



Erläuternder Bericht

zur

**Teilrevision des Raumplanungsgesetzes
für den Kanton Graubünden (KRG)
(Vernehmlassungsvorlage)**

Inhaltsverzeichnis

I.	AUSGANGSLAGE UND ANLASS FÜR DIE TEILREVISION	4
II.	ANPASSUNGEN AUFGRUND DER AM 1. MAI 2014 IN KRAFT GETRETENEN REVISION DES RPG	4
1	ANGEMESSENER AUSGLEICH PLANUNGSBEDINGTER VOR- UND NACHTEILE	4
1.1	<i>Ausgangslage</i>	4
1.2	<i>Vorteilsausgleich</i>	5
1.3	<i>Nachteilsausgleich</i>	5
1.4	<i>Gesetzestechische Einbettung der Neuregelung ins KRG</i>	6
1.5	<i>Abschliessende kantonale Regelung mit fakultativen Regelungsbefugnissen für die Gemeinden</i>	6
1.6	<i>Grundzüge der konkreten Ausgestaltung des Vor- und Nachteilsausgleichs</i>	6
1.7	<i>Verfahren für die MWA (Eckpunkte)</i>	8
1.8	<i>Rechtsvergleich</i>	9
2	BAULANDMOBILISIERUNG	9
2.1	<i>Ausgangslage</i>	9
2.2	<i>Vorgaben des Bundesrechts</i>	10
2.3	<i>Anpassungsbedarf</i>	10
2.4	<i>Grundzüge der Neuregelung</i>	11
3	VORSCHRIFTEN ZUM VERFAHREN BEI SOLARANLAGEN	11
III.	ANPASSUNGEN WEGEN WEITERER ÜBERGEORDNETER RECHTSÄNDERUNGEN	11
1	BUNDESGESETZ ÜBER ZWEITWOHNUNGEN (ZWG).....	11
2	TEILREVISION GEWÄSSERSCHUTZGESETZ BETREFFEND GEWÄSSERRAUM	12
IV.	ANPASSUNGEN AUFGRUND VON VORSTÖSSEN DES GROSSEN RATS	12
1	KOMMISSIONSAUFTRAG KSS (ZUSTÄNDIGKEIT FÜR DEN ERASS DES RICHTPLANS).....	12
2	AUFTRAG CRAMERI (VEREINFACHUNG UND BESCHLEUNIGUNG DES BAUBEWILLIGUNGSVERFAHRENS)	15
3	AUFTRAG MÜLLER (GEMEINDEHOHEIT BEIM PLANUNGSMEHRWERTAUSGLEICH)	18
4	AUFTRAG BONDOLFI (ANKERRECHTE)	18
5	AUFTRAG THURNER (BEWILLIGUNGSPFLICHT AUSSERHALB BAUZONEN)	18
6	ANFRAGE LOREZ-MEULI (BEHINDERTENGERECHTER WOHNUNGSBAU)	18
7	ANFRAGE HORRER (BEZAHLBARES WOHNEN)	18
8	WEITERE PENDENTE VORSTÖSSE IM BEREICH RAUMPLANUNG	19
V.	WEITERE VERFAHRENSVEREINFACHUNGEN	19
VI.	ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ERFAHRUNGEN MIT DEM GELTENDEN RECHT (PRAXIS).....	19
VII.	BEHEBUNG FORMELLER FEHLER UND UNSTIMMIGKEITEN	20
VIII.	ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN ARTIKELN	20
IX.	AUSWIRKUNGEN DER REVISION FÜR DEN KANTON	20
1	PERSONELLE AUSWIRKUNGEN	20
2	FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	21

X. AUSWIRKUNGEN DER REVISION FÜR DIE REGIONEN UND GEMEINDEN.....	21
XI. REGULIERUNGSFOLGEABSCHÄTZUNG.....	22
XII. INKRAFTTRETEN.....	22

Anhänge:

1. Entwurf der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) mit Kommentar zu den einzelnen Bestimmungen (Synopse)
2. Schematische Darstellung des Ausgleichsmechanismus der Mehrwertabgabe (MWA)
3. Schematische Darstellung des Konzepts Baulandmobilisierung
4. Überblick gesetzestechnische Einbettung der MWA und Baulandmobilisierung ins KRG
5. Abkürzungsverzeichnis zum Erläuterungsbericht und zur Synopse

I. Ausgangslage und Anlass für die Teilrevision

Am 15. Juni 2012 beschloss das Parlament eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) als indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Raum für Mensch und Natur (Landschaftsinitiative)“. Diese als RPG 1 bezeichnete Revision befasste sich zur Hauptsache mit dem Sachbereich Siedlung/Bauzonen. Sie wurde in der Referendumsabstimmung vom 3. März 2013 mit 1 476 942 Ja- gegen 871 514 Neinstimmen – mit Ja-Mehrheiten in 25 der 26 Kantone, so auch in Graubünden – angenommen und trat am 1. Mai 2014 in Kraft.

Derzeit ist eine weitere Teilrevision des RPG im Gange. Mit dieser sollen schwergewichtig die Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen (BAB) überprüft werden (RPG 2).

Die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene RPG-Revision (RPG 1) löst in den Kantonen sowohl auf richtplanerischer als auch auf gesetzgeberischer Ebene Handlungsbedarf aus.

Auf richtplanerischer Ebene haben die Kantone innert fünf Jahren seit dem Inkrafttreten der RPG-Revision, also bis am 30. April 2019, ihre Richtpläne im Bereich Siedlung anzupassen (Art. 38a Abs. 1 RPG). In Graubünden erfolgte Ende 2016 die öffentliche Auflage des angepassten Richtplans (KRIP-Siedlung). Der Erlass durch die Regierung und die Genehmigung durch den Bundesrat sind im Jahr 2018 geplant.

Der gesetzgeberische Handlungsbedarf soll mit der vorliegenden KRG-Revision erfüllt werden. Im Vordergrund steht dabei die vom Bundesrecht nunmehr zwingend geforderte Einführung einer gesamtkantonal verbindlichen Regelung über den Ausgleich von Vor- und Nachteilen, die durch Planungen im Sinn des RPG entstehen. Das revidierte RPG enthält in Artikel 5 in Bezug auf den Vorteilsausgleich Minimalvorgaben, verbunden mit einem Gesetzgebungsauftrag, den die Kantone innert fünf Jahren seit dem Inkrafttreten der RPG-Revision, also bis am 30. April 2019, umzusetzen haben (Art. 38a Abs. 4 RPG). Hält ein Kanton diese Frist nicht ein, ist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig, solange der betreffende Kanton nicht über einen angemessenen Ausgleich nach den Vorgaben des RPG verfügt (Art. 38a Abs. 5 RPG). Für den Kanton Graubünden besteht in diesem Punkt somit ein offensichtlicher gesetzgeberischer Handlungsbedarf, zumal die bisherige Bündner Regelung über den Mehrwertausgleich (Art. 19 Abs. 3 KRG) den neuen Bundesvorgaben nicht genügt.

Ein zweiter gesetzgeberischer Handlungsbedarf aufgrund des geänderten RPG besteht bezüglich der Förderung der Mobilisierung von Bauland (Art. 15 Abs. 4 lit. d und Art. 15a RPG).

Ein dritter RPG-bedingter Anpassungsbedarf ergibt sich wegen neuer bundesrechtlicher Vorgaben für das Bewilligungsverfahren für Solaranlagen (Art. 18a RPG).

Die beschriebene RPG-bedingte KRG-Revision soll im Übrigen gerade dazu verwendet werden, um auch noch weitere Anpassungsbedürfnisse im KRG zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen. Von einer grundlegenden Gesamtüberarbeitung des KRG wird jedoch abgesehen, zumal sich der geltende Erlass aus dem Jahr 2004 in den Grundzügen gut bewährt hat.

II. Anpassungen aufgrund der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des RPG

1 Angemessener Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

1.1 Ausgangslage

Gemäss Artikel 5 Absatz 1 RPG sind die Kantone verpflichtet, im kantonalen Recht eine Regelung über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile zu erlassen. Der Vorteilsausgleich hat den Mindestvorgaben gemäss Artikel 5 Absatz 1^{bis} – 1^{sexies} RPG Rechnung zu tragen. Die jetzige

kantonale Vorschrift (Art. 19 Abs. 3 KRG) trägt diesen Mindestvorgaben bereits deshalb nicht genügend Rechnung, weil sie keinen Zwang zum Ausgleich von Planungsvorteilen enthält, sondern die Gemeinden lediglich ermächtigt, mit Betroffenen einen angemessenen Ausgleich zu vereinbaren. Die bisherige kantonale Regelung appellierte mit anderen Worten nur an die Freiwilligkeit. Immerhin haben es vielleicht 20 Gemeinden zu ihrer Praxis gemacht, Einzonungen vom Abschluss von Ausgleichsvereinbarungen abhängig zu machen.

1.2 Vorteilsausgleich

a) Mindestvorgaben des Bundesrechts

Von Bundesrechts wegen bestehen die folgenden zwingenden Mindestvorgaben:

- **Abgabepflicht** (nur) bei **Neueinzonungen**. Weitere Abgabetatbestände wie z.B. Um- oder Aufzonungen sieht das Bundesrecht nicht zwingend vor;
- **Abgabesatz**: bei Einzonungen mindestens **20 Prozent** des planungsbedingten Mehrwerts;
- **Verwendung**: Die Erträge aus der Mehrwertabgabe (MWA) sind für Entschädigungen wegen materieller Enteignung bei Auszonungen oder für weitere Massnahmen der Raumplanung (im Sinn von Artikel 3 Absatz 2 lit. a und Absatz 3 lit. a^{bis} RPG) zu verwenden;
- **Fälligkeit**: Abgabe wird (erst) bei der Überbauung oder Veräusserung des betreffenden Grundstücks zur Zahlung fällig;
- **Abzug**: Die MWA ist bei der Grundstückgewinnsteuer als Aufwand abziehbar.

b) Regelungsspielraum für die Kantone

Den Kantonen verbleiben demnach folgende Regelungsspielräume:

- Einführung **zusätzlicher** Abgabetatbestände (z.B. auch Um- und Aufzonungen);
- **Erhöhung** des Abgabesatzes bei Einzonungen über das Minimum von 20 Prozent;
- **Zuständigkeiten und Verfahren** für die Veranlagung und das Inkasso der (fälligen) MWA;
- **Ertragszuweisung**: an die betreffende Gemeinde, an den Kanton oder an beide (Splitting);
- **Modalitäten der Ertragsverwendung**: Einrichtung von Spezialfinanzierungen (Fonds);
- **Befreiung von Gemeinwesen**: Bezeichnung der zu befreienden Gemeinwesen;
- **Verzicht auf eine Abgabeehebung**, wenn der Planungsvorteil nur geringfügig ist (durch Festlegen einer Freigrenze) oder wenn der voraussichtliche Abgabeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.

