



## **Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)**

### **ERLÄUTERNDER BERICHT**

#### **I. Ausgangslage**

Am 6. Dezember 2004 beschloss der Grosse Rat das neue Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG). Der dem fakultativen Referendum unterstehende Erlass wurde am 23. Dezember 2004 im Kantonsamtsblatt Nr. 51/Sonderdruck auf Seite 4501 ff. im Wortlaut publiziert. Die Referendumsfrist ist am 23. März 2005 unbenutzt abgelaufen. Die Regierung kann somit in Anwendung von Art. 109 Abs. 2 KRG nunmehr den Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens bestimmen.

Das neue KRG verpflichtet resp. ermächtigt die Regierung in verschiedenen Artikeln (z.B. Art. 14/15 Abs. 3, 25 Abs. 5, 32 Abs. 2, 47 Abs. 3, 50 Abs. 4, 53 Abs. 4, 86 Abs. 2, 88 Abs. 3, 92 Abs. 3) sowie in Form einer Globalermächtigung (Art. 105 Abs. 1) zum Erlass von Ausführungsbestimmungen. Diese bilden Gegenstand der mit vorliegendem Beschluss zu erlassenden neuen Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO).

Ein erster Entwurf für eine neue KRVO bildete bereits Bestandteil des Vernehmlassungsverfahrens für das Gesetz und wurde im Interesse der Transparenz und zur Orientierung des Grossen Rates der Gesetzesbotschaft beigelegt. Dieser Entwurf ist in der Folge gestützt auf das Ergebnis der Gesetzesberatung im Grossen Rat angepasst worden. Der angepasste Entwurf wurde anschliessend den interessierten Departementen resp. Amtsstellen, dem Verwaltungsgericht sowie einzelnen besonders betroffenen Organisationen zur Vernehmlassung unterbreitet. Die zahlreichen Änderungsvorschläge und Anregungen der Vernehmlassungsadressaten sind weitgehend berücksichtigt worden.

## II. Wichtige Regelungen

Die wichtigsten Regelungen der neuen Verordnung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Neuer Name für das ARP (Amt für Raumentwicklung ARE, Art. 1 Abs. 2);
- Bezeichnung des ARE (anstelle des DIV) als zuständige BAB-Behörde (Art. 49 Abs. 1) unter gleichzeitiger Statuierung eines Schiedsverfahrens für den Fall unterschiedlicher Standpunkte unter den beteiligten Amtsstellen (Art. 48);
- Positionierung des ARE als Prozesseigner (Leitbehörde) im OP-Genehmigungsverfahren (Art. 14 Abs. 1) sowie im Verfahren zur Änderung des kantonalen Richtplans (Art. 7);
- Positionierung des ARE als verantwortliche Fachstelle für die Koordination der Beschaffung, Abstimmung und Weitergabe raumrelevanter Grundlagen und Daten (Art. 3 Abs. 1);
- Förderung des Einsatzes der EDV in der Abwicklung von Verfahren und Prozessen (Art. 4 Abs. 4);
- Regelung der Voraussetzungen, unter denen die Regierung bei der OP-Genehmigung sowie das ARE bei der Erteilung von BAB-Bewilligungen über Zusatzbewilligungen im Sinne eines Gesamtentscheides selbst befinden können (Art. 15 und 59);
- Katalog der baubewilligungsfreien Bauvorhaben (Art. 40);
- Regelung des Meldeverfahrens (Art. 50 und 51).

## III. Erläuterungen zu einzelnen Artikeln

### I. Allgemeines (Art. 1 – 6)

#### 1. BEHÖRDEN

##### **Art. 1 Zuständiges Departement, Fachstelle**

Die Zuständigkeitsregelung entspricht dem geltenden Recht. Die Fachstelle heisst allerdings nicht mehr Amt für Raumplanung, sondern neu Amt für Raumentwicklung. Mit dieser Namensänderung soll das dynamische Element in der Raumplanung zum Ausdruck gebracht werden.

#### 2. MEDIATION

##### **Art. 2 Verfahren**

Abs. 1 sieht vor, dass die Behörde den Parteien einen Mediator „aufzwingen“ kann, wenn sich diese nicht selbst auf einen solchen einigen können. Der Sinn dieser Vorschrift besteht darin, die Parteien wenigstens einmal an einen gemeinsamen Tisch zu bringen.

### 3. GRUNDLAGEN

#### **Art. 3 Grundlagen**

Abs. 1 knüpft an Art. 7 des Gesetzes an; es werden beispielhaft mögliche Arten von Grundlagen aufgezählt. Sachpläne mit Grundlagencharakter sind das Gegenstück zu Sachplänen mit Richtplancharakter (z.B. im Sinne von Art. 13 Abs. 1 RPG). Zu den Grundlagen gehören im Weiteren u.a. auch Forschungsergebnisse, Vollzugshilfen, Merkblätter, Benchmark-Untersuchungen, Fachtagungen, Konferenzen usw.

