, welche den Erdboden überragen“ (vgl. Art. 92 Abs. 3 EGzZGB sowie PKG 1998 Nr. 6). Den

Hauptanwendungsfall von Art. 90 EGzZGB bilden jedoch fraglos die „Gebäude“, was sich bereits aus der in Abs. 3 von Art. 90 EGzZGB enthaltenen Definition des Grenzabstandes ergibt. Soweit Art. 90 EGzZGB noch andere Bauten und Anlagen als Gebäude im Auge hat, werden diese, soweit ein gesamtkantonales Interesse an einer Abstandsregel besteht, in Art. 78 E-KRG (Weitere Bauten und Anlagen) geregelt. Im Übrigen steht es den Gemeinden gestützt auf Art. 24, 26 Abs. 3 sowie 27 Abs. 1 E-KRG frei, für zusätzliche Bauten und Anlagen besondere Abstandsregelungen zu erlassen.

Art. 77 Bauabstände 1. Gebäude

Abs. 1 und 2 regeln die Grenz- und Gebäudeabstände für Gebäude derart, dass sich die Gemeinden grundsätzlich darauf beschränken können, im 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. 77 Abs. 1 und 2 E-KRG ermöglichen die Aufhebung von Art. 90 Abs. 1 – 3 EGzZGB (vgl. die Schlussbestimmung Art. 113 E-KRG betr. Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts).

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

Art. 78 Bauabstände 2. Weitere Bauten und Anlagen

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

Abs. 2 regelt den Grenzabstand bei Vorkehrungen wie freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (=Futtermauern), Schüttung von Böschungen etc. Die Einhaltung eines Grenzabstands bei solchen Vorkehrungen führt in der Praxis immer wieder zu Dis-

kussionen und Rückfragen und bei Fehlen einer ausdrücklichen Regelung nicht selten zu gerichtlichen Auseinandersetzungen.

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

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

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

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

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

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

Art. 79 Bauabstände 3. Unterschreitungen, Vorbehalte

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

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

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

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

Art. 80 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. 57 E-KRG über die Baulinien verwiesen werden. Im letzten Satz von Art. 80 Abs. 2 E-KRG wird festgehalten, dass bei Vorliegen besonderer Umstände die Abstände (10 m resp. 20 m) unterschritten werden dürfen. Als besonderer Umstand kann z.B. die Situation gewertet werden, wo lediglich ein schmales, kleines Gewässer vorliegt. Bei solchen Bächlein kann sich eine Unterschreitung des Gewässerabstandes je nach Situation auch ohne Gewässerabstandslinie in der Grundordnung rechtfertigen. Der besondere Umstand kann sich ferner aus der Natur des Bauvorhabens ergeben: so könnten sich z.B. bei unterirdischen Bauten, Kleinbauten, Loipen oder Fuss- und Wanderwegen durchaus Unterschreitungen rechtfertigen.

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

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

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

4. SICHERHEIT UND GESUNDHEIT (Art. 81 – 82)

Art. 81 Im Allgemeinen

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

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

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

Art. 82 Behindertengerechtes Bauen

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

Abs. 1 befasst sich einerseits mit der Kategorie der „öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen“ im Sinne von Art. 3 lit. a BehiG. Diese lassen sich in drei Gruppen glied-

dern, 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“ gemäss Art. 3 lit. c BehiG sowie die Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen gemäss 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 im Falle von Erneuerungen der betreffenden Gebäudekategorien zu erfüllen sind, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen (z.B. Interessen des Heimat- und Umweltschutzes oder Anliegen der Verkehrs- und Betriebssicherheit) entgegenstehen oder

sofern die Kosten der erforderlichen Anpassungsarbeiten nicht unverhältnismässig im Sinne des einschlägigen Bundesrechts sind. Mit dem „einschlägigen Bundesrecht“ sind v.a. Art. 11 Abs. 1 lit. a und 12 Abs. 1 BehiG gemeint. Danach kann auf die erforderlichen Anpassungen verzichtet werden, wenn der Aufwand einen bestimmten Prozentsatz des Gebäudewertes (5 %) resp. der gesamthaften Erneuerungskosten (20 %) übersteigt. Der Einbau eines behindertengerechten Aufzuges in obere Stockwerke wird somit nur bei teuren Gebäuden oder bei teuren Umbauten zur Diskussion stehen.

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

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

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

5. BESITZSTAND UND AUSNAHMEN INNERHALB DER BAUZONEN (Art. 83 – 87 E-KRG)

Vorbemerkungen: Für eine wirksame Siedlungsentwicklung nach Innen (Siedlungserneuerung, Siedlungsverdichtung) sind die Vorschriften über den Umgang mit der bestehenden Bausubstanz von zentraler Bedeutung. Da dem Gebot zur Siedlungsentwicklung nach Innen eine immer grössere Bedeutung zukommt, drängt sich eine verbindliche Regelung der Besitzstandsgarantie für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen auf kantonaler Ebene auf. Erforderlich sind dabei Standards, welche einerseits die gebotene sinnvolle Weiterentwicklung der vorhandenen Bausubstanz garantieren, ohne anderseits legitime öffentliche und private Anliegen, wie Siedlungsqualität und Wohnhygiene, zu vernachlässigen.