1.3 Nachteilsausgleich

Gemäss Bundesrecht (Art. 5 Abs. 2 RPG) und geltendem KRG (Art. 98) hat ein Ausgleich von Planungsnachteilen dann zu erfolgen, wenn Planungen zu Eigentumsbeschränkungen führen, die nach den bundesgerichtlichen Kriterien einer Enteignung gleichkommen (materielle Enteignung). In der vorliegenden KRG-Revision wird in Übereinstimmung mit allen anderen Kantonen bekräftigt, dass es seitens ausgezoner Grundeigentümerschaften auch in Zukunft keine Entschädigungsansprüche unterhalb der Schwelle der materiellen Enteignung gibt.

Immerhin wird – unbesehen des Vorliegens einer materiellen Enteignung – neu vorgesehen, dass die von einer Auszonung Betroffenen wenigstens einen **Anspruch auf Vergütung bereits getätigter Erschliessungsauslagen** geltend machen können.

1.4 Gesetzestechnische Einbettung der Neuregelung ins KRG

Abgaben bedürfen einer Grundlage in einem formellen Gesetz, welches den Kreis der Abgabepflichtigen, die Gegenstände der Abgabe (Abgabetatbestände), die Abgabesätze, die Ertragszuweisung sowie die Ertragsverwendung definiert. Entsprechend wird die neue kantonale Regelung in das KRG integriert. Unter einem neuen KRG-Abschnitt 4.1.3 („Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile“) werden zwölf neue Artikel erlassen. Hinzu kommen ein Artikel über Kantonsbeiträge, eine gemeinsame Bestimmung sowie eine Übergangsbestimmung (vgl. Anhang mit der Einbettung der Artikel ins KRG).

1.5 Abschliessende kantonale Regelung mit fakultativen Regelungsbefugnissen für die Gemeinden

Das Bundesrecht verlangt eine Regelung im „kantonalen Recht“. Es ist daher erforderlich, die MWA auf kantonaler Stufe zu regeln. Dabei rechtfertigt sich der Erlass einer abschliessenden kantonalen Regelung, damit für deren Umsetzung die Gemeinden nicht ihrerseits noch zwingend leistungsfähig sein müssen. Immerhin ist es angezeigt, den Gemeinden in gewissen Bereichen wenigstens die Befugnis zum Erlass ergänzender Zusatzregelungen einzuräumen, um allfälligen spezifischen kommunalen Bedürfnissen Rechnung tragen zu können. Grundsätzlich ist die vorgesehene kantonale Regelung jedoch so konzipiert, dass sie umsetzbar ist, ohne dass die Gemeinden gesetzgeberisch tätig zu werden brauchen.

Die Gemeinden können fakultativ z.B.:

- die im KRG vorgesehenen Abgabetatbestände (Ein-, Um- und Aufzonungen) mit zusätzlichen Abgabetatbeständen ergänzen (z.B. Abbau- und Deponiezonen; Bezeichnung von ortsbildprägenden Bauten im GGP; Festlegung von Erschliessungsanlagen im GEP);
- den im KRG festgelegten Abgabesatz von 30 Prozent auf max. 50 Prozent erhöhen oder – im Fall von Planungen von besonderem öffentlichem Interesse – senken;
- zusätzliche Verwendungszwecke für den Abgabeertrag ermöglichen, sofern die im KRG vorgegebenen Verwendungszwecke dadurch nicht beeinträchtigt werden;
- Anstelle des Gemeindevorstandes eine andere kommunale Behörde mit der Umsetzung betrauen.

1.6 Grundzüge der konkreten Ausgestaltung des Vor- und Nachteilsausgleichs

Für die gesetzliche Neuregelung des Vor- und Nachteilsausgleichs hat die Regierung folgende Eckpfeiler und Grundsätze festgelegt:

a) Umsetzung des Vorteilsausgleichs über das hoheitliche Instrument der MWA

Der Planungsvorteilsausgleich soll in Graubünden in Übereinstimmung mit allen anderen Kantonen über das Instrument einer Mehrwertabgabe (MWA) erfolgen, die hoheitlich und einseitig verfügt wird. Vertragliche Lösungen sind im Interesse einer rechtsgleichen, einheitlichen und effizienten Umsetzung grundsätzlich nicht mehr zulässig (Ablösung Vertragsmodell durch Verfügungsmodell). Bereits bestehende Verträge bleiben indessen nach wie vor gültig.

Die Abgabehoheit (Veranlagung und Bezug der Abgabe) liegt bei den Gemeinden.

b) Neues Element beim Nachteilsausgleich: Vergütung von Erschliessungsauslagen

Der Nachteilsausgleich soll sich wie bisher auf Fälle beschränken, in denen die Planungsmassnahme (z.B. die Auszonung) den Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt.

Neu sollen die von einer Auszonung Betroffenen – unbesehen des Vorliegens einer materiellen Enteignung – in jedem Fall wenigstens einen Anspruch auf Vergütung bereits getätigter Erschliessungsauslagen geltend machen können.

c) Finanzieller Ausgleich zwischen wachstumsstarken und wachstumsschwächeren Gemeinden (siehe dazu das Schema im Anhang 2)

Der Vor- und Nachteilsausgleich wird so ausgestaltet, dass ein angemessener interkommunaler finanzieller Ausgleich stattfindet zwischen wachstumsstarken Gemeinden, in denen abgabepflichtige Einzonungen, und wachstumsschwächeren Gemeinden, in denen gemäss KRIP Auszonungen angesagt sind, die eventuell entschädigungspflichtig sind.

Der Ausgleich erfolgt über einen kantonalen MWA-Fonds (Spezialfinanzierung), der mit 50 Prozent der MWA aus Ein- und Umzonungen gespeist wird. Die Fondsmittel werden primär für Kantonsbeiträge an Gemeinden für die (teilweise) Deckung ihrer „Auszonungskosten“ verwendet (allfällige Entschädigungen aus materieller Enteignung; Vergütungen von Erschliessungsaufwendungen; Kosten der Auszonungsplanungen; Beschwerdeverzichtsvereinbarungen etc.).

Die Gemeinden haben wie erwähnt 50 Prozent ihrer MWA-Erträge aus Ein- und Umzonungen in den kantonalen Fonds zu überweisen. Es ist schwierig abzuschätzen, ob sich im kantonalen Fonds mit diesen 50 Prozent genügend Mittel ansammeln, um die Beitragsgesuche der Gemeinden gegenüber dem Fonds (50 Prozent ihrer „Auszonungsauslagen“) decken zu können. Es bestehen zahlreiche Unsicherheitsfaktoren wie:

- Umfang und Zeitpunkt von künftigen MWA-pflichtigen Einzonungen;
- Zeitpunkt der Fälligkeit der MWA (Zeitpunkt der Überbauungen resp. der Veräusserungen ungewiss);
- Umfang und Zeitpunkt von künftigen Auszonungen;
- Ungewissheit, welche Auszonungen zu einer Entschädigungspflicht der Gemeinden führen: dies hängt davon ab, ob die Gerichte künftige RPG 1-bedingte Bauzonenreduktionen analog den vergangenen Reduktionen als (grundsätzlich entschädigungslose) „Nichteinzonungen“ oder als (eher entschädigungspflichtige) „Auszonungen“ taxiert werden.

Trotz aller Unsicherheitsfaktoren kann nach heutiger Einschätzung davon ausgegangen werden, dass die Beitragsansprüche der Gemeinden gegenüber dem kantonalen Fonds mit dem Kantonsanteil von 50 Prozent am Ertrag der MWA aus Ein- und Umzonungen finanzierbar sind. Für den Fall, dass sich mittelfristig zeigen sollte, dass der 50-prozentige Kantonsanteil am Ertrag der MWA zu knapp oder zu hoch bemessen ist, sind folgende Korrektive vorgesehen:

- Das erste Korrektiv ergibt sich aus Artikel 22 Absatz 3 FHG: Danach sind Bevorschussungen aus allgemeinen Staatsmitteln zulässig, sofern im Fonds zu einem bestimmten Zeitpunkt zu wenig Mittel zur Befriedigung von kommunalen Beitragsgesuchen liegen. Die Verschuldungsgrenze ergibt sich daraus, dass ein Negativsaldo mittelfristig wieder abgetragen sein muss;

- Sofern sich eine längerdauernde Verschuldung des Fonds abzeichnet, wird der Regierung als zweites Korrektiv im Gesetz (Art. 19p Abs. 3) die Kompetenz eingeräumt, den Kantonsanteil an der MWA via Verordnung je nach Bedarfslage bis auf maximal 75 Prozent zu erhöhen (und im Übrigen auch bis auf 10 Prozent zu senken). Eine Erhöhung wird angezeigt sein, wenn im Fonds – selbst nach Ausschöpfung der vorstehend erwähnten Möglichkeit zu Bevorschussungen aus allgemeinen Staatsmitteln – zu wenig Mittel liegen. Eine Senkung wird sich aufdrängen, wenn die RPG 1-bedingte Auszonungswelle mit den entsprechenden Entschädigungsverfahren vorbei ist.
- Im Übrigen werden Beitragsgesuche in der Reihenfolge des Datums der kommunalen Beschlussfassung über die Auszonung pendent gehalten, bis nach Ausschöpfung der vorstehend genannten Korrekture (wieder) genügend Mittel im Fond liegen.

d) Abgabetatbestände

Eine MWA wird nicht nur, wie im RPG als Minimum vorgeschrieben, bei Einzonungen, sondern aus Gründen der Rechtsgleichheit auch bei Um- und gewichtigen Aufzonungen eingeführt.

Den Gemeinden wird die Kompetenz eingeräumt, zusätzliche Abgabetatbestände vorzusehen (z.B. Zuweisung von Land zu Abbau- oder Deponiezonen; Bezeichnung von Bauten als ortsbildprägend im Sinn des Zweitwohnungsgesetzes; Festlegung von Erschliessungsanlagen im GEP).

e) Höhe der Abgabe

Die Höhe der MWA wird im KRG einheitlich auf **30 Prozent bei Ein-, Um- und Aufzonungen** festgelegt (kantonale Abgabesätze).

Den Gemeinden wird die Kompetenz eingeräumt, diese Werte bis auf maximal 50 Prozent zu **erhöhen** oder – im Fall von Planungen von besonderem öffentlichem Interesse – zu senken.

f) Kantonsbeiträge an entschädigungspflichtige Gemeinden (teilweise Schadloshaltung der Gemeinden)

Der Kanton gewährt den Gemeinden Beiträge in der Höhe von 50 Prozent ihrer Auslagen im Zusammenhang mit Entschädigungen aus materieller Enteignung und/oder Vergütung von Erschliessungsaufwendungen.