Abs. 2 legt die Zuständigkeit für die in Art. 7 Abs. 3 des Gesetzes vorgesehene Zusammenarbeit und Abstimmung im Bereich Grundlagen fest.

### 4. DIGITALE DATEN

#### **Art. 4 Erstellung, Bewirtschaftung, Datenhoheit, Ablage**

Die Abs. 1 - 3 befassen sich mit den Anforderungen an die Erstellung digitaler Daten, mit deren Bewirtschaftung, mit der Datenhoheit sowie mit der Ablage. Bei den ortsplanerischen Planungsmitteln liegt die Datenhoheit bei den Gemeinden. In Art. 8 Abs. 3 des Gesetzes ist vorgesehen, dass die Planungsträger die Daten gegenseitig grundsätzlich unentgeltlich zur Verfügung stellen müssen.

Abs. 4 betrifft den Einsatz der Elektronik bei der Abwicklung von Verfahren, Prozessen, Aufträgen usw. (elektronisches Baugesuch u. dgl.).

### 5. BEITRÄGE AN RAUMPLANERISCHE LEISTUNGEN

#### **Art. 5 Abstufung der Grundbeiträge**

#### **Art. 6 Zusatzbeiträge**

Die Artikel 5 und 6 enthalten nähere Bestimmungen zum Art. 11 des Gesetzes, wo zwischen Grundbeiträgen und Zusatzbeiträgen unterschieden wird. In der aktuellen Phase der knappen Mittel ist insbesondere im Bereiche der Grundbeiträge eine gewisse Zurückhaltung unumgänglich. Die entsprechende Steuerung der Mittel hat hauptsächlich über das in Art. 10 Abs. 3 des Gesetzes statuierte Kriterium des „kantonalen Interesses“ zu erfolgen. Der Kriterienkatalog wird im Detail auf den Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Gesetzes zu erstellen sein. Auf diesen Zeitpunkt hin wird auch (durch Regierungsbeschluss) die Kompetenz für Beitragszusicherungen im Sinne von Art. 12 Abs. 1 des Gesetzes zu regeln sein.

## II. Kantonsplanung (Art. 7 - 9)

### 1. RICHTPLANVERFAHREN

#### **Art. 7 Erarbeitung, Mitwirkungsverfahren**

Abs. 2 bestimmt, dass die Fachstelle die Mitwirkungsaufgabe bei bedeutenden Vorhaben (z.B. bei der gesamthaften Überarbeitung des Richtplans nach Art. 9 Abs. 3 RPG) über 30 Tage hinaus erstrecken kann.

Abs. 4 sieht vor, dass bei „Fortschreibungen“ auf die Durchführung eines öffentlichen Mitwirkungsverfahrens verzichtet werden kann. Mit „Fortschreibungen“ sind Richtplanänderungen von untergeordneter räumlicher und/oder sachlicher Bedeutung gemeint, für welche gemäss Art. 14 Abs. 2 des Gesetzes das Departement (statt die Regierung) zuständig ist.

Abs. 5 betrifft den Fall, wo z.B. für eine bestimmte projektbezogene kommunale Nutzungsplanung (etwa für ein Golfplatzvorhaben) oder z.B. für ein Kantonsstrassenprojekt eine Anpassung des kantonalen Richtplans nötig ist. Diesfalls sollen die jeweils erforderlichen Mitwirkungsaufgaben nach Möglichkeit gleichzeitig erfolgen.

## III. Regionalplanung (Art. 10 - 11)

#### **Art. 10 Rahmenverträge**

Die Rahmenverträge nach dieser Bestimmung sind grundsätzlicherer und umfassenderer Natur als die „Leistungsvereinbarungen“ gemäss Art. 12 Abs. 2 des Gesetzes, welche konkrete Einzelprojekte oder Planungen zum Gegenstand haben.

#### **Art. 11 Verfahren für regionale Richtpläne**

Zuständiges Organ für die Verabschiedung regionaler Richtpläne zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung ist in der Regel die Regionalversammlung (Delegiertenversammlung, Regionalrat o.dgl.). Für Fortschreibungen (siehe dazu vorstehend zu Art. 7 Abs. 4) ist der Vorstand (Exekutive) des Regionalverbandes kompetent.

## IV. Ortsplanung (Art. 12 - 35)

### 1. VERFAHREN FÜR DIE GRUNDORDNUNG (Art. 12 - 15)

#### **Art. 12 Vorprüfung**

Abs. 1 erwähnt den Planungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV, welcher in den Fällen, in denen kein förmlicher UVB erforderlich ist, u.a. auch einen Umweltteil umfassen muss.

Abs. 3 sieht eine Befristung für das Vorprüfungsverfahren vor.