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

Art. 83 Besitzstand 1. Erneuerungen, Umbauten

Dieser Artikel befasst sich unter der Marginalie "Erneuerungen, Umbauten" einerseits mit der Erhaltung und Erneuerung von bestehenden, rechtmässig entstandenen Bauten und Anlagen und anderseits mit dem Umbau, der angemessenen Erweiterung und der teilweisen Nutzungsänderung solcher Bauten und Anlagen. Die Regelung entspricht dem schweizerischen und auch bündnerischen Standard. Während Erhaltung und Erneuerung ohne weiteres bereits gestützt auf die Eigentumsgarantie gestattet sind, sind die darüber hinaus gehenden Eingriffe (Umbau, angemessene Erweiterung, teilweise Nutzungsänderung) nur zulässig, wenn die bestehende Rechtswidrigkeit (wozu auch die Zonenwidrigkeit gehört) nicht verschärft wird und wenn dem Vorhaben keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Mit dieser Lösung ist ein vernünftiger Ausgleich zwischen dem Interesse an einer sinnvollen Weiterverwendung neurechtswidriger Bauten einerseits und dem Interesse der Öffentlichkeit und des Nachbarn an der möglichst ungeschmälernten Durchsetzung der jeweils rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung anderseits sichergestellt. Die in Art. 83 E-KRG enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe werden in der Praxis zu konkretisieren sein. Von grosser Bedeutung ist dabei vor allem

die Trennlinie zwischen den (noch zulässigen) Umbauten resp. angemessenen Erweiterungen und der (nicht mehr zulässigen) neubauähnlichen Umgestaltung, sowie auch die Frage, wann bei einem Um- oder Erweiterungsbau von einer Verstärkung der bestehenden Rechtswidrigkeit gesprochen werden kann. Eine solche dürfte im Allgemeinen dann vorliegen, wenn das öffentliche oder nachbarliche Interesse, das die verletzte Norm schützen soll, durch den Um- oder Erweiterungsbau stärker beeinträchtigt würde.

Art. 84 Besitzstand 2. Wiederaufbau (Hofstattrecht)

Dieser Artikel regelt das Hofstattrecht, welches als besonderes Institut der Besitzstandsgarantie bezeichnet werden kann. Das Hofstattrecht wird definiert als Befugnis, ein Gebäude, das durch höhere Gewalt zerstört oder freiwillig abgebrochen wurde, innert bestimmter Frist (vgl. Abs. 3) ohne Rücksicht auf die Vorschriften der Regelbauweise (Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudeabmessungen, Nutzungsziffern, vgl. dazu Art. 27 E-KRG) wieder aufzubauen. Dabei gilt der Grundsatz, dass der Ersatzbau dem vormaligen Gebäude hinsichtlich Lage, Umfang und Nutzung (Zweck) zu entsprechen hat. Immerhin sollen gemäss Abs. 2 Abweichungen gegenüber dem bisherigen Zustand nicht ausgeschlossen sein, so namentlich dann, wenn die Abweichung zu einer Verbesserung der bisherigen Situation führt und die nachbarlichen Interessen darunter nicht leiden. Durch diese „Abweichungsklausel“ können z.B. im öffentlichen oder auch im nachbarlichen Interesse liegende Verbesserungen bezüglich Ästhetik oder Immissionsschutz erzielt werden.

Art. 85 Besitzstand 3. Zweckänderungen

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

Ausnahmsweise soll der Bauherr indessen auch im Falle von beabsichtigten Zweckänderungen beim Um- oder Wiederaufbau von den geltenden Vorschriften abweichen dürfen, so namentlich dann, wenn sich Abweichungen von den geltenden Vorschriften aus ortsbildschützerischen oder siedlungsgestalterischen Gründen aufdrän-

gen, was z.B. bei Bauten in historischen Dorfkernen der Fall sein kann. In solchen Fällen ist das öffentliche Interesse an der Erhaltung bestehender schutzwürdiger Siedlungsstrukturen höher zu gewichten als das Interesse an der Durchsetzung des neuen Rechts. Immerhin ist zu erwarten, dass die Gemeinden die ortsbildschützerisch gebotene Bauweise in solchen Fällen bereits in der Grundordnung selbst vorschreiben resp. zulassen.

Art. 86 Besitzstand 4. Vorbehalte

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

Art. 86 behält ferner ausdrücklich besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten vor. Im Vordergrund stehen dabei die Sanierungspflichten nach der Umweltschutz- und Gewässerschutzgesetzgebung (z.B. Art. 16ff. USG) sowie Sanierungs- und Anpassungspflichten nach dem vorliegenden Gesetz (z.B. Art. 32 Abs. 4 E-KRG betr. Beseitigung störender Eingriffe in Erhaltungszonen; Art. 75 Abs. 3 resp. Art. 81 Abs. 4 E-KRG betr. Sanierungspflicht im Falle von verunstaltenden resp. gefährdenden Bauten und Anlagen).

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

- Art. 30 Abs. 2 E-KRG: bestehende Bauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Art. 32 Abs. 3 E-KRG: bestehende Bauten in der Erhaltungszone
- Art. 34 Abs. 2 E-KRG: bestehende Bauten in den Naturschutzzonen
- Art. 35 Abs. 3 E-KRG: bestehende Bauten in den Landschaftsschutzzonen
- Art. 39 Abs. 2 und 3 E-KRG: bestehende Bauten in der Gefahrenzone 1 und 2
- Art. 57 Abs. 2 E-KRG: bestehende Bauten im Baulinienbereich

Art. 87 Ausnahmen

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

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

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

6. AUSNAHMEN FÜR BAUTEN UND ANLAGEN AUSSERHALB DER BAUZONEN (Art. 88 – 89 E-KRG)

Art. 88 Im Allgemeinen

Abs. 1: Aufgrund der am 1. September 2000 in Kraft getretenen Revision des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) und der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) wird bei den Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen neu unterschieden zwischen bundesrechtlichen Ausnahmetatbeständen und kantonalrechtlichen Ausnahmetatbeständen. Da es sich bei den bundesrechtlichen Ausnahmen um abschliessende Regelungen handelt, die keinem kantonalen Ausführungsrecht zugänglich sind, genügt es, in Abs. 1 auf das entsprechende Bundesrecht hinzuweisen. Im Einzelnen geht es um folgende bundesrechtliche Vorschriften:

- Art. 24 RPG: Standortgebundenheit
- Art. 24a RPG: Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen
- Art. 24b RPG: nichtlandwirtschaftliches Nebengewerbe
- Art. 24c: Erneuerung, teilweise Zweckänderung, massvolle Erweiterung, Wiederaufbau
- Art. 43 RPV: Zweckänderung und Erweiterung von 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 aRPG – insbesondere die Ausnahmetatbestände der Erneuerung, der teilweisen Änderung und des Wiederaufbaus bundesrechtliche Ausnahmen geworden sind (vgl. Art. 24c RPG), können alle Bestimmungen des geltenden KRG und der geltenden KRVO, die sich mit diesen Tatbeständen befassen, ersatzlos aufgehoben werden, so namentlich Art. 9b – 9f KRG sowie Art. 7 – 12 KRVO.