Die Regierung kann den Beitragssatz via Verordnung bis auf 75 Prozent erhöhen, wenn dies trotz Bevorschussung aus öffentlichen Mitteln zur Befriedigung der kommunalen Beitragsgesuche noch nötig ist.

1.7 Verfahren für die MWA (Eckpunkte)

- Zuständige Behörde für die Veranlagung der MWA und deren Einzug bei Fälligkeit ist der Gemeindevorstand (die Abgabehoheit liegt also bei den Gemeinden);
- Basis für die Veranlagungsverfügung: Bewertungsgutachten des kantonalen Amts für Immobilienbewertungen (auf Begehren und Kosten der Gemeinde);
- Nach Rechtskraft der Genehmigung der Planungsmassnahme erlässt die Gemeinde die definitive(n) Veranlagungsverfügung(en). Die Genehmigung der Planungsmassnahme erfolgt unter dem Vorbehalt, dass dies effektiv geschieht;

- Die Abgabe wird bei Veräusserung des Grundstücks oder dessen Überbauung (Bauvollendung) zur Bezahlung fällig;
- Die Gemeinde erlässt bei Eintritt der Fälligkeit der Abgabe die Rechnungsverfügung an die abgabepflichtige Person. Zahlungsfrist 60 Tage. Verzugszins. Mitteilung an das ARE. Gesetzliches Pfandrecht zugunsten der Gemeinde;
- Die Gemeinde überweist innert 30 Tagen seit Ablauf der Zahlungsfrist den Kantonsanteil an den Kanton (50 Prozent der Abgaben aus Ein- und Umzonungen). Der Kanton schreibt eingehende Summen dem kantonalen MWA-Fonds gut;
- Das ARE verwaltet den kantonalen Fonds und behandelt Beitragsgesuche:
 - . von Gemeinden, die gemäss Entscheid der Enteignungskommission entschädigungspflichtig sind oder die gemäss Verfügung des Gemeindevorstands Erschliessungsauslagen vergüten müssen (Entscheid: ARE selbst, da kein Spielraum)
 - . von Gemeinden, Regionen, kantonalen Amtsstellen (inkl. ARE selber) sowie raumplanerischen Organisationen und Fachgremien für Beiträge an Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 RPG (ähnlich Art. 10 KRG), soweit der Hauptverwendungszweck (Entschädigungen wegen materiellen Enteignungen und Vergütung von Erschliessungsauslagen) dies zulässt (Entscheidungskompetenz nach Art. 44 Finanzhaushaltsverordnung);

Die weniger wichtigen Verfahrensregelungen werden auf Verordnungsstufe (KRVO) erlassen.

1.8 Rechtsvergleich

Auf der Homepage der VLP ist ein aktueller Überblick über die in anderen Kantonen bereits erlassenen oder zur Diskussion stehenden Ausgleichsregelungen aufgeschaltet.

2 Baulandmobilisierung

2.1 Ausgangslage

Einer der zentralsten Ziele von RPG 1 ist die Mobilisierung der Bauzonen, damit diese zeitgerecht ihrer Bestimmung entsprechend genutzt werden können. Wird ein Grundstück einer Bauzone zugewiesen, soll es innert einer gewissen Zeit auch überbaut werden. Dies ist jedoch nicht immer der Fall. Es gibt Flächen in Bauzonen, die über viele Jahre hinweg unüberbaut bleiben, sei es weil sie nicht hinreichend erschlossen werden, sei es wegen Hortung. Diese hat verschiedene Ursachen. Oft ist es so, dass Eigentümerschaften ihr Bauland als reine Wertanlage betrachten und darauf spekulieren, dass der Boden im Verlauf der Zeit an Wert gewinnen wird. Zum Teil hat der Boden für die Eigentümerschaften einen immateriellen und emotionalen Wert, weil er seit Generationen im Eigentum der Familie steht.

Die geschilderte Entwicklung hat zur Folge, dass die Gemeinden trotz an sich erheblicher unüberbauter Bauzonenreserven laufend am Siedlungsrand neue Landwirtschaftsflächen der Bauzone zuführen müssen, um der Nachfrage nach Bauland gerecht werden zu können. Dies führt zu einer schleichenden Ausdehnung der Bauzonen auf die „grüne Wiese“ hinaus mit entsprechenden Konsequenzen für die Landwirtschaft und Landschaft, obschon innerhalb der Siedlungen an sich noch genügend unüberbaute Bauzonenflächen vorhanden wären.

Das RPG 1 schiebt dieser Entwicklung einen Riegel, indem es neu ausdrücklich vorschreibt, dass gehortetes Bauland bei der Bemessung der maximal zulässigen Bauzonenreserve gleichermassen mitgerechnet werden muss wie auf dem Baulandmarkt verfügbare Grundstücke (Art. 15 Abs. 4 lit. b

RPG). Vor diesem Hintergrund werden die Gemeinden einerseits angewiesen, bei Einzonungen die Verfügbarkeit der Grundstücke für den vorgesehenen baulichen Zweck rechtlich sicherzustellen, damit das geschilderte Hortungsproblem wenigstens bei neuen Bauzonen nicht (mehr) entsteht (Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG). Andererseits sind auch für bereits bestehende Bauzonen Massnahmen zu ergreifen, damit sie auf dem Baulandmarkt verfügbar werden und so zur Deckung der Baulandnachfrage beitragen können (Art. 15a RPG). Es ist unerwünscht, wenn es bauunwillige Grundeigentümerschaften in der Hand haben, an zentralen Stellen dauerhaft Lücken in die Bauzonen reissen zu lassen.

2.2 Vorgaben des Bundesrechts

Das Bundesrecht setzt den Hebel zunächst einmal konkret bei den Neueinzonungen an: Gemäss Artikel 15 Absatz 4 lit. d RPG dürfen Neueinzonungen nur genehmigt werden, wenn die Verfügbarkeit des eingezonten Landes „rechtlich sichergestellt“ ist.

Sodann verlangt das Bundesrecht in Artikel 15a Absatz 1 RPG generell Massnahmen, die notwendig sind, um Bauzonen – Neueinzonungen wie bestehende Bauzonen – ihrer Bestimmung zuzuführen (Vorkehrungen zugunsten der Baureife wie Erschliessungen, Baulandumlegungen, Quartierplanungen etc.).

Schliesslich erteilt Artikel 15a Absatz 2 RPG den Kantonen einen Gesetzgebungsauftrag. Dieser besteht darin, im kantonalen Recht eine Grundlage zu schaffen, gestützt auf welche die zuständige (kommunale) Behörde bei gegebenem öffentlichen Interesse eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und bei unbenütztem Ablauf Massnahmen anordnen kann.

2.3 Anpassungsbedarf

Aufgrund der umschriebenen bundesrechtlichen Vorgaben ergibt sich für den Kanton gesetzgeberischer Handlungsbedarf. Zwar enthält das geltende KRG mit Artikel 19 Absatz 2 KRG bereits eine Vorschrift, welche die Gemeinden dazu anhält, insbesondere bei Ein- und Umzonungen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens zu treffen. Diese Vorschrift bedarf jedoch Präzisierungen:

Zum einen sind die zu treffenden Massnahmen zu verdeutlichen. Artikel 15 Absatz 4 lit. d RPG verlangt für Einzonungen, dass die Verfügbarkeit des Bodens „rechtlich“ sichergestellt sein muss. Es ist daher für die Fälle, in denen die Grundeigentümerschaft nicht freiwillig bereit ist, sich gegenüber der Gemeinde vertraglich zu verpflichten, subsidiär eine gesetzliche Vorschrift zu schaffen, mit welcher die Bauverpflichtung und die Massnahmen für den Fall der Nichteinhaltung der Frist auch gegen den Willen der Grundeigentümerin resp. des Grundeigentümers durchgesetzt werden können. Aus Gründen der Effizienz rechtfertigt es sich, eine entsprechende Vorschrift ins KRG aufzunehmen, damit nicht jede Gemeinde ihrerseits noch legislieren muss. Immerhin soll den Gemeinden in gewissen Bereichen die Befugnis zum Erlass von Abweichungen oder Ergänzungen eingeräumt werden, um allfälligen spezifischen kommunalen Bedürfnissen Rechnung tragen zu können. Grundsätzlich ist die vorgesehene kantonale Regelung jedoch so konzipiert, dass sie umsetzbar ist, ohne dass die Gemeinden ihrerseits noch gesetzgeberisch tätig zu werden brauchen.

Zum anderen ist dem Gesetzgebungsauftrag von Artikel 15a Absatz 2 RPG nachzukommen, wonach die Kantone eine gesetzliche Grundlage schaffen müssen, gestützt auf welche die zuständige (kommunale) Behörde bei gegebenem öffentlichem Interesse eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und bei unbenütztem Ablauf Massnahmen anordnen kann.

2.4 Grundzüge der Neuregelung

Für die konkrete gesetzliche Neuregelung der Baulandmobilisierung hat die Regierung folgende Eckpfeiler und Grundsätze festgelegt:

- a) Erlass einer Vorschrift im KRG, mit welcher die Gemeinden zur Schaffung der nötigen **Rahmenvoraussetzungen** angehalten werden, damit Bauzonen zeitgerecht überbaut werden können (Quartierplanung, Erschliessung, Baulandumlegung, Beseitigung hemmender Umstände etc.);
- b) Statuierung von Bauverpflichtungen bei **Neueinzonungen**:
 - Schaffung einer gesetzlichen Grundlage im KRG, damit die Bauverpflichtung (samt Massnahmen im Fall der Nichterfüllung) vertraglich vereinbart werden kann;
 - Schaffung einer subsidiären gesetzlichen Bauverpflichtung auf Stufe KRG für den Fall, dass keine vertragliche Vereinbarung zustande kommt, samt Regelung der Massnahmen, falls Bauverpflichtung nicht erfüllt wird (Überbauungsfrist acht Jahre mit Abweichungsmöglichkeit via kommunales Baugesetz; Massnahmen: Kaufrecht Gemeinde, Entlassung aus der Bauzone, weitere Massnahmen fakultativ durch Gemeinde);
- c) Schaffung einer Rechtsgrundlage im KRG, damit die Gemeinden auch für **bereits bestehende Bauzonen** Bauverpflichtungen anordnen können, samt Regelung der Massnahmen, falls die Bauverpflichtung nicht erfüllt wird (= Erfüllung des Gesetzgebungsauftrags von Art. 15a Abs. 2 RPG);
- d) Einführung des Instruments der **befristeten Einzonung** bei projektbezogenen Nutzungsplanungen (automatischer Rückfall in die bisherige Zone, wenn Befristung nicht eingehalten wird).