### **Art. 13 Mitwirkungsaufgabe**

Abs. 2 sieht im Gegensatz zum geltenden Recht eine für Ortsplanungen definierte Auflagefrist (30 Tage) vor und bestimmt, dass der Gemeindevorstand Eingaben von Betroffenen oder Interessierten einerseits diesen gegenüber zu beantworten hat und andererseits den Stimmberechtigten (z.B. im Planungs- und Mitwirkungsbericht oder in der Abstimmungsbotschaft) bekannt geben muss, damit diese nutzungsplanerische Entscheide in Kenntnis allfälliger Einwendungen fällen können.

Abs. 3: Es kommt in der Praxis häufig vor, dass Vorlagen, welche die öffentliche Mitwirkungsaufgabe durchlaufen haben, später Änderungen erfahren, sei es aufgrund der kantonalen Vorprüfung, sei es aufgrund der Behandlung von Vorschlägen und Einwendungen Interessierter, oder sei es aufgrund von Anträgen an der beschlussfassenden Gemeindeversammlung selbst. Sofern es sich um gewichtige Änderungen handelt, hat die Gemeinde eine zweite Mitwirkungsaufgabe durchzuführen. Art. 13 Abs. 3 KRVO regelt nur jene Fälle, in denen es trotz Änderungen zu keiner zweiten Mitwirkungsaufgabe kommt (z.B. weil nur geringfügige Änderungen zur Debatte stehen): In diesen Fällen ist die Gemeinde neu verpflichtet, die Änderungen der Bevölkerung und den Betroffenen anderweitig mitzuteilen, nämlich im Publikationstext der Beschwerdeaufgabe sowie durch eine persönliche Mitteilung an die Betroffenen. Die persönliche Mitteilung an die Betroffenen erweist sich bereits aus Gründen des rechtlichen Gehörs als unerlässlich.

### **Art. 14 Genehmigungsverfahren**

Abs. 2 gibt der Fachstelle die Befugnis, anderen Fachbehörden im Rahmen des verwaltungsinternen Mitberichtsverfahrens Fristen für die Ablieferung von Stellungnahmen zu konkreten ortsplanerischen Erlassen resp. für die Zustellung allfälliger Zusatzbewilligungen zu setzen. Diese Befugnis ist für die Einhaltung der in Art. 49 Abs. 4 des Gesetzes statuierten Erledigungsfristen unerlässlich.

### **Art. 15 Gesamtentscheid**

Abs. 2 regelt den Fall, wo der Genehmigungsbeschluss und allfällige Zusatzbewilligungen von den jeweils zuständigen Behörden (Regierung; zuständige Zusatzbewilligungsbehörde) in Form von separaten Entscheiden ergehen: Diese separaten Entscheide (die inhaltlich selbstverständlich aufeinander abgestimmt sein müssen, vgl. Art. 50 Abs. 1 des Gesetzes) sind grundsätzlich gleichzeitig (z.B. im selben Couvert) zu eröffnen. Vom Grundsatz der gleichzeitigen Eröffnung kann nur abgesehen werden, wenn Gesuchstellende selbst eine vorzeitige Eröffnung des Genehmigungsbeschlusses oder der Zusatzbewilligung wünschen und die Behörde dies unter dem Aspekt der materiellen Koordination verantworten kann.

Abs. 3 regelt in Ausführung von Art. 50 Abs. 2 des Gesetzes die Voraussetzungen, unter denen die Regierung im Rahmen des OP-Genehmigungsbeschlusses über Zusatzbewilligungen im Sinne eines Gesamtentscheides selbst befinden kann resp. muss. Diese Voraussetzungen sind:

- Es liegt eine entsprechende Abmachung zwischen dem ARE und einer Fachbehörde im konkreten Fall vor;
- Es liegt eine generelle Abmachung zwischen dem ARE und einer Fachbehörde für eine bestimmte Zusatzbewilligung vor (z.B. für sog. Eindolungsbewilligungen nach Art. 38 Abs. 2 GSchG);
- Es liegen gegen den ortsplanerischen Erlass Planungsbeschwerden (resp. Stellungnahmen nach Art. 104 Abs. 2 des Gesetzes) oder Einsprachen gegen Zusatzbewilligungsgesuche vor;

- Es bestehen Differenzen zwischen der Leitbehörde und einer Fachbehörde (Beispiel: Die raumplanerische Leitbehörde will die Nutzungsplanung genehmigen, wogegen das BVFD das dafür erforderliche Rodungsgesuch abweisen möchte).

Das Hauptmerkmal des Gesamtentscheides besteht darin, dass die Behörden, die normalerweise für den Entscheid über Zusatzbewilligungsgesuche zuständig sind, diese Zuständigkeit an die Leitbehörde (hier: an die Regierung) verlieren.