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

Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen nach Art. 24d Abs. 1 und 2 RPG sind in Art. 24d RPG umfassend und erschöpfend geregelt, weshalb sich weitere Vorschriften im KRG erübrigen. Einer Präzisierung bedarf lediglich die Rahmenbedingung von Art. 24d Abs. 2 lit. a RPG, wonach die Zulässigkeit vollständiger Zweckänderungen von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen voraussetzt, dass „diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind“. Es ist namentlich die zuständige Behörde zu bestimmen. Nach der hier vorgeschlagenen Regelung erfolgt die Unterschutzstellung entweder durch die Gemeinde durch eine entsprechende Festlegung in der Grundordnung (vgl. Art. 45 Abs. 1 und 2 i.V.m. Art. 76 E-KRG) oder durch die gemäss kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzgebung zuständige Behörde. Nach dem geltenden kantonalen Natur- und Heimatschutzrecht obliegen Unterschutzstellungen der Regierung (vgl. Art. 15 NHV).

Nachzutragen bleibt, dass es sich bei den schützenswerten Bauten und Anlagen im Sinne des vorliegenden Abs. 3 bzw. Art. 24d Abs. 2 RPG um Bauten handelt, die aufgrund ihres Eigenwertes schützenswert sind. Für Bauten und Anlagen dagegen,

die aufgrund ihres landschaftsprägenden Situationswertes schützenswert sind, besteht mit Art. 39 Abs. 2 RPV (landschaftsprägende Bauten) bereits eine separate (Umnutzungs-)Vorschrift mit abweichenden verfahrensmässigen Voraussetzungen (kantonale Kriterienrichtplanung; Unterschutzstellung via Nutzungsplanung). Aufgrund dieser Unterscheidung ergibt sich, dass Art. 88 Abs. 3 E-KRG hauptsächlich auf die Erhaltung von einzigartigen Einzelobjekten zugeschnitten ist, die wegen ihres Bautypus, ihrer architektonischen Qualität und Handwerkstechnik, ihres Seltenheitswertes, ihrer Geschichte oder ihrer tradierten Nutzung aus anerkannter denkmalpflegerischer Sicht besonders wertvoll sind. Herkömmliche Stallbauten fallen daher grundsätzlich ausser Betracht, zumal diese, da sie in tausendfacher Ausführung vorkommen und kaum voneinander unterscheidbar sind, keinen denkmalpflegerischen Eigenwert im vorerwähnten Sinne, sondern höchstens einen 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. 89 Landschaftsprägende Bauten

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

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

Primäre Voraussetzung ist, dass die Gemeinden in der Ortsplanung nach den Kriterien und Vorgaben des RIP GR (Kapitel 3.5.2, S. 47 f.) sowohl die Landschaften (z.B. mit einer spezifischen Schutzzone) als auch die landschaftsprägenden Bauten (gestützt auf Art. 45 Abs. 1 und 2 E-KRG) unter Schutz stellen (vgl. Ziffer 1 von Art. 89 Abs. 1 E-KRG). Zu den Vorgaben des RIP GR gehört, dass die kommunalen Unterschutzstellungen auf einer regionalen oder zumindest teilregionalen Betrachtungsweise beruhen müssen, was ein entsprechendes Tätigwerden des Regionalverbandes bedingt.

Eine weitere Voraussetzung ist, dass die Gemeinden in der Grundordnung (z.B. im Baugesetz oder in speziellen Bestimmungen zum GGP) sicherstellen, dass die

Landschaft vom Grundeigentümer längerfristig bewirtschaftet und gepflegt wird. Wichtig ist dabei, dass die Bewirtschaftung bereits ab In-Kraft-Treten der Nutzungsplanung (und nicht erst ab dem Zeitpunkt der ersten Zweckänderungsbewilligung) zu erfolgen hat (vgl. Ziffer 2 von Art. 89 Abs. 1 E-KRG).

Eine dritte wichtige Voraussetzung für Zweckänderungen ist, dass in der Grundordnung (z.B. im Baugesetz oder in speziellen Bestimmungen zum GGP) sichergestellt wird, dass die unter Schutz gestellten Bauten unterhalten werden und dass Ausnahmegewilligungen (z.B. nach Art. 24c RPG) für Bauvorhaben an weiteren Bauten, d.h. an Bauten, die nicht unter Schutz gestellt worden sind, nur erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den 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 ehemals landwirtschaftlich genutzte Maiensässbauten unter Umständen gleich mehrere Apartments bzw. Stockwerkeinheiten eingebaut werden oder villenähnliche Wohnresidenzen entstehen. Es sollen – wenn schon – lediglich standortgerechte, traditionsorientierte und 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 Nichtbaugebiet im Grunde genommen nur dann vertret- und verantwortbar, wenn damit gleichzeitig ein konkreter Beitrag zur Bewahrung der Landschaften vor Vergandung und Verbuschung geleistet wird. Im Vordergrund muss also die Erhaltung der Landschaft als „Kulturakt“ stehen. Die Zweckänderung des Gebäudes, der „Immobilienakt“, darf 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. 113 Abs. 2 Ziff. 1 E-KRG).