Eine graphische Darstellung des Konzepts befindet sich im Anhang 3.

3 Vorschriften zum Verfahren bei Solaranlagen

Im Rahmen der RPG 1- Revision wurde eine Änderung des Artikel 18a zwecks Erleichterung des Baus von Solaranlagen auf Dächern beschlossen. Im kantonalen Recht löst diese Änderung folgende Anpassungen aus, denen in der KRVO Rechnung getragen werden kann:

- a) Verankerung der bundesrechtlich geforderten Anzeigepflicht für Solaranlagen auf Dächern;
- b) Der Entscheid, ob die Anlage „genügend angepasst“ im Sinn des Bundesrechts und somit baubewilligungsfrei ist, wird der kommunalen Baubehörde übertragen;
- c) Die Vorbehalte in Artikel 18a Absatz 2 RPG zugunsten des kantonalen Rechts werden den Gemeinden weiterdelegiert (Bezeichnung von unempfindlichen Bauzonentypen, in denen auch ungenügend angepasste Solaranlagen bewilligungsfrei sind; Bezeichnung von besonders empfindlichen Zonen resp. Bereichen, in denen selbst genügend angepasste Anlagen bewilligungspflichtig sind).

III. Anpassungen wegen weiterer übergeordneter Rechtsänderungen

1 Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG)

Am 1. Januar 2016 traten das ZWG und die zugehörige ZWV in Kraft. In folgenden Punkten ergab sich für den Kanton ein regulatorischer Handlungsbedarf:

- a) Bestimmung einer Aufsichtsbehörde (Art. 15 ZWG);
- b) Erlass einer Verfahrensregelung für ortsbildprägende Bauten (Art. 6 Abs. 2 ZWV);

c) Kompetenzdelegation an Gemeinden zum Erlass strengerer Vorschriften.

Zur Erfüllung dieses regulatorischen Handlungsbedarfs hat die Regierung mit Beschluss Nr. 515 vom 31. Mai 2016 eine Ergänzung der KRVO beschlossen (Art. 1 Abs. 1 Satz 2 und Art. 35a – 35e KRVO).

Mit Artikel 35e KRVO wurde die im ZWG den Kantonen eingeräumte Kompetenz zum Erlass von Vorschriften, welchen die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als das Bundesrecht, an die Gemeinden delegiert. Diese Delegation erfolgte aus der Überlegung heraus, dass die Gemeinden am besten beurteilen können, wann der richtige Zeitpunkt für strengere Regelungen gekommen ist und wie solche unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Verhältnisse auszugestalten sind. Mittlerweile haben bereits rund 20 Gemeinden (vorab aus dem Raum Oberengadin) von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht. Eingeschränkt wird vor allem die gemäss ZWG vorgesehene Möglichkeit zur Umnutzung von Hotels oder ortsbildprägenden Bauten in Zweitwohnungen.

Bei der erwähnten Kompetenzdelegation an die Gemeinden handelt es sich um eine Vorschrift, die von der Bedeutung her in das Gesetz gehört. Daher wird Artikel 35e KRVO als Artikel 22a ins KRG überführt.

Im Übrigen kann Artikel 27 Absatz 4 KRG aufgrund des ZWG ersatzlos aufgehoben werden.

2 Teilrevision Gewässerschutzgesetz betreffend Gewässerraum

Aufgrund der am 1. Januar 2011 in Kraft getretenen Teilrevision von GschG (Art. 36a Gewässerräume) und GschV (Art. 41 und 62) ergibt sich im KRG folgender Anpassungsbedarf:

- a) Schaffung einer Zonenvorschrift für die von den Gemeinden bis am 31. Dezember 2018 in ihren Zonenplänen auszuscheidenden Gewässerraumzonen (GRZ; neuer Art. 37a KRG);
- b) Aufhebung der in Artikel 78 Absatz 1 und 2 KRG geregelten Gewässerabstandsvorschriften, da diese wegen der GRZ obsolet werden;
- c) Erlass einer Übergangsbestimmung für die Zeit, bis die Gemeinden die GRZ ausgeschieden haben (Art. 108b KRG).

Die Ausscheidung der GRZ durch die Gemeinden richtet sich nach dem „Leitfaden Gewässerraumausscheidung Graubünden“ des ANU (vgl. RB Nr. 640 vom 24. Juni 2014).

IV. Anpassungen aufgrund von Vorstössen des Grossen Rats

1 Kommissionsauftrag KSS (Zuständigkeit für den Erlass des Richtplans)

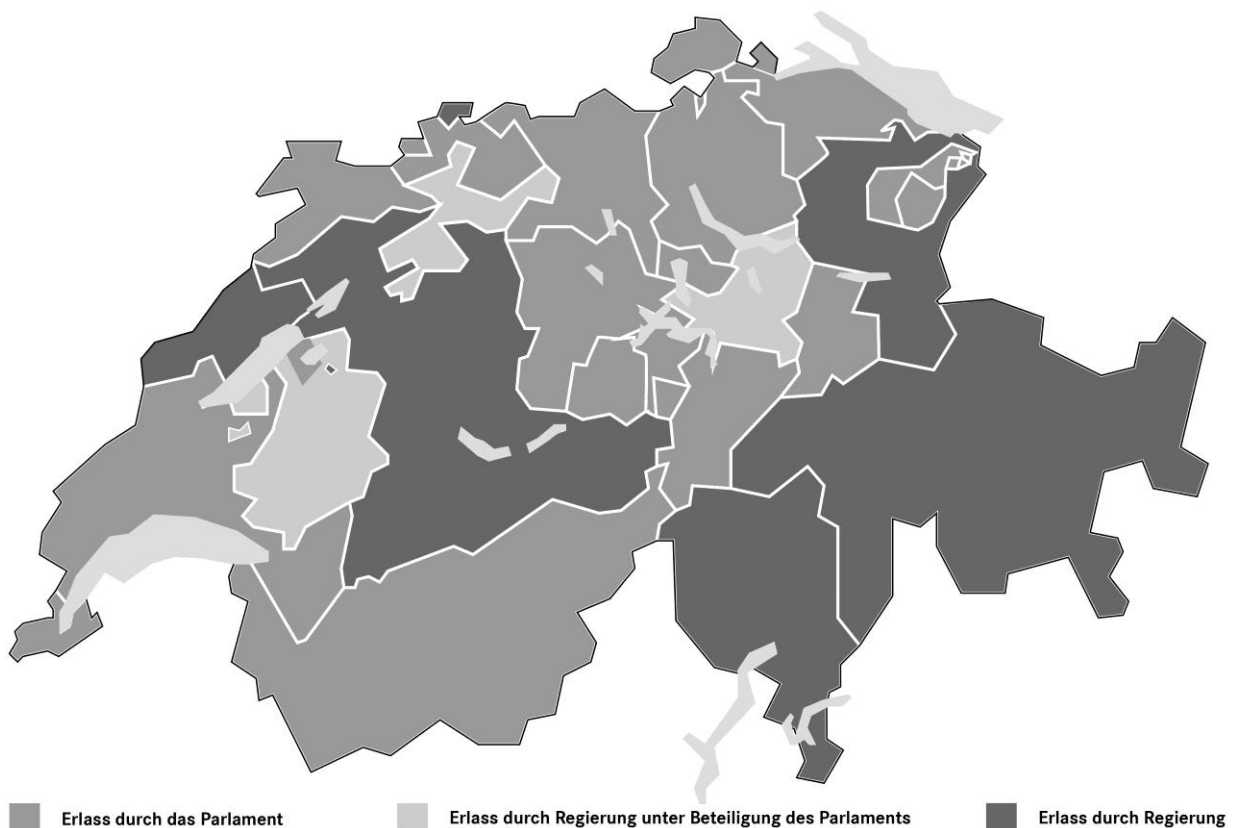
Das RPG enthält keine Vorgaben über die Zuständigkeiten in der kantonalen Richtplanung. Welche Behörde den Kantonalen Richtplan (KRIP) erlässt, ist deshalb den Kantonen überlassen und von diesen unterschiedlich geregelt. In Graubünden liegt die Zuständigkeit für den Erlass des KRIP oder Änderungen desselben (Überarbeitungen, Anpassungen) allein bei der Regierung (vgl. Art. 14 Abs. 2 KRG). Mitwirkungsmöglichkeiten des Grossen Rates sind gesetzlich nicht institutionalisiert.

Mit Kommissionsauftrag vom Dezember 2016 hat die grossrätliche Kommission für Staatspolitik und Strategie (KSS) die Regierung beauftragt, eine Zusammenstellung darüber vorzulegen, wie andere Kantone die Zuständigkeiten beim Richtplan geregelt haben. Ferner möge die Regierung eine Beurteilung der Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Zuständigkeitsmodelle vornehmen.

Die gewünschte Zusammenstellung zeigt folgendes Ergebnis (siehe auch die nachfolgende Übersicht, Quelle VLP-ASPAN, Stand März 2017):

- a) In sechs Kantonen (GR, SG, BE, NE, TI und BS) ist die Regierung allein für den Richtplan zuständig;
- b) In sechs Kantonen (ZH, AG, ZG, NW, VD und GE) setzt das Parlament den Richtplan fest (auf Antrag der Regierung);
- c) In den übrigen 14 Kantonen existieren Mischformen in dem Sinn, dass die förmliche Zuständigkeit für den Erlass zwar bei den Regierungen liegt, die jeweiligen Parlamente jedoch mitwirken. Die Mitwirkung ist dabei unterschiedlich geregelt:
 - Einfache Kenntnisnahme des erlassenen Richtplans (z.B. SO, FR);
 - Einbezug der zuständigen parlamentarischen Kommission bei der Erarbeitung (z.B. SZ);
 - Verbindliche Festlegung der Raumentwicklungsstrategie (Raumkonzept) durch das Parlament als verbindliche Basis für die operationellen Bestandteile des Richtplans (LU, SZ, BL);
 - Gesamthafte Genehmigung oder Ablehnung des von der Regierung erlassenen Richtplans durch das Parlament (z.B. UR, OW, GL, AI, TG).

Übersicht über die Zuständigkeiten beim Richtplan



Die unterschiedlichen Zuständigkeitsregelungen weisen aus Sicht der Regierung **folgende Vor- und Nachteile** auf, wobei es bei deren Gewichtung stark darauf ankommt, ob bei einem bestimmten Richtplangeschäft konzeptionelle oder operationelle Entscheide zu fällen sind und ob Handlungsspielräume bestehen oder nicht.