## 2. QUARTIERPLANVERFAHREN (Art. 16 - 21)

### **Art. 20 Kostenverteiler**

Abs. 1 und 2: Bei den in diesen Absätzen erwähnten Kostenverteilern geht es lediglich noch darum, die erst ganz am Schluss feststehenden effektiven Planungs- resp. Erschliessungskosten gestützt auf den Verteilschlüssel (welcher u.a. die Aufteilung öffentliche/Privatinteressenz enthält und gemäss Art. 52 des Gesetzes bereits Bestandteil des eigentlichen QP-Entscheides bilden muss) nach Franken und Rappen auf die einzelnen Grundeigentümer zu stückeln. Selbstverständlich sollten die Gesamtkosten wenigstens approximativ bereits zusammen mit dem Verteilschlüssel im Rahmen des QP-Entscheides in einem Bericht bekannt gegeben werden, damit jeder Einzelne ein ungefähres Bild über den Betrag machen kann, der ihm schlussendlich in Rechnung gestellt werden wird. Das MBauG geht in Art. 135 Abs. 3 im Übrigen ebenfalls davon aus, dass der Kostenverteiler mit dem genauen Franken- und Rappenbetrag erst „nach Abschluss der Quartierplanung“ eröffnet wird, wogegen die Grundsätze für die Verteilung der Planungskosten (d.h. der Verteilschlüssel) gemäss Art. 119 MBauG Gegenstand der QP-Bestimmungen und damit des QP-Entscheides bilden.

Abs. 6 verweist bezüglich Fälligkeit, Einzug und Stundung von Kostenanteilen auf die entsprechenden Bestimmungen des Beitragsverfahrens, d.h. also auf Art. 26 KRVO.

## 3. BEITRAGSVERFAHREN (Art. 22 - 27)

### **Art. 22 Einleitung 1. Öffentliche Auflage**

Abs. 1 schreibt vor, dass das Beitragsverfahren in der Regel vor Beginn der Bauarbeiten einzuleiten ist, wobei „in begründeten Fällen“ auch eine spätere Einleitung zulässig sei, so z.B. bei der Übernahme bestehender privater Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde, oder z.B. in Fällen, wo aus organisatorischen Gründen mit dem Baubeginn nicht zugewartet werden kann (z.B. aus bausaisonalen oder submissionsrechtlichen Gründen).

## 4. VERFAHREN FÜR LANDUMLEGUNGEN UND GRENZBEREINIGUNGEN (Art. 28 - 35)

### **Art. 28 Grundsatz**

Abs. 1: Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfahrensvorschriften der Art. 29 ff. KRVO sowohl für selbständige Landumlegungen als auch für solche gelten, die mit Nutzungsplanungen gemäss Raumplanungsgesetz kombiniert werden. Mit Nutzungsplanungen nach Raumplanungsgesetz sind in erster Linie Quartierplanungen nach Art. 51 ff. des Gesetzes gemeint. In aller Regel werden Landumlegungen denn auch im Rahmen von Quartierplanverfahren vorgenommen (Baulandumlegung). In diesen

Fällen sind die für die Quartierplanung einerseits und die Landumlegung andererseits vorgesehenen öffentlichen Auflagen selbstverständlich zu kombinieren, d.h. gleichzeitig anzuordnen. Die in der KRVO enthaltenen Verfahrensvorschriften für die Quartierplanung (Art. 16 - 21) und die Landumlegung (Art. 28 - 35) sind in solchen Fällen m.a.W. kombiniert anzuwenden.

Dasselbe gilt im Übrigen auch, wenn Landumlegungen ausnahmsweise bereits mit einer Planung der Grundordnung (z.B. in Verbindung mit einer Zonenplanung) durchgeführt werden.

## **V. Kantonale Bauvorschriften (Art. 36 - 39)**

### **1. BEGRIFFE UND MESSSWEISEN**

#### **Art. 36 Grundsatz**

Abs. 1 ist vor dem Hintergrund von Art. 25 Abs. 5 des Gesetzes zu interpretieren, wonach die Regierung (im Interesse der Harmonisierung) Vorschriften über Begriffe und Messweisen der Regelbauweise zu erlassen hat. Es ist nach gegenwärtigem Erkenntnisstand geplant, diesem Verordnungsauftrag durch einen Beitritt des Kantons Graubünden zur derzeit in Erarbeitung begriffenen „Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung von Begriffen“ (IVHB) nachzukommen. Das Beitrittsverfahren soll nach neusten Verlautbarungen aus der Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz (BPUK) im Herbst eröffnet werden. Mit Rücksicht auf diese Entwicklung drängt es sich auf, den Verordnungsauftrag von Art. 25 Abs. 5 KRG noch nicht heute im Rahmen des Erlasses der KRVO zu erfüllen. Angesichts dieser Situation wird im vorliegenden Art. 36 Abs. 1 KRVO im Interesse der Rechtssicherheit festgehalten, dass für die Begriffe und Messweisen der Regelbauweise vorderhand weiterhin die kommunalen Baugesetze massgebend sind.