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

1. ORGANISATION (Art. 90 E-KRG)

Art. 90 Grundsatz

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

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

Der Vorbehalt in Abs. 1 bringt zum Ausdruck, dass das Bauwesen insoweit zur Aufgabe der Gemeinden gehört, als dieses Gesetz (also das KRG selbst) oder die eidg. oder kantonale Spezialgesetzgebung nichts anderes bestimmen. Zu denken ist beispielsweise an Bauten und Anlagen, die kraft Spezialgesetzgebung von Bund oder Kanton der kommunalen Baubewilligungshoheit zugunsten eines kant. oder eidg. Plan- oder Projektgenehmigungsverfahrens entzogen sind (z.B. Kantons- und Nationalstrassen, Eisenbahnanlagen, Wasserkraftwerke, Infrastruktur der Zivilluftfahrt, militärische Bauten und Anlagen usw.). Bei solchen Bauvorhaben beschränkt sich die Bauverwaltungstätigkeit der Gemeinden oft auf Koordinationsaufgaben, die 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 revidierte KRG schliesst jedoch wie bis anhin nicht aus, dass die Gemeinden für diese wichtigen Entscheide eine andere kommunale Behörde (z.B. die Baukommission, das

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

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

2. BEWILLIGUNGEN (Art. 91 – 97 E-KRG)

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

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

Abs. 2 gibt der Regierung die Kompetenz und verpflichtet sie zugleich, durch Verordnung diejenigen Bauvorhaben zu bezeichnen, die aus kantonaler Sicht keiner Baubewilligung bedürfen. Die Schaffung eines Katalogs mit baubewilligungsfreien Bauvorhaben bildet ein wesentliches Anliegen der vorliegenden Revision. Der letzte Satz von Abs. 2 gibt den Gemeinden immerhin das Recht, einzelne (oder auch alle) von der Regierung in der Verordnung als bewilligungsfrei erklärte Bauvorhaben (wiederum) als baubewilligungspflichtig zu erklären oder wenigstens einer Anzeigepflicht

zu unterstellen. Die Gemeinden können daher im Baugesetz bestimmen, dass beispielsweise Baustelleninstallationen entgegen Art. 33 Abs. 1 Ziffer 22 5 E-KRVO einer Baubewilligung bedürfen, oder sie können bestimmen, dass solche Installationen zwar nicht bewilligungspflichtig, jedoch wenigstens bei der kommunalen Bauverwaltung anzuzeigen sind. Diese Befugnisse können im Sinne von vorläufigem Recht auch vom Gemeindevorstand wahrgenommen werden (vgl. die Übergangsbestimmung von Art. 114 Abs. 3 E-KRG). Sofern die Gemeinden eine Anzeigepflicht statuieren, haben sie auch die damit verbundenen Pflichten und das Verfahren näher zu regeln.

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

Art. 33 Abs. 1 Ziffer 15 E-KRVO befreit Erschliessungsanlagen von der Baubewilligungspflicht, soweit sie in der Planung wie ein Baugesuch 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 wesentliche Beschleunigung der Verfahren. Eine analoge Regelung hat der Bund für Anschlussgleise erlassen (vgl. Art. 18 und 19 des Bundesgesetzes über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990).

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

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

Art. 92 BAB-Bewilligung

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

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

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

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

Abs. 5 stellt klar, dass Bauvorhaben, die die Regierung gestützt auf Art. 91 Abs. 2 E-KRG in Art. 33 E-KRVO als nicht baubewilligungspflichtig erklärt hat, auch nicht dem

BAB-Verfahren unterliegen, und zwar selbst dann nicht, wenn die Gemeinde solche Bauvorhaben ihrerseits (wieder) für baubewilligungspflichtig erklärt hat.

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

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

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

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

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

Gemäss Abs. 1 sind „Verfahren“ und „Entscheide“ zu koordinieren. Entsprechend dieser Zweiteilung unterteilt der E-KRVO den Abschnitt „Koordination“ in die Unter-

abschnitte A. „Verfahrenskoordination“ (Art. 43 – 45 E-KRVO) und B. „Entscheidungskoordination“ (Art. 46 – 50 E-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 bezeichnet Abs. 2 das DIV als Leitbehörde. Dabei ist präzisierend festzuhalten, dass sich die Koordinationsfunktion des DIV lediglich auf die kantonale Ebene bezieht, also auf die Koordination zwischen BAB-Bewilligung einerseits und notwendigen kantonalen (und eidgenössischen) Zusatzbewilligungen andererseits. Im BAB-Verfahren können folglich die Gemeinden künftig erwarten, dass sie vom Kanton mit koordinierten Bewilligungen bedient werden.

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

Art. 43 E-KRVO: Nach Abs. 1 führt das DIV eine Liste mit koordinationsbedürftigen Zusatzbewilligungen. Diese Liste dient der Konkretisierung des Begriffs des „engen Sachzusammenhangs“ gemäss Art. 93 Abs. 1 E-KRG. Laut Abs. 2 soll die Liste gerade auch diejenigen Zusatzbewilligungsgesuche bezeichnen, die bereits vor der Einreichung bei der Gemeinde mit den betroffenen Fachbehörden zu bereinigen sind, sei es weil deren Behandlung zeitaufwendig ist (z.B. Rodungsgesuche), sei es weil die Zusatzbewilligung Auswirkungen auf die Ausgestaltung des Bauprojekts haben könnte (z.B. feuerpolizeiliche Bewilligung; Projektgenehmigung bei Bauvorhaben in Gefahrenzonen).

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

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

Art. 46 E-KRVO regelt die Entscheidkoordination bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzone. Diese ist geprägt vom Koordinationsmodell, bei welchem die beteiligten Behörden ihre spezialgesetzliche Zuständigkeit für Zusatzbewilligungen beibehalten, dies im Gegensatz zum Konzentrationsmodell, bei welchem die Zuständigkeit für Zusatzbewilligungen auf die Leitbehörde übergeht. Abs. 1 schreibt die direkte Übermittlung der Zusatzbewilligungsgesuche an die für die Zusatzbewilligung zuständige kantonale Fachbehörde (z.B. 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. 46 Abs. 3 E-KRVO unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden, und Art. 46 Abs. 4 E-KRVO bestimmt, dass die kommunale Baubehörde, falls sie von der kantonalen Fachbehörde einen negativen Zusatzbewilligungsentscheid erhält, auch das Baugesuch abzuweisen hat. – Insgesamt führen die Regelungen über die Entscheidkoordination zu einer Optimierung der Verfahrenskoordination im Verhältnis zwischen Kanton und Gemeinden.