Modell ausschliessliche Zuständigkeit Regierung	Modell ausschliessliche Zuständigkeit Parlament	Mischmodell
Vorteile		
Verfahren bei richtplanpflichtigen Bauvorhaben (Objekten) wird innert angemessener Frist abgeschlossen. (Wegen der partnerschaftlichen Richtplanung Regionen / Kanton in GR und der damit verbundenen lokalen/regionalen Verankerungen ist Verfahren so schon recht zeitintensiv.)	Das Instrument des KRIP wird gestärkt, wenn es von der Volksvertretung mitgetragen wird.	Die Nachteile der beiden anderen Modelle können beseitigt werden, indem für wichtige konzeptionelle Entscheide von gesamtkantonalen Bedeutung das Parlament und für operative Entscheide mit wenig Handlungsspielraum, aber hohem Koordinationsbedarf die Regierung zuständig ist.
Gewährleistet grösstmögliche Flexibilität, wenn es um die Abstimmung von Festlegungen über mehrere Staatsebenen und Behörden geht.	Position des Kantons gegenüber der Genehmigungsbehörde (Bundesrat) wird gestärkt.	
Innere Ausgewogenheit der Richtplanung im Sinn einer gesamtkantonal sichergestellten optimalen Allokation der Ressourcen wird bei Zuständigkeit einer (kleinen) Exekutivbehörde besser gewahrt als bei einem Gremium von der Grösse eines Parlaments, welches erst noch mit unterschiedlichen räumlichen / thematischen Interessenvertretern besetzt ist	Die wichtigsten Inhalte des KRIP als strategisches räumliches Führungsinstrument rufen nach einer Erlassbehörde mit einem Legislativ-Charakter	
Nachteile		
Alleinige Zuständigkeit der Regierung trägt der gewachsenen Bedeutung eines KRIP nicht mehr genügend Rechnung, dies namentlich bei grundlegenden Weichenstellungen.	Das ohnehin langwierige Verfahren bei richtplanpflichtigen Bauvorhaben (Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum, Umwelt) wird um eine zusätzliche Instanz verlängert	Kann zu Problemen bei der Abgrenzung von Zuständigkeitsfragen führen.
Gefahr, dass raumordnungspolitische Weichenstellungen in der Bevölkerung (Parlament) nicht mitgetragen werden.	Bei Richtplangeschäften ohne oder geringem Handlungsspielraum bringt ein Einbezug des Parlaments nicht viel.	

Zusammenfassend kann gesagt werden: Je nach Funktion einer Richtplanänderung gibt es gute Gründe zugunsten einer alleinigen Erlasszuständigkeit der Regierung (so etwa bei themen- oder objektbezogenen Festlegungen mit geringen Entscheidungsspielräumen), aber auch gute Gründe für einen Einbezug des Parlaments (so etwa bei raumordnungspolitischen konzeptionellen Kurskorrekturen oder Umorientierungen). Dies ist die Haupteckenstein aufgrund der von der KSS initiierten Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Zuständigkeitsmodelle. Diese Haupteckenstein lässt es als angebracht erscheinen, neu dem Grossen Rat im strategischen Bereich Kompetenzen zuzuweisen. Konkret soll das Parlament künftig neu für die verbindliche Festlegung der Raumentwicklungsstrategie im Sinn von Artikel 8 Absatz 1 lit. a RPG und Artikel 5 Absatz 1 RPV verantwortlich zeichnen.

Die diversen grossräumlichen Vorstösse und Anträge in der Vergangenheit zeigen, dass das Parlament gewillt und bereit ist, in der Raumentwicklungsstrategie vermehrt Verantwortung zu übernehmen.

Zudem wird mit einem substanziellen Einbezug des Grossen Rats dem Umstand Rechnung getragen, dass die Bedeutung der Richtpläne für die kantonalen Raumentwicklungen aufgrund der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des RPG (RPG 1) markant zugenommen hat.

Bezüglich Einzelheiten (Definition der kantonalen Raumentwicklungsstrategie etc.) wird auf die Bemerkungen zum angepassten Artikel in der synoptischen Darstellung verwiesen.

Festzuhalten gilt, dass die vorgeschlagene Neuregelung noch keine Anwendung auf die jetzt kurz vor der Verabschiedung stehende Anpassung des geltenden KRIP vom Jahr 2003 (Überarbeitung der Kapitel 2 „Raumordnungspolitik“ und 5 „Siedlung und Ausstattung“) finden soll. Vielmehr soll sie erst bei künftigen Änderungen des Richtplans im Bereich der Raumordnungspolitik (Kapitel 2) zum Tragen kommen, sei es bei einer Gesamtüberarbeitung des Richtplans im Sinn von Artikel 9 Absatz 3 RPG, sei es bei einer Anpassung im Sinn von Artikel 9 Absatz 2 RPG, soweit solche Anpassungen Rückkoppelungen auf die Raumentwicklungsstrategie haben. Es soll mit anderen Worten keine Rückwirkung der neuen Regelung auf den gegenwärtigen Richtplanprozess stattfinden. Müsste die neu institutionalisierte Mitgestaltungsmöglichkeit des Grossen Rats bereits auf die jetzige Richtplananpassung im Bereich Siedlung Anwendung finden, würde sich deren Genehmigung durch den Bundesrat markant verzögern, weil einerseits die entsprechende KRG-Änderung abgewartet und andererseits durch den Grossen Rat noch die Raumentwicklungsstrategie festgelegt werden müsste. Diese Verzögerung hätte zur Folge, dass sich die Phase, während welcher Einzonungen jeglicher Art kompensiert werden müssen, entsprechend verlängern würde. Nachdem der Grosse Rat das der jetzigen Richtplananpassung zugrunde liegende Raumkonzept in der Dezembersession 2014 im Zuge der Beratung des Wirtschaftsberichts bereits eingehend diskutiert hat, würde eine Anwendung der neuen KRG-Regelung auf die jetzige Richtplananpassung im Übrigen auch sachlich wenig Sinn machen.

2 Auftrag Crameri (Vereinfachung und Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens)

a) Ausgangslage

Im Rahmen des im Dezember 2015 eingereichten und in der Aprilsession 2016 überwiesenen Vorstosses Crameri wird die Regierung beauftragt, im Rahmen der KRG-Revision Massnahmen zur Vereinfachung und Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens vorzuschlagen.

Massnahmen zur Vereinfachung und Beschleunigung der raumplanerischen Verfahren waren bereits Hauptziel und zugleich Schwerpunkt der am 1. Januar 2005 in Kraft getretenen Totalrevision des KRG. Im Vordergrund standen – nebst organisatorischen Prozessoptimierungen – die Verfah-

renskoordination, die Harmonisierung des Baubewilligungsverfahrens, die Einführung von Erledigungsfristen sowie die Schaffung von Transparenz bei den Auflagefristen und Publikationsmittel. Diese Neuerungen haben sich im Grossen und Ganzen gut bewährt, weshalb sich eine grundlegende Überprüfung des KRG unter diesem Aspekt nicht aufdrängt.

Als angebracht erscheint indessen eine Überprüfung der Teilaspekte, die im erwähnten Vorstoss Crameri thematisiert worden sind:

b) Auflagefrist bei Baugesuchen

Die Frist, während welcher Baugesuche von der kommunalen Baubehörde öffentlich aufzulegen sind, entspricht zugleich der Einsprachefrist für Nachbarschaften etc. Die meisten Kantone kennen zwei unterschiedliche Auflagefristen, nämlich eine 20-tägige für Baugesuche, für welche nur kommunales oder kantonales Recht anzuwenden ist, und eine 30-tägige Frist für Baugesuche, auf die auch Bundesrecht zur Anwendung gelangt (z.B. BAB-Gesuche oder Gesuche im Bereich des Natur- und Umweltrechts). Lediglich der Kanton St. Gallen kennt für kantonale Baugesuche eine kürzere Auflagedauer von nur 14 Tagen, allerdings mit dem Zusatz, dass Einsprechende eine Nachfrist von nochmals 14 Tagen verlangen können, was wohl die Regel sein dürfte.

Graubünden kennt für alle Baugesuche, also auch für BAB-Gesuche, eine einheitliche Auflagedauer von 20 Tagen und ist damit schweizweit der Kanton mit den insgesamt kürzesten Auflagefristen, dies wegen der bloss 20- statt 30-tägigen Auflagedauer bei bundesrechtlich geprägten Baugesuchen wie BAB-Gesuchen. Möglich wurde dies aufgrund eines Kompromisses mit den Umweltorganisationen im Rahmen der Totalrevision des KRG im Jahr 2004. Im Gegenzug wurde mit den Umweltorganisationen die spezielle Verfahrensbeteiligung gemäss Artikel 104 KRG mit zentraler Aktenauflage in Chur vereinbart.

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen empfiehlt die Regierung, an der herrschenden Regelung bezüglich der Auflagefrist festzuhalten. Eine Verkürzung der Auflagefrist für gewöhnliche Baugesuche auf 14 Tage wäre zwar zulässig; mit Blick auf die Interessen von einsprachelegitimierten Nachbarschaften wären 14 Tage jedoch etwas kurz, was z.B. den Kanton St. Gallen dazu bewog, einen Anspruch auf eine wiederum 14-tägige Nachfrist zu statuieren, was insgesamt aber nur zu mehr Verwaltungsaufwand führt.

c) Erledigungsfristen im Baubewilligungsverfahren (BBV)

Im Vorstoss Crameri werden im Weiteren die Erledigungsfristen im BBV thematisiert und deren Kürzung verlangt. Diese Fristen sind in der KRVO geregelt, nämlich in Artikel 46 Absatz 3 (zwei Monate im ordentlichen kommunalen BBV), in Artikel 49 Absatz 2 (eineinhalb Monate im BAB-Verfahren) und in Artikel 56 Absatz 2 (Erledigungsfrist für Zusatzbewilligungen von Fachbehörden).

Die Regierung ist bereit, Erledigungsfristen in der KRVO angemessen zu kürzen, nämlich:

- Baubewilligungen innerhalb der Bauzonen sollen neu innert eineinhalb (statt zwei) Monaten seit Ablauf der öffentlichen Auflage eröffnet werden.
- BAB-Bewilligungen sollen neu innert einem Monat (statt eineinhalb) seit Eingang der vollständigen Baugesuchsakten der Gemeinde zur Eröffnung zugestellt werden.
- Die Gemeinden haben die ihnen zugestellten BAB-Entscheide wie bisher „so schnell wie möglich“, neu aber spätestens innert zwei Wochen, den Baugesuchstellenden zu eröffnen.
- Neu soll die Leitbehörde den Fachbehörden nicht nur im Fall von Zusatzbewilligungen (Art. 56 Abs. 2 KRVO), sondern auch bei Stellungnahmen eine Erledigungsfrist setzen (Art. 48 Abs. 1 KRVO).