#### **Art. 37 Grenz- und Gebäudeabstand**

Art. 36 Abs. 2 enthält bezüglich der Messweise des Grenz- und Gebäudeabstandes einen Vorbehalt vom Grundsatz gemäss Art. 36 Abs. 1, wonach für die Messweisen vorderhand die kommunalen Baugesetze gelten. Dieser Vorbehalt drängt sich auf, weil das KRG in Bezug auf den Grenz- und Gebäudeabstand unmittelbar und direkt anwendbare Vorschriften enthält (vgl. Art. 75 - 77 KRG).

Art. 37 KRVO regelt in diesem Sinne die Messweise des Grenz- und Gebäudeabstandes.

### **2. LANDWIRTSCHAFTLICHER WOHNRAUM**

#### **Art. 38 Dauerwohnraum**

Abs. 1 definiert 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.

Abs. 2 legt im Vergleich zum geltenden Recht etwas grosszügigere Höchstmasse für die verschiedenen Wohnnutzungen fest. Für die Berechnung der BGF gilt vorderhand die Praxis.

Abs. 3 ist so zu verstehen, dass bei gegebenen Voraussetzungen beispielsweise eine Betriebsleiterwohnung mit 180 m<sup>2</sup> statt 165 m<sup>2</sup> BGF errichtet werden darf, sofern sich der Bauherr beim Altenteil entsprechend mit 15 m<sup>2</sup> weniger, also mit 75 statt 90 m<sup>2</sup>, begnügt.

Abs. 4 hält schliesslich in Übereinstimmung mit der bisherigen Praxis fest, dass Altenteile vorübergehend, d.h. bis zum Zeitpunkt, in welchem die Eltern den Betrieb den Nachfolgern übergeben und ins Altenteil wechseln, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken genutzt werden dürfen.

### **Art. 39 Temporärwohnraum**

Dieser Artikel bestimmt 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 heutigen Praxis.

## **VI. Formelles Baurecht (Art. 40 - 61)**

### **1. NICHT BAUBEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUVORHABEN**

#### **Art. 40 Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben**

Abs. 1 zählt in den Ziffern 1 - 22 abschliessend alle Bauvorhaben auf, die keiner Baubewilligung bedürfen. Wichtig ist der Hinweis, dass die Gemeinden diese Bauvorhaben (alle oder auch nur einen Teil davon) gemäss Art. 86 Abs. 3 des Gesetzes wenigstens dem Meldeverfahren unterstellen können (via Baugesetz). Das Meldeverfahren ist in Art. 50/51 KRVO geregelt.

Ziff. 2: Der Grund, weshalb ausserhalb der Bauzonen geringfügige Änderungen im Inneren von Bauten und Anlagen baubewilligungspflichtig sind, liegt am Bundesrecht, welches diesbezüglich keine Spielräume offen lässt.

Ziff. 3: Zweckänderungen mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung liegen z.B. vor, wenn Wohnraum in Gewerberaum (oder umgekehrt) umgewandelt wird. Ausserhalb der Bauzonen sind Zweckänderungen stets baubewilligungspflichtig.

Ziff. 5: Im Vordergrund stehen Gartenhäuschen, Hütten für Haustiere u. dgl.

Ziff. 6: Es geht bei dieser Ziffer um sog. Fahrnisbauten (Zeitbauten), d.h. um Bauten, Anlagen oder Vorrichtungen, die nicht auf Dauer, sondern nur für maximal 6 Monate pro Jahr errichtet oder aufgestellt werden und hernach wieder zu beseitigen sind. Die Aufzählung in Ziff. 6 ist nicht abschliessend. Es geht hauptsächlich darum, der Tourismus- und Freizeitbranche ein gewisses Mass an Flexibilität einzuräumen, um auf kurzfristige Trends und Nachfragesituationen rasch reagieren zu können (Verpflegungs- und Verkaufsstätten, Service-Stationen, Trendsportarten, Kleinskilifte usw.). - Bei den „Einrichtungen für Rennstrecken“ ist z.B. an das Zeitnehmerhäuschen für Skirennen zu denken und nicht etwa an die Anlegung eigentlicher Rennstrecken (z.B. für Motocross). - „Strassenreklamen“ sind in Art. 95 der eidg. Signalisationsverordnung (SR 741.21) definiert. Sie bedürfen, sofern sie an National- oder Kantonsstrassen angebracht werden, gemäss der kantonalen Verordnung über die Strassenreklamen (BR 807.640) trotz der Befreiung von der Baubewilligungspflicht einer speziellen Bewilligung seitens des TBA. - „Unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen bis 5 m<sup>2</sup>“ sind Reklamevorrichtungen, die z.B. an Abschränkungen von Schlittelbahnen angebracht werden. Reklameeinrichtungen bis 1,5 m<sup>2</sup> sind in jedem Fall, d.h. auch wenn sie länger als 6 Monate aufgestellt werden, baubewilligungsfrei (vgl. Ziff. 10).



Ziff. 15: Hier werden Erschliessungsanlagen von der Baubewilligungspflicht befreit, 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).