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

- Eine generelle Übertragung der Zuständigkeit für den Entscheid über Zusatzbewilligungen auf das DIV im Sinne des Konzentrationsmodells muss nicht zwingend im Rahmen der vorliegenden KRG-Revision vorgenommen werden, sondern kann auch schrittweise durch Teilrevisionen der betreffenden Spezialerlasse erfolgen. Soweit für bestimmte Zusatzbewilligungen eine generelle Übertragung der Zuständigkeit auf das DIV schon jetzt erfolgt, werden die betroffenen Spezialerlasse mit der vorliegenden Revision geändert (vgl. Art. 2 Ziffer 2 der Verordnung über die Aufhebung und Anpassung grossrätlicher Erlasse im Zusammenhang mit der Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden);
- Gegenstand der Regelung in Art. 47 – 50 E-KRVO bildet die Sicherstellung einer optimalen Koordination nach dem Koordinationsmodell; solche Regeln sind bis zu einer allfälligen künftigen lückenlosen Einführung des Konzentrationsmodells ohnehin nötig;

- Die angestrebte Optimierung der Koordination weist folgende wichtige Elemente auf:
 - Anlaufstelle für alle kantonalen Zusatzbewilligungen ist grundsätzlich das ARP/DIV. Ausnahmen: siehe Art. 47 Abs. 3 E-KRVO;
 - Zur Bereinigung von Meinungsverschiedenheiten zwischen Fachstelle (ARP) resp. DIV einerseits und Fachbehörden (z.B. AfU, ANL, EKUD) andererseits werden die Instrumente der Einigungsverhandlung und der Schiedsstelle geschaffen (siehe Art. 48 E-KRVO); Einigungsverhandlungen sind selbstverständlich nur durchzuführen, wenn überhaupt Verhandlungsspielräume bestehen.
 - Ist ein Zusatzbewilligungsgesuch (z.B. Rodungsgesuch) abzuweisen, weist das DIV auch das BAB-Gesuch ab und eröffnet den ablehnenden BAB-Entscheid und den ablehnenden Entscheid über die Zusatzbewilligung gemeinsam den Parteien (siehe Art. 48 Abs. 3 E-KRVO);
 - Ein Gesamtentscheid durch das DIV im Sinne des Konzentrationsmodells soll dann ergehen, wenn folgende zwei Bedingungen kumulativ erfüllt sind (siehe Art. 50 E-KRVO):
 - Es liegen Stellungnahmen von Umweltorganisationen gemäss Art. 111 Abs. 2 E-KRG oder Baueinsprachen vor;
 - Es liegen sowohl in Bezug auf das BAB-Gesuch als auch in Bezug auf die Zusatzbewilligungsgesuche positive Beurteilungen seitens der Fachstelle resp. Fachbehörden resp. Schiedsstelle vor.

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

Art. 94 Bewilligungsvoraussetzungen

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

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

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

Art. 95 Nebenbestimmungen

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

Art. 96 Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung

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

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

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

Art. 97 Baubewilligungsverfahren (→ Art. 34 – 42 sowie 51 und 52 E-KRVO)

Abs. 1 und 2 regeln die wichtigsten Punkte des Baubewilligungsverfahrens. Mit Bezug auf die Legitimation zur Erhebung einer Baueinsprache wird auf die Umschreibung der Legitimation zur Planungsbeschwerde (Art. 108 Abs. 2 E-KRG) verwiesen,

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

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

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

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

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

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

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

Art. 36 E-KRVO regelt die Profilierung.

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

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

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

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

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

Art. 42 E-KRVO regelt das vereinfachte Baubewilligungsverfahren. Der Vorteil dieses Verfahrens liegt darin, dass die Baubewilligung innert kürzester Frist erhältlich ist (Abs. 4) und dass auf eine Profilierung und Gesuchsaufgabe mit Publikation verzichtet wird, sofern eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter ausgeschlossen ist

oder alle zur Einsprache legitimierten Personen dem Gesuch zugestimmt oder dieses mitunterzeichnet haben. Ob diese Voraussetzungen für einen Profilierungs- und Auflageverzicht erfüllt sind, lässt sich nicht immer schlüssig beantworten; im Zweifel ist Profilierung zu verlangen und die Auflage vorzunehmen.

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

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

3. VERANTWORTLICHKEIT, WIEDERHERSTELLUNG, STRAFE (Art. 98 – 100 E-KRG)

Art. 98 Verantwortlichkeit, Haftung

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

Art. 99 Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

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

Die wichtigste Neuerung betrifft die Zuständigkeit für den Erlass und die Durchsetzung von Abbruch- resp. Wiederherstellungsverfügungen bei illegalen Bautätigkeiten ausserhalb der Bauzonen. Die geltende Ordnung mit der geteilten Zuständigkeit, d.h. mit der primären Zuständigkeit der Gemeinde und den subsidiären Kompetenzen des DIV, welche erst zum Tragen kommen, wenn eine Gemeinde untätig

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

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

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

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

Art. 100 Busse

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

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

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

4. VERFAHRENSKOSTEN (Art. 101 E-KRG)

Art. 101 Verfahrenskosten

Abs. 1 schafft die erforderliche gesetzliche Grundlage, damit die Gemeinden für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren oder weiteren baupolizeilichen Verfahren

(Buss- und Wiederherstellungsverfahren; Verlängerungen von Baubewilligungen; Baukontrollen usw.) Gebühren erheben können.

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

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

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

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

Art. 102 Formelle Enteignung 1. Enteignungsrecht, Verzicht

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

Abs. 1 bestimmt zunächst in Übereinstimmung mit Art. 27 Abs. 4 des geltenden KRG, dass die Gemeinden mit der 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, die die Gemeinde im Zonenplan (anstelle einer ZöBA) für den Bau von öffentlichen Bauten und Anlagen festsetzt (Ziffer 2). Zu denken ist beispielsweise an Fälle, wo

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

Schliesslich sieht Abs. 1 neu ein Enteignungsrecht vor für den Erwerb von Grundstücken oder Rechten (z.B. Dienstbarkeiten), die erforderlich sind, damit eine im GEP aufgenommene Erschliessungsanlage (z.B. Strasse, Radweg, Fuss- und Wanderweg) erstellt werden kann (Ziffer 3). Voraussetzung für die 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.