Es ist freilich mit allem Nachdruck darauf hinzuweisen, dass Probleme in Bezug auf die Verfahrensdauer mit Verkürzungen von Auflage- und Erledigungsfristen nur scheinbar gelöst werden. Viel entscheidender sind ungenügende Gesuchsunterlagen sowie der Umstand, dass die Bewilligungs- und Genehmigungsbehörden über zu knappe Personalressourcen verfügen, um die Geschäftslast in der erwarteten Zeit bewältigen zu können. Verfahrensprobleme lassen sich nur dann nachhaltig lösen, wenn die Leitbehörden, denen nicht nur Prüfaufgaben im eigenen Rechtsbereich zukommen, sondern auch zum Teil komplexe Koordinationsaufgaben und Güterabwägungen bewältigen müssen, mit genügend Personal ausgestattet werden. Rasche und dennoch fachmännisch durchgeführte Verfahren sind von grosser volkswirtschaftlicher Bedeutung und bilden einen Standortfaktor. Um ein paar Wochen verkürzte Auflage- und Erledigungsfristen sind vor diesem Gesamthintergrund bloss Scheinlösungen. Personell hinreichend dotierte Bewilligungsbehörden können auch Zeit in Beratungen und Begleitungen investieren und damit in der Tendenz zu besseren Gesuchsunterlagen beitragen, was für die Verfahrensdauer mitentscheidend ist.

Vor diesem Hintergrund wird unter Kapitel VIII um eine personelle Aufstockung des für die Behandlung von BAB-Gesuchen und für die Vorprüfung und Genehmigung von Ortsplanungsrevisionen zuständigen ARE nachgesucht.

d) Beschwerderecht der Umweltorganisationen (USO)

Die Gründe, die seinerzeit im Rahmen der Totalrevision des KRG für die spezielle Bündner Regelung zur Beteiligung der USO am Verfahren (siehe Art. 104 KRG) gesprochen haben, sind nach wie vor relevant. Vor allem auch die mit den USO als „Gegengeschäft“ zur speziellen Beteiligungsregelung ausgehandelten Punkte (Auflagedauer von nur 20 statt 30 Tagen bei BAB-Gesuchen; Möglichkeit zu zentraler Akteneinsicht in Chur statt in den jeweiligen Gemeinden) sprechen dafür, an dieser Regelung dem Grundsatz nach nichts zu ändern. Es drängen sich lediglich einige verfahrensbeschleunigende Klärungen auf (Art. 104 Abs. 2^{bis} KRG und neuer Art. 61a KRVO).

e) Liste der baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen (Thematik KRVO)

Im Vorstoss Cramerli wird eine Anpassung resp. Erweiterung des in Artikel 40 KRVO verankerten Katalogs baubewilligungsfreier Bauten verlangt. Diesem Anliegen kann nicht Rechnung getragen werden. Eine Überprüfung hat gezeigt, dass die Regierung bereits mit der aktuellen Liste bis an die Grenze des Zulässigen gegangen ist. Einzig bei den Terrainveränderungen (Ziffer 17 von Art. 40 Abs. 1 KRVO) rechtfertigt sich eine Lockerung (1,0 m statt 0,8 m Höhe oder Tiefe resp. 200 m³ statt 100 m³ Kubatur).

f) Elektronisches Baubewilligungsverfahren (eBBV)

Das im Vorstoss Cramerli erwähnte eBBV ist in der Informatikstrategie der Regierung thematisiert. Abklärungen dazu sollen im Jahr 2018 erfolgen. Die Bedeutung entspricht seit längerem einem Bedürfnis sowohl der Baugesuchstellenden als auch der Behörden, vor allem bei Gesuchen, die durch mehrere Behörden zu bearbeiten sind. Die vorliegende KRG-Revision soll daher genutzt werden, um die auf Gesetzesstufe nötigen rechtlichen Grundlagen zu schaffen, damit das eBBV zu gegebener Zeit rasch und ohne erneute Gesetzesanpassung eingeführt werden kann.

Auf Gesetzesstufe nötig ist eine Ermächtigung der Regierung, das eBBV dereinst auf dem Verordnungsweg einzuführen sowie eine Regelung betreffend besonders schützenswerter Personendaten zu erlassen (siehe Art. 92 Abs. 3^{bis} KRG).

g) Baugesuchsunterlagen (Thematik KRVO)

Der im Vorstoss Crameri verlangten Vereinheitlichung der Baugesuchsunterlagen ist mit Artikel 80 MBauG hinreichend Rechnung getragen. Dass nur „erforderliche“ Unterlagen eingereicht werden müssen, haben die kommunalen Baubehörden selber in der Hand und ergibt sich im Übrigen auch aus Artikel 41 Absatz 1 KRVO.

h) Unterstützung der Gemeinden

Die im Vorstoss Crameri schliesslich geforderte vermehrte Unterstützung der Gemeinden bei komplexen Planungen und Vorgaben ist eine Frage der verfügbaren Ressourcen. Wenn immer möglich werden die Gemeinden tatkräftig unterstützt. Steigerungen in diesem Bereich sind möglich, wenn die unter VIII geforderte personelle Aufstockung im ARE Realität würde.

3 Auftrag Müller (Gemeindehoheit beim Planungsmehrwertausgleich)

Der Vorstoss kann angesichts der vorgesehenen Regelung über den Planungsmehrwertausgleich (siehe Art. 19i – 19v KRG) als erfüllt abgeschrieben werden.

4 Auftrag Bondolfi (Ankerrechte)

Diesem Vorstoss ist insofern Rechnung getragen worden, als der Erlass entsprechender Vorschriften durch die Gemeinden ausdrücklich bei den Massnahmen zur Baulandmobilisierung genannt worden ist (siehe Erläuterungen zu Art. 19a KRG).

5 Auftrag Thurner (Bewilligungspflicht ausserhalb Bauzonen)

Die Regierung nahm diesen Auftrag seinerzeit in dem Sinn entgegen, dass sie den Grossen Rat über das Ergebnis der vorzunehmenden Überprüfung des Katalogs baubewilligungsfreier Bauten informieren werde. Die Prüfung hat ergeben, dass wegen des Bundesrechts jedenfalls für den Bereich ausserhalb der Bauzonen keine Lockerungen bezüglich der Baubewilligungspflicht vorgenommen werden können.

6 Anfrage Lorez-Meuli (behindertengerechter Wohnungsbau)

Die bei der Beantwortung dieser Anfrage in Aussicht gestellte Überprüfung von Artikel 80 KRG über den behindertengerechten Wohnungsbau ist erfolgt (siehe die Bemerkungen zu Art. 80 KRG in der Synopse).

7 Anfrage Horrer (bezahlbares Wohnen)

In dieser Anfrage wird angeregt, den Gemeinden im KRG ausdrücklich die Befugnis einzuräumen, Vorschriften zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums zu erlassen. Die Regierung sicherte in der Antwort zu, dies in der KRG-Revision zu prüfen. Die Prüfung hat ergeben, dass der Erlass einer solchen Kompetenznorm nicht unbedingt nötig ist. Die Gemeinden sind nämlich bereits kraft ihrer generellen ortsplanerischen Regelungskompetenzen befugt, solche Vorschriften zu erlassen (z.B. Festlegen von Mindestanteilen an preisgünstigen Wohnungen in spezifischen Wohnzonen).

8 Weitere pendente Vorstösse im Bereich Raumplanung

Ein weiterer noch pendenter Vorstoss im Bereich Raumplanung betrifft Bauten ausserhalb der Bauzonen (Auftrag Claus betr. Stallumnutzungen). Dieser wird zu gegebener Zeit im Rahmen der Umsetzung der laufenden RPG-Revision 2. Etappe (RPG 2) behandelt.

V. Weitere Verfahrensvereinfachungen

Nebst den vorstehend bereits vorgestellten Vereinfachungen / Beschleunigungen im Baubewilligungsverfahren aufgrund des Auftrags von Grossrat Crameri werden noch einige Vereinfachungen im Bereich des Nutzungsplanverfahrens vorgeschlagen:

- a) Vereinfachung des Nutzungsplanverfahrens bei geringfügigen Änderungen (Art. 48 und 49 KRG).
- b) Die Gemeinden erhalten das Recht, in dringenden Fällen die Mitwirkungsaufgabe während statt nach dem Vorprüfungsverfahren durchzuführen (Art. 13 KRVO);
- c) Für die Abschreibung von Planungsbeschwerden wird neu das DVS (statt die Regierung) für zuständig erklärt (Art. 101 KRG);
- d) Einführung der Möglichkeit, Planungsbeschwerdeentscheide (und auch für BAB-Entscheide) summarisch zu begründen, dies unter Gewährung des Rechts an die Betroffenen, eine umfassende Begründung zu verlangen, analog Regelung in Artikel 48 VRG für Verwaltungsgerichts-urteile (Art. 92 und 101a KRG).