Ziff. 18: „Stützmauern“ sind Vorrichtungen, mit welchen das natürliche Terrain (z.B. bei Abgrabungen) „gestützt“ wird, wogegen „Futtermauern“ der Stabilisierung von künstlichen Terrainaufschüttungen dienen (sog. hinterfüllte Mauern).

Ziff. 20: „Kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten“ sind z.B. Schränke, Kühlschränke, Gestelle usw. bei Bauernhöfen zum Verkauf von landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Produkten wie Obst, Gemüse, Blumen, Käse, Milch usw. Baubewilligungspflichtig sind demgegenüber eigentliche Lager- oder Verkaufsstätten im Sinne von Art. 34 Abs. 2 RPV.

Ziff. 21: Bei den „Materialdepots“ ist an die vorübergehende Lagerung von Materialien, Maschinen oder Gerätschaften z.B. aus der Baubranche oder aus dem Landwirtschaftsbereich zu denken. Mit der Befristung soll vermieden werden, dass daraus „Werkhoffizialen“ entstehen können.

Ziff. 22: Baumaschinen, die z.B. übermässige Lärmimmissionen im Sinne der eidg. Lärmschutzvorschriften verursachen, sind nicht baubewilligungsfrei.

Abs. 3 enthält den wichtigen Hinweis, dass die Befreiung von der Baubewilligungspflicht nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften (z.B. Grenzabstand bei Kleinbauten gemäss Abs. 1 Ziff. 5) und von der Einholung anderer Bewilligungen (z.B. Reklamebewilligung des TBA für Strassenreklamen an Kantonsstrassen; Gastwirtschaftsbewilligungen usw.) entbindet. Bei Bauvorhaben, die materielle Vorschriften verletzen, ist nötigenfalls ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

## 2. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN (Art. 41 - 51)

### A. Ordentliches Baubewilligungsverfahren (Art. 41 - 49)

#### **Art. 46 Bauentscheid**

Abs. 2 statuiert den Grundsatz, dass die Baubewilligung und allfällige abweisende Einspracheentscheide jeweils gleichzeitig zu eröffnen sind, und zwar sowohl dem Gesuchstellenden als auch den Einsprechenden. Hintergrund dieser Regelung bildet der Umstand, dass das Verwaltungsgericht auf Rekurse von Nachbarn gegen abweisende Einspracheentscheide nur eintritt, wenn gleichzeitig auch die Baubewilligung erteilt worden ist.

#### **Art. 48 BAB-Entscheid 2. Anhörung, Bereinigung, Schiedsstelle**

Abs. 3 sieht im BAB-Verfahren neu ein Schiedsverfahren vor dem Departement vor für Fälle, in denen zwischen dem ARE und Fachbehörden (z.B. ANU, BVFD) im Rahmen des verwaltungsinternen Mitbeteiligungsverfahrens Meinungsverschiedenheiten über die Bewilligungsfähigkeit eines konkreten BAB-Gesuches bestehen. Ein solches Schiedsverfahren vor dem DIV wurde nötig, nachdem gemäss Art. 49 Abs. 1 die Zuständigkeit für BAB-Entscheide nicht mehr wie bis anhin beim DIV, sondern neu beim ARE liegt.

### **Art. 49 BAB-Entscheid 3. Entscheid, Eröffnung**

Abs. 1 überträgt die Zuständigkeit für BAB-Entscheide in Anwendung von Art. 87 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes dem ARE. Das DIV verliert damit seine bisherige Kompetenz. Im Sinne einer flankierenden Massnahme für den Fall von Meinungsverschiedenheiten zwischen ARE einerseits und Fachbehörden (z.B. ANU, BVFD) andererseits über die Bewilligungsfähigkeit von konkreten BAB-Gesuchen sieht Art. 48 Abs. 3 KRVO immerhin ein Schiedsverfahren vor dem Departement vor. - Nach Abs. 1 erlässt die Fachstelle im Falle von Einsprachen im Übrigen auch allfällige Einspracheentscheide.

Abs. 3 statuiert neu Fristen für die Abwicklung der BAB-Verfahren beim Kanton:

- 1,5 Monate für herkömmliche BAB-Gesuche;
- 3 Monate für BAB-Gesuche, die eine verwaltungsinterne Vernehmlassung oder eine Zusatzbewilligung erfordern;
- 5 Monate für BAB-Gesuche mit Einsprachen, UVP oder besonders grossem Koordinationsbedarf.

### *B. Meldeverfahren*

#### **Art. 50 Meldeverfahren 1. Anwendungsfälle**

Abs. 1 stellt klar, dass das Meldeverfahren nur zur Anwendung gelangt, wenn die Baubehörde mit keinen Einsprachen zu rechnen hat, z.B. weil alle denkbaren einsprachelegitimierten Drittpersonen (insbesondere Nachbarn) schriftlich zum Ausdruck bringen, dass sie gegen das Baugesuch nichts einzuwenden haben.