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

Art. 103 Formelle Enteignung 2. Verfahren

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

Art. 104 Materielle Enteignung 1. Entschädigungsanspruch

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

Abs. 2 stellt im Sinne einer Präzisierung klar, dass dasjenige Gemeinwesen entschädigungspflichtig ist, welches die Eigentumsbeschränkung erlassen hat oder hätte erlassen müssen. Bei Eigentumsbeschränkungen, die auf Planungsmitteln der Ortsplanung beruhen (z.B. Zonenplan), ist dies immer die Gemeinde, auch wenn die betreffenden Planungsmittel noch der Genehmigung durch die Regierung bedürfen. Der Satzteil „oder hätte erlassen müssen“ bezieht sich insbesondere auf den Erlass einer Ersatzordnung gemäss Art. 25 E-KRG durch die Regierung: Auch in einem solchen Fall bleibt die Entschädigungspflicht bei der Gemeinde, da die Regierung anstelle der Gemeinde handelt.

Art. 105 Materielle Enteignung 2. Verfahren

Das Verfahren ist im Wesentlichen gleich wie heute geregelt.

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

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

Abs. 2: Die Bestimmung gewährt den Gemeinden einen Rückerstattungsanspruch in Fällen, in denen eine Eigentumsbeschränkung, für die eine Entschädigung geleistet wurde, nachträglich aufgehoben wird oder ihre 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 vorgeschriebene Anmerkung des Rückerstattungsanspruchs im Grundbuch soll sicherstellen, dass auch allfällige Rechtsnachfolger der Empfänger von Enteignungsentschädigungen vom Rückerstattungsanspruch der Gemeinde Kenntnis erhalten.

Abs. 3 regelt schliesslich die Verjährung.

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

Art. 107 Zusatzbewilligungen

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

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

Abs. 2 dient der Harmonisierung der Rechtsmittel und damit der Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens. Gemäss dieser Bestimmung ist beispielsweise sichergestellt, dass eine Zusatzbewilligung, welche dem 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. 108 Planungsbeschwerde

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

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

im örtlichen Publikationsorgan der Gemeinde als auch im Kantonsamtsblatt zu erfolgen. Eine Publikation am Schwarzen Brett hat nur noch ergänzenden Charakter.

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

Abs. 2 umschreibt die Beschwerdelegitimation in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht und unter Berücksichtigung der übergeordneten Legitimationsbestimmung von Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG. Aus dem Wortlaut der Bestimmung ergibt sich, dass Organisationen nur insofern beschwerdeberechtigt sind, als sie kraft Bundesrecht zur Beschwerde zuzulassen sind (vgl. Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG i.V.m. Art. 103 lit. c OG). Für Umweltorganisationen gilt dies z.B. bei UVP-pflichtigen Nutzungsplanungen (Art. 55 Abs. 3 USG) oder bei projektbezogenen Nutzungsplanungen, welche die Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG betreffen (Art. 12 Abs. 3 NHG). Abs. 2 stellt im Übrigen die zentrale Legitimationsbestimmung des neuen KRG dar, die gestützt auf entsprechende Verweise auch für andere Verfahren gilt (siehe z.B. Art. 97 Abs. 2 E-KRG betreffend Einsprachelegitimation im Baubewilligungsverfahren; Art. 11 Abs. 2 und 13 Abs. 3 E-KRVO betreffend Einsprachelegitimation im Quartierplanverfahren).

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

Abs. 4 verweist im Übrigen auf das VVG.

Art. 109 Rekurs 1. Entscheide der Regierung

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

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

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

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

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

Art. 110 Rekurs 2. Verfügungen des Departements

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

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

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

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

Art. 111 Beschwerderecht der Umweltorganisationen

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

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

Abs. 2: Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sowie bei genehmigungspflichtigen Planungen (z.B. Planungsmittel der kommunalen Grundordnung) dagegen erfolgt der Verfahrenseintritt der Umweltorganisationen nicht mehr durch förmliche Einspracheerhebung, sondern neu durch Anmeldung zur Akteneinsicht mit allfälliger folgender Abgabe einer Stellungnahme während des ohnehin durchzuführenden verwaltungsinternen Mitberichtsverfahrens. Diese Lösung bietet für alle Beteiligten wesentliche Vorteile. Aus Sicht der Behörde ist vorteilhaft, dass sie sich nicht mit der zeitraubenden Ausfertigung förmlicher Einspracheentscheide zu befassen hat und ihre Energie daher vermehrt in den Dienst einer zügigen Verfahrensabwicklung inves-

tieren kann. Ferner werden weitere Diskussionen über die zentrale oder dezentrale Aktenauflage und die Herausgabe von Akten überflüssig. Aus der Sicht der Bauherrschaft wirkt sich die neue Regelung vor allem deshalb vorteilhaft aus, weil sie insgesamt zu einem kürzeren Verfahren führt. Mit der vorgeschlagenen neuen Regelung lässt sich ausserdem verantworten, die Dauer der Baugesuchsauflage resp. Einsprachefrist bei 20 Tagen zu belassen. Ausserdem entfällt der mit einem förmlichen Einspracheverfahren und formellen Einspracheentscheid verbundene Aufwand aller Beteiligten. Für die Umweltorganisationen anderseits dürfte positiv sein, dass sie auf diese Weise die Akten zentral in Chur auf dem ARP einsehen können und dass sie insbesondere auf vorsorgliche Einsprachen zur Wahrung des Beschwerderechts verzichten können. Schliesslich erhöht die vorgeschlagene Regelung ganz allgemein die Verhandlungsbereitschaft aller Beteiligten und damit die Chance für konstruktive und nachhaltige Projektoptimierungen.

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

Art. 112 Vollzug

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

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

Art. 113 Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

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

Abs. 2 befasst sich mit der Änderung anderer kantonalen Gesetze. Darauf wurde bereits bei der Erläuterung der einschlägigen Artikel eingegangen (siehe Art. 64 Abs. 3, 75 Abs. 3, 77 – 79, 81 Abs. 4, 89 Abs. 3 und 99 Abs. 3 E-KRG betr. die Änderungen im EGzZGB; Art. 64 Abs. 1 E-KRG betreffend die Änderung im Perimetergesetz). Im Übrigen drängt sich zusätzlich eine Änderung von Art. 1 Abs. 1 des kantonalen Enteignungsgesetzes auf.

Art. 114 Übergangsbestimmungen 1. Verhältnis zu den Ortsplanungen

Abs. 1 enthält den Grundsatz, dass die bestehenden kommunalen Ortsplanungen erst im Zuge der nächsten Überprüfung der Ortsplanung an das neue KRG anzupassen sind. Bestehende Ortsplanungen (Zonenpläne, Baugesetz, weitere Nutzungspläne) bleiben somit vom neuen KRG vorderhand unberührt.

Abs. 2 bestimmt, dass die unmittelbar anwendbaren Bestimmungen des neuen KRG abweichenden kommunalen Vorschriften sofort, d.h. bereits mit dem In-Kraft-Treten des neuen KRG, vorgehen. Diese unmittelbar anwendbaren Bestimmungen des KRG sind in Ziff. 1 – 5 von Abs. 2 namentlich aufgezählt. In den Regelungsbereichen dieser unmittelbar anwendbaren Bestimmungen des KRG verlieren die kommunalen Vorschriften somit ihre Rechtskraft, soweit sie diesen Bestimmungen des KRG widersprechen. Es handelt sich hier um eine Ausnahme von dem in Abs. 1 enthaltenen Grundsatz, wonach das neue KRG auf bestehende Ortsplanungen vorderhand, d.h. bis zur nächsten OP-Überprüfung, keine Auswirkungen hat.

Beispiel: Gemäss Abs. 2 Ziff. 5 gelten die im Abschnitt IV "Formelles Baurecht" (Art. 78 – 89) enthaltenen Regelungen zu den "unmittelbar anwendbaren Bestimmungen" des KRG und gehen als solche abweichendem kommunalem Recht sofort vor. Dies bedeutet, dass z.B. bezüglich der in Art. 96 E-KRG geregelten Bereiche "Baubeginn", "Erlöschen der Baubewilligung" und "Bauvollendung" das neue kantonale Recht allfälliges abweichendes kommunales Recht sofort verdrängt. Selbstverständlich findet das kommunale Recht dann weiter Anwendung, wenn in Art. 96 E-KRG die Gemeinden ermächtigt würden, abweichende oder ergänzende Bestimmungen zu erlassen (vgl. letzter Teil von Art. 114 Abs. 2 E-KRG). Vorbehalten bleibt sodann stets auch strengeres kommunales Recht.

Abs. 3: Art. 91 Abs. 2 E-KRG gibt den Gemeinden die Möglichkeit, Bauten und Anlagen, die mit der vorliegenden KRG-Revision von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden, gleichwohl wieder als baubewilligungspflichtig oder wenigstens als

anzeigepflichtig zu erklären. 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. 114 Abs. 3 den Gemeindevorständen im Interesse einer raschen Reaktion die Befugnis, solche Regelungen vorläufig ohne öffentliche Auflage sowie in eigener Kompetenz, d.h. ohne Gemeindeabstimmung, zu erlassen.

Art. 115 Übergangsbestimmungen 2. Verfahren

Abs. 1 statuiert den allgemein anerkannten und üblichen Grundsatz, wonach aufhängige Baugesuche resp. laufende Planungen und Verfahren neues Recht anzuwenden ist. Ziff. 1 und 2 sehen Ausnahmen von diesem Grundsatz vor. Die Ausnahme gemäss Ziff. 1 betrifft sämtliche hängigen kommunalen Verfahren: Diese sollen bis zum Abschluss auf Gemeindeebene nach den bisherigen Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften (z.B. Auflagedauer) weitergeführt werden. Die Ausnahme gemäss Ziff. 2 betrifft allfällige hängige nachbarrechtliche Streitigkeiten.

Abs. 2 befasst sich mit dem Verfahren für regionale Richtpläne in der Übergangsphase bis zur Gründung eines Regionalverbandes gemäss neuer Kantonsverfassung. Gemäss der neuen Kantonsverfassung sind die Regionen verpflichtet, sich zur Erfüllung regionalplanerischer Aufgaben bis Ende 2006 zu öffentlichrechtlichen Regionalverbänden zusammenzuschliessen, sofern sie dies nicht bereits getan haben. Hier wird sichergestellt, dass die sieben Planungsregionen, die bisher noch keine entsprechende Organisation geschaffen haben, regionale Richtpläne bis zum Ablauf der Übergangsfrist noch nach ihren angestammten Organisationsstatuten beschliessen dürfen.

X. Grossrätliche Aufhebungs- und Anpassungsverordnung

Mit der grossrätlichen Aufhebungs- und Anpassungsverordnung wird einerseits die grossrätliche Raumplanungsverordnung vom 26. November 1986 (BR 101.110) aufgehoben. Aufgehoben werden ferner zwei Grossratserlasse aus dem Bereich der Wohnbauförderung, nämlich die Verordnung über die Förderung des Wohnungsbaus vom 24. November 1966 (BR 950.200) und der Grossratsbeschluss vom 28. Sep-

tember 1977 betreffend Weiterführung der Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus (BR 950.220). Die beiden Erlasse dienten dem Vollzug des Bundesgesetzes vom 19. März 1965 über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus (alt SR 842), welche seit dem 1. Oktober 2003 durch das neue Bundesgesetz vom 21. März 2003 über die Förderung von preisgünstigen Wohnraum (WFG, neu SR 842) abgelöst ist. Die beiden Grossratserlasse erweisen sich demzufolge als obsolet.

Mit der vorliegenden Aufhebungs- und Anpassungsverordnung werden sodann die kantonale Gewässerschutzverordnung (KGSchV) und die kantonale Waldverordnung (KWaV) geändert. Während die Änderung in Art. 10 Abs. 2 KGSchV nur redaktioneller Natur ist, handelt es sich bei der Änderung von Art. 5 Abs. 2 KWaV um eine materielle Zuständigkeitsverlagerung für sog. Heckenentfernungsbewilligungen vom EKUD auf das DIV, dies im Sinne des Konzentrationsmodells.