VI. Anpassungen aufgrund der Erfahrungen mit dem geltenden Recht (Praxis)

- a) Arealplan: Möglichkeit für Abweichungen von der Grundordnung wird vergrössert (Art. 25 Abs. 4 KRG);
- b) Lockerung der Zonenvorschriften für die Natur- und Landschaftsschutzzone (Art. 33 und 34 KRG);
- c) Feinerschliessungsanlagen sollen nicht mehr zwingend in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen werden müssen (Art. 45 Abs. 1 KRG);
- d) Anpassung der Regelung über auskragende Gebäudeteile an die IVHB (Art. 75 Abs. 3 KRG);
- e) Wohnmobile und dgl. sollen nicht über längere Zeit zu Lasten der Nachbarschaft und gegen deren Willen im Grenzabstandsbereich „parkiert“ werden dürfen (Art. 76 Abs. 1 KRG);
- f) Einführung einer Anzeigepflicht für baubewilligungsfreie Bauvorhaben gemäss Artikel 40 KRVO, damit die Gemeinden diese Bauvorhaben nicht mehr dem vereinfachten Verfahren unterwerfen müssen, nur um den Überblick zu haben (Art. 86 Abs. 2 KRG und 40a KRVO); Konsequenterweise Streichung der Regelung von Artikel 40 Abs. 3 Satz 2 KRVO, die wegen der Anzeigepflicht nicht mehr nötig ist;
- g) In Artikel 40 wird neu bereits einleitend im Ingress erwähnt, dass die Befreiung von der Baubewilligungspflicht nicht von der Einhaltung materieller Bau- und Zonenvorschriften entbindet, wie viele Leute irrtümlich annehmen. Im Gegenzug können Artikel 40 Absatz 2 sowie der Hinweis auf materielles Recht in Absatz 3 KRVO gestrichen werden;
- h) Umbenennung „Meldeverfahren“ in „vereinfachtes Baubewilligungsverfahren“ (Art. 92 Abs. 3 KRG und Art. 50 KRVO);

- i) Einräumung der Kompetenz an die Gemeinden, eine Anzeigepflicht für sämtliche Bauvorhaben einzuführen, um gestützt darauf eine Triage vornehmen zu können (ordentliches Baubewilligungsverfahren, vereinfachtes Baubewilligungsverfahren; baubewilligungsfrei) sowie der Bauherrschaft Hinweise über die benötigten Unterlagen und erforderlichen Zusatzbewilligungen abgeben zu können, dies alles in Anlehnung an die entsprechende Regelung in Artikel 77 ff. MBauG, die inzwischen viele Gemeinden schon übernommen haben (Art. 92 Abs. 4 KRG);
- j) Regelung der Rechtsfolge bei Nichteinhalten der zweijährigen Bauvollendungspflicht sowie Präzisierung des Begriffs „angemessen“ (Art. 91 Abs. 2 KRG);
- k) Betonanlagen auf Baustellen werden von den baubewilligungsfreien „Baustelleninstallationen“ ausgenommen (Art. 40 Abs. 1 Ziff. 22 KRVO).

VII. Behebung formeller Fehler und Unstimmigkeiten

In den Artikeln 10 Absatz 1, 38, 67, 77 und 82 KRG sowie in den Artikeln 16, 19, 40 Ingress und Absatz 2 und 3, 42 KRVO werden formelle Fehler / Unstimmigkeiten behoben.

VIII. Erläuterungen zu einzelnen Artikeln

Erläuterungen zu einzelnen Artikeln finden sich in der synoptischen Darstellung der Teilrevision.

IX. Auswirkungen der Revision für den Kanton

1 Personelle Auswirkungen

Folgende Faktoren führen zu einem zusätzlichen Personalbedarf im ARE im Umfang von **drei Vollzeitstellen**:

a) Ungebrochener Ruf nach rascheren Bewilligungsverfahren; laufend komplexere Gesetzgebungen

Die mit der Prüfung von BAB-Gesuchen und Ortsplanungen betraute Fachstelle sieht sich schon seit Jahren mit dem Ruf nach rascheren Verfahren konfrontiert. Es ist mit allem Nachdruck darauf hinzuweisen, dass dieses Problem nicht allein mit Verkürzungen von Auflage- resp. Erledigungsfristen, mit Verbesserungen in der Koordination oder mit der Einführung elektronischer Hilfsmittel behoben werden kann. Viel entscheidender sind genügende Gesuchsunterlagen und vor allem eine hinreichende personelle Dotation. Diesbezüglich herrscht im ARE angesichts der in den vergangenen Jahren ständig neu hinzu gekommenen Gesetzgebungen (Umweltrecht; Zweitwohnungsgesetz [2012]; Umsetzung RPG 1 [2013] etc.) und gestiegenen Anforderungen akuter Handlungsbedarf. Verfahrensprobleme lassen sich nur dann nachhaltig lösen, wenn die Leitbehörden, die nicht nur Prüfaufgaben im eigenen Rechtsbereich, sondern auch komplexe Koordinationsaufgaben bewältigen und Interessenabwägungen vornehmen müssen, mit genügend Personal ausgestattet werden. Rasche und dennoch fachmännisch sowie verlässlich durchgeführte Verfahren sind von grosser volkswirtschaftlicher Bedeutung. Sie bilden einen wichtigen Standortfaktor, weshalb eine angemessene personelle Aufstockung auf jeden Fall in einem positiven Kosten - Nutzenverhältnis liegt.

Die zunehmend komplexeren Fragestellungen in verfahrensrechtlicher und materiell-rechtlicher Hinsicht lassen auch die Fachberatung/-begleitung durch die Fachstelle notwendiger werden. Auch das ist ein wichtiger Standortfaktor. Personell hinreichend dotierte Bewilligungsbehörden können auch mehr Zeit für Beratungen und Begleitungen investieren und damit in der Tendenz zu besseren Gesuchsunterlagen beitragen, was für die Verfahrensdauer ebenfalls mitentscheidend ist.

b) Auswirkungen der RPG-Revision vom 15. Juni 2012 (RPG 1)

Die RPG-Revision vom 15. Juni 2012 führt zu einem erheblichen Mehraufwand in der Fachstelle. Ausschlaggebend dafür sind insbesondere folgende Faktoren: Aufwändige Anpassung des KRIP im Bereich Siedlung mit entsprechender Bewirtschaftung (Bauzonenmanagement, Monitoring etc.); erhöhte Anforderungen an die Vorprüfung und Genehmigung der regionalen Richtplanung, die im Zusammenhang mit der Umsetzung von RPG 1 bei der überkommunalen Abstimmung von Lage und Grösse der Bauzonen (Art. 15 RPG) eine zentrale Rolle spielen wird; markant höhere Anforderungen an die Begleitung und Prüfung der Ortsplanungen (Bauzonengrösse, Verdichtung nach innen, öV-Güteklassen, Arbeitszonenbewirtschaftung usw.); markant steigende Anzahl zu prüfender Ortsplanungen und regionaler Richtpläne, zumal alle Gemeinden / Regionen in nächster Zukunft ihre Planungen im Lichte von RPG 1 zu überarbeiten haben.

c) Auswirkungen der vorliegenden KRG-Revision

Bezüglich der vorliegenden KRG-Revision fällt personell vor allem die RPG 1-bedingte Einführung des neuen Instruments der Mehrwertabgabe ins Gewicht (Prüfung der MWA-Veranlagungsverfügungen in der Ortsplanung inkl. Kontrolle betr. Fälligkeit bei Überbauung oder Veräusserung; Verwaltung des kant. MWA-Fonds und Prüfung von Beitragsgesuchen an den Fonds etc.).

2 Finanzielle Auswirkungen

Aufgrund einer Modellrechnung kann davon ausgegangen werden, dass der Kantonsanteil in Höhe von 50 Prozent an den von den Gemeinden mit der MWA generierten Mittel zumindest über eine längere Periode von 15 – 20 Jahren betrachtet ausreichen dürfte, um die im Kanton bundesrechtlich zwingend notwendigen Auszonungen, sofern sie zu einer Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung und zu Vergütungen von nutzlos gewordenen Erschliessungsausgaben führen, ohne zusätzliche Kantonsmittel zu finanzieren. Sofern dies wider Erwarten nicht der Fall sein sollte, besteht als erstes Korrektiv die Möglichkeit zur vorübergehenden Bevorschussung des Fonds aus allgemeinen Staatsmitteln (Art. 22 Abs. 2 FHB) und – sofern diese Möglichkeit erschöpft ist – als zweites Korrektiv die Möglichkeit, dass die Regierung den Kantonsanteil bis auf 75 Prozent erhöhen kann.

X. Auswirkungen der Revision für die Regionen und Gemeinden

Zum einen haben die Regionen und Gemeinden aufgrund von RPG 1 in naher Zukunft ihre Ortsplanungen zu überarbeiten, was für die Planungsträger herausfordernd ist und zu einem erheblichen Aufwand führt, der im Gegensatz zum Kanton jedoch zeitlich begrenzt ist. Den Gemeinden entsteht zudem ein Aufwand im Zusammenhang mit der Veranlagung und Erhebung der MWA, wofür sie sich jedoch aus dem kommunalen MWA-Fonds schadlos halten können. Gemeinden, die gemäss KRIP auszonen müssen, könnten unter Umständen entschädigungspflichtig werden. Ent-

sprechende Auslagen werden seitens des Kantons jedoch zu 50 Prozent vergütet, und die andere Hälfte kann dem kommunalen MWA-Fonds belastet werden, sofern sich darin Mittel befinden.

RPG 1 wird zudem dazu führen, dass vermehrt massgeschneiderte projektbezogene Planungen in Gebieten mit Verdichtungspotenzial gefordert sein werden. Die Kosten dieser Planungen wird ganz oder zum Teil über die neu eingeführte MWA abgedeckt werden können.

XI. Regulierungsfolgeabschätzung

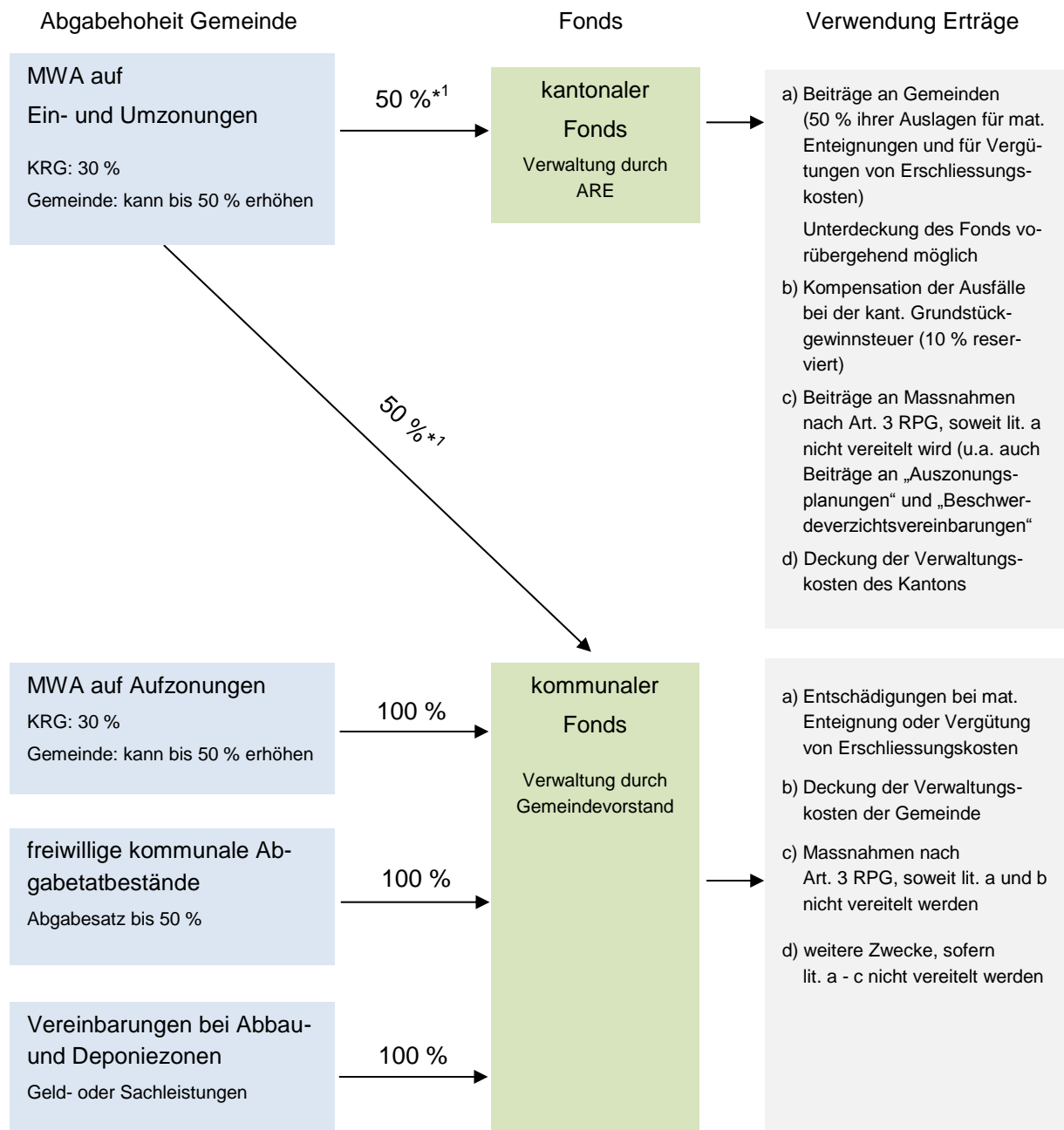
Auf eine Regulierungsfolgeabschätzung bezüglich kleiner und mittlerer Unternehmen (KMU) kann verzichtet werden, da die Revisionsvorlage keine besonderen Auswirkungen auf die Tätigkeit oder die Handlungsfreiheit von KMU hat. Ohnehin wird mit der Revisionsvorlage lediglich zwingendes Bundesrecht umgesetzt.

XII. Inkrafttreten

Aufgrund der derzeitigen Beurteilung kann mit einem Inkrafttreten der Teilrevision des KRG und der KRVO per 1. Januar 2019 gerechnet werden. Der vom Bundesrecht vorgegebene Termin für den Erlass der Vorschriften über den Mehrwertausgleich (1. Mai 2019) sollte in jedem Fall eingehalten werden können. Die Beratung im Grossen Rat ist für die Oktober- oder Dezembersession 2018 vorgesehen.

Anhang 2

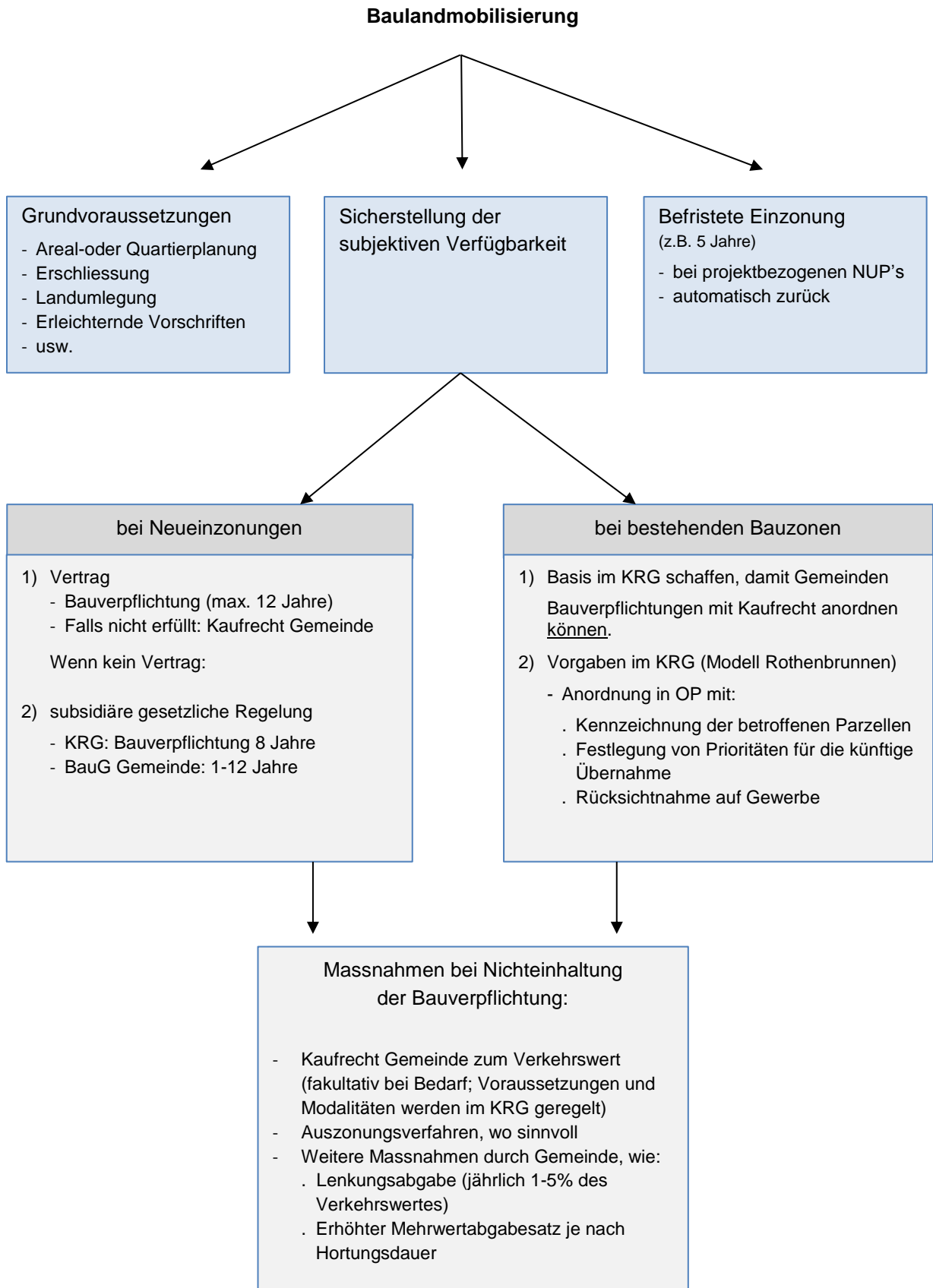
Schematische Darstellung des Ausgleichsmechanismus der Mehrwertabgabe (MWA)



^{*1} Regierung kann in der Verordnung den Kantonsanteil von 50 % bis 75 % erhöhen oder bis 10% senken

Anhang 3

Schematische Darstellung des Konzepts Baulandmobilisierung



Anhang 4

Überblick gesetzestechnische Einbettung der MWA und Baulandmobilisierung im KRG

4. Ortsplanung

4.1 Allgemeines

4.1.1 Boden- und Baulandpolitik

Art. 19 Aktive Boden- und Baulandpolitik

4.1.2 Baulandmobilisierung

Art. 19a Massnahmen im Allgemeinen

Art. 19b Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen

Art. 19c Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen

1. Bauverpflichtung

Art. 19d 2. Kaufrecht der Gemeinde

Art. 19e 3. Entlassung aus der Bauzone

Art. 19f 4. Weitere Massnahmen

Art. 19g Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen

Art. 19h Befristete Einzonung

4.1.3 Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Art. 19i Mehrwertabgabe

1. Abgabepflicht

Art. 19j 2. Abgabetatbestände

Art. 19k 3. Entstehung, Bemessung und Kürzung

Art. 19l 4. Höhe der Abgabe

Art. 19m 5. Veranlagung der Abgabe

Art. 19n 6. Fälligkeit der Abgabe

Art. 19o 7. Bezug der fälligen Abgabe, Pfandrecht

Art. 19p 8. Zuweisung der Erträge aus der Abgabe

Art. 19q 9. Verwendung der Mittel im kantonalen Fonds

Art. 19r 10. Verwendung der Mittel im kommunalen Fonds

Art. 19s Entschädigung von Planungsnachteilen

1. Materielle Enteignung

Art. 19t 2. Vergütung von Erschliessungsaufwendungen

4.1.4 Kantonsbeiträge

Art. 19u Kantonsbeiträge an entschädigungs- und vergütungspflichtige Gemeinden

4.1.5 Gemeinsame Bestimmung

Art. 19v Zuständige kommunale Behörde, Anmerkungen im Grundbuch

4.2 Kommunale Richtplanung

4.3 Kommunale Nutzungsplanung

Art. 108a Übergangsbestimmung

Anhang 5

Abkürzungsverzeichnis für den Erläuterungsbericht und die Synopse

Abs.	Absatz
ANU	Amt für Natur und Umwelt
AIB	Amt für Immobilienbewertung
ARE	Amt für Raumentwicklung
Art.	Artikel
AWN	Amt für Wald und Naturgefahren
AZ	Ausnützungsziffer
BAB	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
betr.	betreffend
BGE	Bundesgerichtsentscheid
BR	Bündner Rechtsbuch
BVR	Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
dgl.	dergleichen
DVS	Departement für Volkswirtschaft und Soziales
eidg.	eidgenössisch
evtl.	eventuell
f. / ff.	folgende / fortfolgende
GEP	Genereller Erschliessungsplan
GGP	Genereller Gestaltungsplan
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen
i.V.m.	in Verbindung mit
KRIP	Kantonaler Richtplan
KRIP-S	Kantonaler Richtplan Siedlung
lit.	Litera
m.a.W.	mit anderen Worten
MWA	Mehrwertabgabe
OP	Ortsplanung
QP	Quartierplan
RB	Regierungsbeschluss
resp.	respektive
S.	Seite / Seiten
sog.	sogenannte(r)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
u.a.	unter anderem
u.dgl.	und dergleichen
üG	übriges Gemeindegebiet
usw.	und so weiter (etc.)
u.U.	unter Umständen
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer
ZÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Erlasse

EGzZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vom 12. Juni 1994 (BR 210.100)
FHG	Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons Graubünden vom 19. Oktober 2011 (BR 710.100)
FHV	Verordnung über den Finanzhaushalt vom 25. September 2012 (BR 710.110)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 (BR 801.100)
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24. Mai 2005 (BR 801.110)
MBauG 14	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden, Ausgabe 2014, 18. Juni 2014
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPG 1	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 in der Fassung gemäss Teilrevision vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
StG	Steuergesetz für den Kanton Graubünden vom 8. Juni 1986 (BR 720.000)
VLP-ASPA	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
VRG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Graubünden vom 31. August 2006 (BR 370.100)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZWG	Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (SR 702)
ZWV	Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (SR 702.1)