Abs. 2 bezieht sich auf Art. 86 Abs. 3 des Gesetzes, wonach die Gemeinden Bauvorhaben, die der Kanton in Art. 40 KRVO von der Baubewilligungspflicht befreit hat, wenigstens dem Meldeverfahren unterstellen können (via Baugesetz bzw. - als Sofortmassnahme - via Vorstandsbeschluss, vgl. dazu Art. 107 Abs. 3 des Gesetzes).

#### **Art. 51 2. Verfahren**

Abs. 1 regelt die Vereinfachungen des Meldeverfahrens gegenüber dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

Abs. 2 sieht vor, dass Gesuchstellende innert Monatsfrist einen Entscheid erhalten. Bei BAB-Gesuchen beträgt die Erledigungsfrist 1,5 Monate. Der Entscheid kann die „Baubewilligung“ oder die „Bauverweigerung“ beinhalten. Mit dem Entscheid kann die Baubehörde aber auch kundtun, dass das Baugesuch wegen der Natur des Vorhabens oder wegen drohender Einsprachen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren unterstellt wird.

Abs. 3 sieht für Bauvorhaben, die lediglich einer kommunalen Baubewilligung bedürfen, vor, dass die Baubewilligung auch „stillschweigend“ erteilt werden kann, d.h. der Gesuchstellende kann mit den Bauarbeiten beginnen, wenn er innert Monatsfrist von der Baubehörde nichts hört.

### 3. KOORDINATION (Art. 52 - 59)

#### A. *Verfahrenskoordination (Art. 52 - 54)*

##### **Art. 52 Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen 1. Vorbereitung**

Abs. 1: Erfordert ein Bauvorhaben neben der kommunalen Baubewilligung und einer allfälligen BAB-Bewilligung zusätzliche Bewilligungen, Ausnahmegewilligungen, Zustimmungen usw. (Zusatzbewilligungen) anderer Behörden und besteht zwischen den Bewilligungen ein enger Sachzusammenhang, so sind gemäss Art. 88 Abs. 1 KRG die Verfahren und Entscheide zu koordinieren. Mit dem vorliegenden Abs. 1 von Art. 52 KRVO wird das DIV beauftragt, eine Liste zu erstellen, welche Auskunft darüber gibt, bei welchen Zusatzbewilligungen grundsätzlich ein solcher Koordinationsbedarf besteht. Die Liste dient somit der Konkretisierung des Begriffs des „engen Sachzusammenhanges“ gemäss Art. 88 Abs. 1 des Gesetzes.

Abs. 2 bestimmt, dass die Liste gerade auch diejenigen Zusatzbewilligungsgesuche bezeichnen soll, 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).

##### **Art. 53 2. Einreichung, vorläufige Prüfung**

Abs. 1 statuiert den Grundsatz, dass sämtliche Zusatzbewilligungsgesuche (z.B. das Rodungsgesuch) bei der Gemeinde einzureichen sind.

Abs. 3 bezieht sich auf Zusatzbewilligungsgesuche, welche fälschlicherweise direkt bei der Zusatzbewilligungsbehörde statt bei der Gemeinde eingereicht werden.

##### **Art. 54 3. Öffentliche Auflage, Einsprache**

Diese Bestimmung enthält den Grundsatz der gemeinsamen Gesuchauflage und stellt eine hinreichende Deklaration von Zusatzbewilligungsgesuchen im Text der Auflagepublikation sicher.

#### B. *Entscheidkoordination (Art. 55 - 59)*

##### **Art. 55 Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen**

Diese Bestimmung 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 (resp. Modell Gesamtentscheid), bei welchem die Zuständigkeit für Zusatzbewilligungen auf die Leitbehörde übergeht.

Abs. 1 schreibt die direkte Übermittlung der Zusatzbewilligungsgesuche an die für die Zusatzbewilligung zuständige kantonale Fachbehörde (z.B. ANU, TBA, BVFD) vor.

Abs. 2 sieht vor, dass die kantonalen Fachbehörden ihren Entscheid der Gemeinde zu übermitteln haben, und diese ist – nach Überprüfung der inhaltlichen Abstimmung – zur gemeinsamen Eröffnung aller Entscheide verpflichtet.

Abs. 3 lässt zu, dass vom Prinzip der gleichzeitigen Eröffnung unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden kann.

Abs. 4 bestimmt, dass die kommunale Baubehörde, falls sie von der kantonalen Fachbehörde einen negativen Zusatzbewilligungsentscheid erhält, auch das Baugesuch abzuweisen hat.

## **Art. 56 Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen**

### **1. Überweisung, Einholung der Zusatzbewilligungen**

Abs. 2 gibt der BAB-Behörde (neu ARE) die Befugnis, den Fachbehörden für die Erteilung von Zusatzbewilligungen Fristen zu setzen. Dies ist nötig, damit die BAB-Behörde die in Art. 49 Abs. 2 KRVO normierten Erledigungsfristen einhalten kann.