XI. Berücksichtigung der Grundsätze "VFRR"

Eine bedeutende Rahmenbedingung für die vorliegende KRG-Revision bildet das unter der Federführung der Standeskanzlei erarbeitete Projekt „Verwesentlichung und Flexibilisierung der Rechtsetzung und Rechtsanwendung“ (VFRR), welches im Wesentlichen die folgenden Teilaspekte resp. Teilziele aufweist:

- Staatliche Regelungen sind auf das unbedingt Notwendige zu begrenzen, um mehr Freiräume für Private zu schaffen (Verhältnis Staat/Private; Deregulierung im engeren Sinn);
- Staatliche Regelungen sollen möglichst „offen“ resp. „unbestimmt“ ausgestaltet werden, um die Entscheidungsspielräume der rechtsanwendenden Behörden im Interesse der Billigkeit und der Einzelfallgerechtigkeit zu erweitern und die Effizienz der Verwaltungstätigkeit zu erhöhen (Verhältnis Rechtsetzung/ Rechtsanwendung);
- Regelungsbefugnisse sollen möglichst bei den Gemeinden belassen werden, um dezentrale, auf die örtlichen Verhältnisse zugeschnittene Lösungen zu ermöglichen (Verhältnis kantonal/ kommunaler Gesetzgeber);

- Bei der Gesetzgebung ist auf eine zweckmässige Aufteilung des Regelungstoffes auf die einzelnen Erlassstufen (Gesetz, Verordnung) zu achten.

Diese VFRR-Grundsätze wurden, wie die formelle Vorprüfung der Vorlage durch die Standeskanzlei gezeigt hat, eingehalten. Insbesondere wurde darauf geachtet, dass in die Regelungsautonomie der Gemeinden nur in Bereichen eingegriffen wird, wo sich dies im Interesse eines einheitlichen und vereinfachten Vollzugs aufdrängt.

Auf Anregung der Standeskanzlei wurden einzelne Bestimmungen im Interesse der Verständlichkeit auf zwei Artikel aufgeteilt. Die Anzahl Artikel hat gegenüber der Vernehmlassungsvorlage dadurch etwas zugenommen (von 99 auf 116). Trotz Berücksichtigung der VFRR-Grundsätze ist festzuhalten, dass das neue KRG rund 40 Artikel mehr aufweist als der bisherige Erlass (116 gegenüber 74). Der Hauptgrund für diese Zunahme liegt darin, dass sämtliche raumplanerischen Verfahren neu abschliessend im KRG geregelt sind. Diese Verfahrensvereinheitlichung trägt wesentlich zur Beschleunigung der Verfahren bei, weshalb die Zunahme des Gesetzesumfanges insoweit gerechtfertigt ist. Daneben gibt es noch zahlreiche weitere Gründe, weshalb das KRG an Umfang zugenommen hat, so z.B. die Überführung der nachbarrechtlichen Bauvorschriften ins öffentliche Baurecht, die Vereinheitlichung von Instrumenten und Zonenvorschriften im Interesse der Vereinfachung des Bau- und Planungsrechts sowie nicht zuletzt der Umstand, dass einige Bestimmungen der bisherigen Grossratsverordnung von 1986 nicht in die neue Regierungsverordnung, sondern - wegen ihrer Wichtigkeit - ins Gesetz überführt werden mussten. Entsprechend wird der Umfang des Verordnungsrechts um rund 10 Artikel abnehmen.

Zu betonen ist, dass die vorgenommene Rechtsharmonisierung - v.a. diejenige im Verfahrensbereich - zu einer ganz erheblichen Reduktion der Normendichte im kommunalen Baurecht führt, wodurch die Zunahme der Regelungsdichte auf kantonaler Ebene zweifellos kompensiert sein dürfte.

XII. Erledigung hängiger parlamentarischer Vorstösse

Es sind im Bereich Raumplanung derzeit drei Vorstösse hängig, nämlich:

- Motion Tresp betr. Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (GRP 1995/96, S. 125)
- Postulat Belletti betr. Ortsplanungsrevision (GRP 1995/96, S. 126)
- Postulat Kehl betr. Abschaffung der Ausnützungsziffer (GRP 1995/96, S. 131)

Die Motion Tresp wird mit der vorliegenden KRG-Revision erfüllt. Sie kann somit durch den Grossen Rat abgeschrieben werden.

Mit dem Postulat Belletti wurde der Erlass von Richtlinien oder Regelungen zur Erhaltung der Gemeindeautonomie bei der Dimensionierung der Bauzonen angeregt. Angesichts der mit der vorliegenden KRG-Revision angestrebten Vergrösserung des Entscheidungsspielraumes der Gemeinden in der Bauzonenplanung sowie mit Rücksicht auf die im neuen kantonalen Richtplan vom 19. November 2002 festgelegten Kriterien für die Bauzonenausscheidung kann das Postulat Belletti vom Grossen Rat als erledigt zur Kenntnis genommen werden.

Das Postulat Kehl kann ebenfalls als erledigt betrachtet werden, nachdem im Rahmen der vorliegenden Revision (vgl. Art. 27 Abs. 3 E-KRG) zum Ausdruck gebracht wird, dass die Gemeinden auf die Festlegung von Ausnützungsziffern verzichten können, sofern das Mass der zulässigen Nutzung anderweitig hinreichend bestimmt wird.

XIII. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen:

1. auf die Vorlagen einzutreten;
2. der Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) gemäss beiliegendem Entwurf zuzustimmen;

3. der Verordnung über die Aufhebung und Anpassung grossrätlicher Erlasse im Zusammenhang mit der Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) gemäss beiliegendem Entwurf zuzustimmen;
4. die Motion Tremp betreffend Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (GRP 1995/96, S. 125) zufolge Erfüllung abzuschreiben;
5. von der Erledigung der Postulate Belletti betreffend Ortsplanungsrevision (GRP 1995/96, S. 126) und Kehl betreffend Abschaffung der Ausnützungsziffer (GRP 1995/96, S. 131) Kenntnis zu nehmen.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Landespräsident, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Namens der Regierung

Der Präsident: *Huber*

Der Kanzleidirektor: *Riesen*