## **Art. 57 2. Bereinigung, Schiedsstelle**

Dieser Artikel sieht für den Fall, dass zwischen der BAB-Behörde und Fachbehörden unterschiedliche Auffassungen über die Bewilligungsfähigkeit eines konkreten Bauvorhabens bestehen, ein Bereinigungsverfahren und im Extremfall ein Schiedsverfahren vor.

## **Art. 58 3. Koordinierte Eröffnung der Entscheide**

Abs. 1 regelt den Fall, wo die BAB-Bewilligung und allfällige Zusatzbewilligungen von den jeweils zuständigen Behörden (BAB-Behörde; zuständige Zusatzbewilligungsbehörde) in Form von separaten Entscheiden ergehen: Diese separaten Entscheide (die inhaltlich selbstverständlich aufeinander abgestimmt sein müssen) sind grundsätzlich gleichzeitig (z.B. im selben Couvert) zu eröffnen.

Abs. 2 bestimmt, dass vom Grundsatz der gleichzeitigen Eröffnung abgesehen werden könne, wenn Gesuchstellende selbst eine vorzeitige Eröffnung der BAB-Bewilligung oder der Zusatzbewilligung wünschen und die Behörden dies unter dem Aspekt der materiellen Koordination verantworten können.

## **Art. 59 4. Gesamtentscheid**

Abs. 1 regelt in Ausführung von Art. 88 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes die Voraussetzungen, unter denen die BAB-Behörde im Rahmen der BAB-Bewilligung über Zusatzbewilligungen im Sinne eines Gesamtentscheides selbst befinden kann. Diese Voraussetzungen sind:

- Es liegt eine entsprechende Abmachung zwischen der BAB-Behörde (ARE) und der Fachbehörden im konkreten Fall vor;
- Es liegt eine generelle Abmachung zwischen der BAB-Behörde (ARE) und einer Fachbehörde für eine bestimmte Zusatzbewilligung vor (z.B. für Eindolungsbewilligungen nach Art. 38 Abs. 2 GSchG);
- Es liegen gegen das BAB-Gesuch oder gegen das Zusatzbewilligungsgesuch Einsprachen resp. Stellungnahmen nach Art. 104 Abs. 2 des Gesetzes vor.

Das Hauptmerkmal des Gesamtentscheides besteht darin, dass die Behörden, die normalerweise für den Entscheid über Zusatzbewilligungsgesuche zuständig sind, diese Zuständigkeit an die Leitbehörde (hier: an das ARE) verlieren.

#### 4. BAUKONTROLLEN (Art. 60 - 61)

##### **Art. 60 Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme**

Abs. 1 und 2 regeln die Kontrolle der Bauausführung sowie die Bauabnahme.

Abs. 4 schafft neu eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für die Anordnung eines Baustopps.

##### **Art. 61 Baurechtswidrige Zustände**

Dieser Artikel beschreibt das Vorgehen, wenn Anzeichen bestehen, dass eine Baute oder Anlage unter Missachtung formeller oder materieller Vorschriften entstanden ist. Zunächst ist ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Ergibt dieses, dass eine Verletzung materieller Vorschriften vorliegt, hat die zuständige Behörde alsdann ein Verfahren auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sowie ein Bussverfahren zu eröffnen. Die Wiederherstellung ist in Art. 94 KRG, die Busse in Art. 95 KRG geregelt.

17. Mai 2005

**DEPARTEMENT DES INNERN  
UND DER VOLKSWIRTSCHAFT**

Der Jurist für Raumplanung:

lic. iur. Carlo Decurtins

## Abkürzungsverzeichnis zum erläuternden Bericht

Abs.	Absatz
ANU	Amt für Natur und Umwelt
ARE	Amt für Raumentwicklung (neuer Name für ARP)
ARP	Amt für Raumplanung
Art.	Artikel
BAB	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
betr.	betreffend
BGF	Bruttogeschossfläche
BR	Bündner Rechtsbuch
BVFD	Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement
dgl.	dergleichen
d.h.	das heisst
DIV	Departement des Innern und der Volkswirtschaft
EDV	elektronische Datenverarbeitung
eidg.	eidgenössisch
f. / ff.	folgende / fortfolgende
GEP	Genereller Erschliessungsplan
GGP	Genereller Gestaltungsplan
GRP	Grossratsprotokoll
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung von Begriffen
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 (BR 801.100)
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
m.a.W.	mit anderen Worten
MBauG	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden, Ausgabe 1999
OP	Ortsplanung
o. dgl.	oder dergleichen
QP	Quartierplan
RB	Regierungsbeschluss
RIP GR	Kantonaler Richtplan, von der Regierung erlassen am 19. November 2002
resp.	respektive
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
S.	Seite / Seiten
sog.	sogenannte(r)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
TBA	Tiefbauamt
u.dgl.	und dergleichen
UVB	Umweltverträglichkeitsbericht
usw.	und so weiter (etc.)
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer