Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Eine Arbeitshilfe für die Erarbeitung und Beurteilung von BAB-Gesuchen

Mai 2022

Amt für Raumentwicklung
Uffizi per il svilup dal territori
Ufficio per lo sviluppo del territorio

Impressum

Herausgeber
Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE)
Ringstrasse 10, 7001 Chur
Tel. 081 257 23 23
info@are.gr.ch l www.are.gr.ch

Bearbeitung/Autoren
Toni Broder
David Otero

Fachliche Mitarbeit
Federico Durband
Silvia Merlo

Gestaltung
Markus Bär

Grafiken, Tabellen und Fotos
Amt für Raumentwicklung Graubünden

Externe Fotos
Comet Photoshopping GmbH, Dieter Enz
(Umschlag, Seite 5 und 44)
Toni Grünenfelder, Schiers (S. 23)
Agroscope, Tänikon (S. 24)
Swisscom AG (S. 41)
Hans Stäbler, Festungsmuseum Crestawald (S. 55)

Dokument online unter
www.are.gr.ch

1. Auflage, November 2017
2. Auflage, Mai 2022

Vorbemerkungen
Im Sinne der Lesefreundlichkeit wurde in dieser Broschüre grundsätzlich auf die weibliche Form verzichtet; die im Text verwendete männliche Form schliesst diese selbstverständlich mit ein.

Die Arbeitshilfe erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie gibt primär einen Überblick über das Bauen ausserhalb der Bauzonen und über die wesentlichen Bewilligungsvoraussetzungen, die je nach Baute oder Anlage zu berücksichtigen sind.

Diese Arbeitshilfe wird laufend auf die Aktualität und Richtigkeit hin überprüft, ergänzt und weiterentwickelt.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

«Arbeitshilfe BAB – klärt und unterstützt» **4**

Allgemeine Grundsätze und Erläuterungen

Das Baubewilligungsverfahren **6**

Zonenkonforme Bauten und Anlagen nach Art. 22 RPG **8**

Standortgebundene Bauten und Anlagen nach Art. 24 RPG **10**

Bestehende Bauten und Anlagen nach Art. 24a-24e und 37a RPG ändern **14**

Übersicht der Bauvorhaben und Bewilligungsvoraussetzungen

Beispielvorhaben, (Bau-)Möglichkeiten und Rechtsgrundlagen **16**

Gute Gestaltung und Einbettung von Bauten und Anlagen in die Landschaft

Ästhetikvorschriften **18**
Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG / Art. 73 KRG

Zonenkonforme, landwirtschaftliche Bauten und Anlagen

Landwirtschaftliche Wohnbauten **20**
Dauerwohnbauten
Temporärwohnbauten
Art. 22 und 16a Abs. 1 RPG / Art. 34 Abs. 3 RPV / Art. 38 und 39 KRVO

Ökonomiegebäude **24**
Grossviehställe (Rindvieh)
Kleinviehställe (Schafe, Ziegen, Schweine, Hühner)
Nebenbauten und -anlagen (Remisen, Siloballenlager)

Art. 22 und 16a Abs. 1 RPG / Art. 34 Abs. 1 und 2 RPV

Ökonomiegebäude: Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung 26
Art. 22 und 16abis RPG / Art. 34b RPV

Ökonomiegebäude: Bauten und Anlagen für die innere Aufstockung 28
Art. 22 und 16a Abs. 2 RPG / Art. 36 und 37 RPV

Terrainveränderungen für die Boden- resp. Bewirtschaftungsverbesserung 30
Art. 22 und 16a Abs. 1 RPG / Art. 34 Abs. 1 und 2 RPV

Standortgebundene Bauten und Anlagen

Öffentliche Infrastrukturen wie Reservoire, Messstationen oder Verbauungen 32
Art. 24 RPG

Verpflegungsstätten in Skigebieten (Gastronomiebetriebe: Bergrestaurants, Skibars) 34
Art. 24 RPG

Touristische Freizeitanlagen (Spielplätze, Themenwege, Seilpärke) 36
Art. 24 RPG

Mobilfunkanlagen (Neubauten und Änderungen bestehender Anlagen) 38
Art. 24 RPG

Bienenhäuser 42
Art. 24 RPG

Umnutzungen von Wohnbauten mit Ställen in Streusiedlungsgebieten 44
Art. 24 RPG / Art. 39 und Art. 43a RPV

Änderungen bestehender Bauten und Anlagen

Umnutzungen von ungenutzten Bauten ohne bauliche Massnahmen 46
Art. 24a RPG / Art. 43a RPV

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (NLNB) 48
Art. 24b RPG / Art. 40 und 43a RPV

Übersicht der Bewilligungsvoraussetzungen 51

Altrechtliche Wohnbauten und spezialrechtl. Bauten (Baujahr vor 1972) 52
Art. 24c RPG / Art. 41, 42 und 43a RPV

Neurechtliche Wohnbauten für die zonen-widrige Nutzung (Baujahr nach 1972) 58
Art. 24d Abs. 1 RPG / Art. 42, 42a und 43a RPV

Schützenswerte resp. geschützte Bauten und Anlagen (Spezialregelung) 60
Art. 24d Abs. 2 RPG / Art. 43a RPV

Hobbymässige Tierhaltung 64
Art. 24e RPG / Art. 42b und 43a RPV

Gewerbliche Bauten und Anlagen (produzierende Betriebe, Restaurants, Hotels) 66
Art. 37a RPG / Art. 43 und 43a RPV

Weitere Grundlagen und Informationen

Wichtige Rechtserlasse 68

Glossar / Begriffserklärungen 70

Abkürzungsverzeichnis 76

Was muss ich einem BAB-Gesuch beilegen? 78

Liste der zu koordinierenden Zusatzbewilligungen 79

Leitfäden des ARE und anderer Amts- und Fachstellen 80

Auskünfte und Institutionen 81

Vorwort

«Arbeitshilfe BAB – klärt und unterstützt»

Seit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) im Jahre 1980 wurden die Bestimmungen zu den Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) aufgrund neuer Bedürfnisse und parlamentarischer Vorstösse laufend angepasst und erweitert. Auch die rund 40-jährige Rechtsprechung hat Auswirkungen auf die praktische Anwendung der BAB-Bestimmungen. BAB wurde dadurch im Laufe der Zeit immer «vielschichtiger».

Hier setzt die vorliegende Arbeitshilfe an. Sie schafft Transparenz und unterstützt alle im Bauwesen tätigen Personen und Institutionen. Sie richtet sich an Gesuchstellende, sei es bei der Planung ihres Bauvorhabens oder bei der Ausarbeitung ihres BAB-Gesuchs. Den Gemeinden erleichtert die Arbeitshilfe die Prüfarbeit auf kommunaler Stufe und fördert qualitätsvolle Entscheide.

Die Arbeitshilfe gibt eine Übersicht über die Vielzahl der baulichen und nutzungsmässigen Möglichkeiten im Bereich BAB. Sie zeigt auf, welche entscheidrelevanten Grundlagen und Bewilligungsvoraussetzungen die Gemeinde als Baubehörde sowie das Amt für Raumentwicklung als BAB-Behörde bei der Beurteilung von BAB-Gesuchen benötigen resp. prüfen.

Die Arbeitshilfe zielt auch auf eine Beschleunigung der Verfahren ab. Gute, klare, vollständige und bewilligungsfähige Gesuche steigern die Effizienz im Bewilligungsverfahren. Das Amt für Raumentwicklung wird als kantonale BAB-Behörde beim Vollzug der BAB-Bestimmungen die gesetzlich zustehenden Ermessensspielräume stets sorgfältig und sachlich gerechtfertigt auszuschöpfen versuchen.

Richard Atzmüller
Amtsleiter Amt für Raumentwicklung

Vorderrhein, Ilanz-Ruinaulta

Allgemeine Grundsätze und Erläuterungen

Das Baubewilligungsverfahren

In der Schweiz gilt gemäss Art. 22 RPG für Bauten und Anlagen eine allgemeine **Baubewilligungspflicht**. Bauten und Anlagen sind künstlich und auf Dauer angelegte, fest mit dem Boden verbundene Bauwerke mit Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung und dürfen nur mit einer Baubewilligung errichtet oder geändert werden. Dies schliesst auch reine Nutzungsänderungen – ohne bauliche Vorkehrungen an den Bauwerken – mitein.

Der Kanton Graubünden hat gestützt auf Art. 25 RPG gesetzliche Regelungen für die Erteilung der Baubewilligungen erlassen (Art. 85 ff. KRG). Nach Art. 85 und 86 KRG sind die **Gemeinden** für das Bauwesen und für die **Erteilung der Baubewilligung** zuständig. Ausserhalb der Bauzonen ist der Kanton, namentlich das **ARE**, für die vorab erforderliche **Erteilung der BAB-Bewilligung** zuständig (BAB-Behörde, Art. 87 KRG).

Inhalt des Baubewilligungs- resp. BAB-Verfahrens

Hauptzweck des Baubewilligungsverfahrens ist die **Prüfung des geplanten Bauvorhabens** mit den öffentlich-rechtlichen **Raumplanungs- und Bauvorschriften der kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung** (u.a. Baugesetz der Gemeinde, KRG, RPG). Stimmt das Bauvorhaben mit diesen Vorschriften überein, kann die Bau- resp. die BAB-Bewilligung erteilt werden. Die zivilrechtlichen Bestimmungen zwischen Privaten sind dabei nicht von Belang.

Zu den raum- und beurteilungsrelevanten **Zielen und Rechtsgrundsätzen** im Baubewilligungs- und BAB-Verfahren gehören (Art. 1 und 3 RPG):

- **Trennungsgrundsatz** zwischen Bauzone und Nichtbauzone zur Vermeidung der Zersiedlung;
- **Konzentrationsprinzip** für eine haushälterische Bodennutzung;
- **Interessensabwägung** mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung; und
- **Beachtung überwiegender Interessen** aus anderen Normen (Walderhaltung, Natur- und Landschaftsschutz etc.).

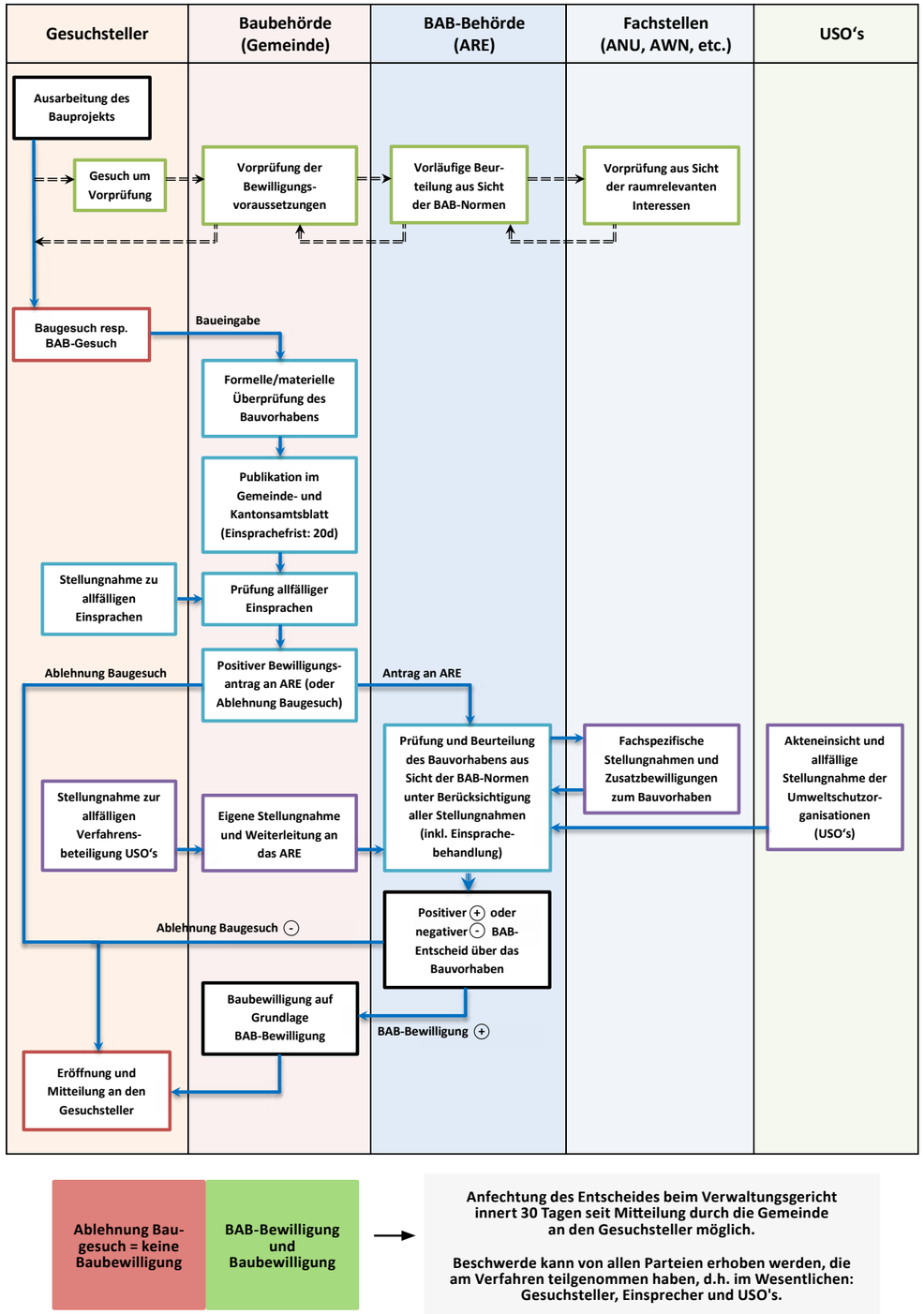
Zu wahren sind zudem die **allgemeinen Rechtsprinzipien**, etwa das Gesetzmässigkeits- und Rechtsgleichheitsgebot (Legalitätsprinzip, materielle Gleichbehandlung und Willkürverbot), das öffentliche Interesse (Wahrung der Anliegen der staatlichen Gemeinschaft), die Verhältnismässigkeit (Eignung, Erforderlichkeit und Zumutbarkeit des Verwaltungsakts im Einzelfall) und Treu und Glauben (vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr).

Baubewilligungsfreie Vorhaben

Von der Baubewilligungspflicht ausnahmsweise befreit sind lediglich **kleinere Bauvorhaben**. Diese sind im **Katalog von Art. 40 Abs. 1 KRVO** abschliessend aufgeführt und müssen die Voraussetzungen von Art. 40 Abs. 2 KRVO (keine Gefahrenzonen, Gewässer und Moorbiotope betroffen) und jene von Art. 40 Abs. 3 KRVO (keine Anzeichen für Verletzung von materiellen Vorschriften, keine gegenteilige Auffassung einer Fachstelle oder Hinweise Dritter) erfüllen.

Eine Gemeinde kann im Baugesetz die baubewilligungsfreien Bauvorhaben einzeln oder alle dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellen (Art. 50 KRVO). In einem solchen Fall sind diese Bauvorhaben ausschliesslich von der Gemeinde zu bewilligen (keine BAB-Bewilligung seitens ARE erforderlich).

Vereinfachtes Verfahrensschema (BAB-Verfahren)



Allgemeine Grundsätze und Erläuterungen

Zonenkonforme Bauten und Anlagen nach Art. 22 RPG

Bauten und Anlagen müssen in der Regel dem **Zweck der jeweiligen Nutzungszone**, in welcher sie errichtet werden sollen, entsprechen (Art. 22 RPG). In der Nutzungsplanung der Gemeinde wird jede Parzelle einer oder mehreren Zonen zugeordnet. Das dazugehörige Ausführungsrecht (Baugesetz der Gemeinde, oder KRG/RPG) bestimmt, was in der jeweiligen Zone als zonenkonform gilt. Im RPG werden die verschiedenen Zonen nach dem Trennungsgrundsatz in Bau- und Nichtbauzonen unterteilt.

Typische Nichtbauzonen sind die **Landwirtschaftszone**, bestimmte **Spezialnutzungszonen für Zwecke ausserhalb der Bauzonen** oder die **Zone übriges Gemeindegebiet**. Die Mehrheit der Nichtbauzonen sind Landwirtschaftszonen.

Innerhalb der **Landwirtschaftszone** sind gestützt auf Art. 16a f. RPG u.a. folgende Bauten und Anlagen als **zonenkonform** zu beurteilen:

- **Wohnbauten für die Betriebsfamilie**, die älteren Generationen, Lehrlinge sowie notwendige Angestellte (**landwirtschaftliche Dauerwohnbauten**).
- **Wohnbauten für die Betriebsfamilie** in abgelegenen Gebieten (**landwirtschaftliche Temporärwohnbauten**).
- **Ökonomiegebäude für die bodenabhängige Bewirtschaftung** (Ställe für die Tierhaltung, zur Futteraufbewahrung sowie erforderliche Nebenbauten und -anlagen wie Jauchegruben, Remisen etc.).
- **Neubauten für die bodenunabhängige innere Aufstockung** (bodenunabhängige Tierhaltung oder bodenunabhängiger Pflanzenanbau).
- **Bauten und Anlagen für Bodenverbesserungen resp. die Bewirtschaftungsverbesserung** des Acker-, Wies- und Weidelandes (**Terrainveränderungen**).

Eine **Bewilligung** für zonenkonforme Bauten und Anlagen innerhalb der Landwirtschaftszone darf dann erteilt werden, wenn:

- einerseits die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung **nötig** ist und der Betrieb voraussichtlich **längerfristig** (d.h. in der Regel 15 Jahre) bestehen kann; und
- andererseits der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen** (Gefahrenzone 1, Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Landschaftsschutz, Naturschutz etc.).

Näheres zu den überwiegenden Interessen und zur Interessenabwägung ist im nachstehenden Kapitel «Standortgebundene Bauten und Anlagen nach Art. 24 RPG» aufgeführt.

Innerhalb der eingangs erwähnten Spezialnutzungszonen gilt der gleiche Grundsatz. Beispielsweise sind Campingbauten und -anlagen innerhalb einer als Nichtbauzone ausgeschiedenen Campingzone oder Bauten und Anlagen für Abbauvorhaben in Abbauzonen – sofern der Bedarf ausgewiesen ist und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen – als zonenkonform zu beurteilen und zu bewilligen.

Das gleiche Prinzip gilt schliesslich auch für **Mountainbikerouten oder -anlagen, Radwege, Wanderwege oder Ver- und Entsorgungsleitungen aufgrund eines Generellen Erschliessungsplans** der Gemeinde. Diese werden im Rahmen des Baubewilligungs- resp. BAB-Verfahrens im Sinne der Zonenkonformität als **nutzungsplanungskonform** beurteilt und bewilligt (siehe auch: «Umgang mit planungspflichtigen Bauvorhaben» unter dem nachstehenden Kapitel «Standortgebundene Bauten und Anlagen nach Art. 24 RPG»).

Weitere Informationen zu den zonenkonformen Bauten und Anlagen sind beim ARE erhältlich. Auf jeden Fall ist es empfehlenswert, entsprechende Vorhaben vor einer Baueingabe bei der Gemeinde und beim Kanton (ARE oder bei den vom Vorhaben betroffenen Fachstellen Beratungsdienst des Plantahofs LBBZ, ALG, ANU, AWN etc.) vorprüfen zu lassen.

Domleschg, Sils i.D.

Standortgebundene Bauten und Anlagen nach Art. 24 RPG

Art. 24 RPG regelt die Voraussetzungen für Bauten und Anlagen, die **auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen** sind. Er kommt für alle Vorhaben zur Anwendung, die nicht zonenkonform sind oder nicht unter die Besitzstandsregeln von Art. 24a bis 24e und Art. 37a RPG fallen. Die Standortgebundenheit ist ein Begriff des Bundesrechts und entstand aus der Voraussetzung des «sachlich begründeten Bedürfnisses» aus dem ersten Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer von 1971 (aGSchG).

Voraussetzungen

Die Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG wird erteilt wenn:

a. **der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordern**; und

b. **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen**.

Standortgebundenheit im engeren Sinne (lit. a)

Der Zweck einer Baute oder Anlage erfordert einen Standort ausserhalb der Bauzone, wenn diese die Voraussetzungen der «positiven» oder der «negativen» Standortgebundenheit erfüllt.

Weiter kann nach der Lehre und Rechtsprechung eine Standortgebundenheit sich auch von einer rechtmässig bestehenden standortgebundenen Baute oder Anlage ableiten (sog. «abgeleitete» Standortgebundenheit).

Eine Baute oder Anlage erfüllt die **positive Standortgebundenheit**, wenn diese aus **technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen** oder wegen der **Bodenbeschaffenheit** auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen ist. Dabei sind einzig objektive Kriterien massgebend, wobei aber nicht verlangt werden kann, dass gänzlich kein anderer Standort in Betracht fällt (im Sinne einer nicht nachweisbaren «absoluten» Standortgebundenheit). Es reicht vielmehr aus, wenn wichtige und objektive Gründe (Ästhetikansprüche, Umweltschutzgründe etc.) vorliegen, die den vorgesehenen Standort gegenüber anderen Standorten innerhalb der Bauzone als viel vorteilhafter erscheinen lassen (auch **relative Standortgebundenheit** genannt).

Beispiele für positiv standortgebundene Bauten und Anlagen sind (nicht abschliessend):

- Bergstationen, Bergrestaurants und SAC-Hütten;
- Skilifte und Seilbahnen;
- Verkehrsbauten und -anlagen;
- Hochwasserschutzanlagen; oder auch
- Walderschliessungsstrassen.

Die **negative Standortgebundenheit** ist gegeben, wenn eine Baute oder Anlage aus objektiven Gründen nicht in einer Bauzone erstellt werden kann. Meist liegt es an den mit der Baute oder Anlage verbundenen **Immissionen**. Nicht jede Immission begründet eine negative Standortgebundenheit, vielmehr muss sie das in den Bauzonen übliche und zu tolerierende Mass deutlich übersteigen.

Beispiele für negativ standortgebundene Bauten und Anlagen sind (nicht abschliessend):

- Bauten für die Tierhaltung (sofern nicht zonenkonform) wie Bienenhäuser oder Hundezuchtanlagen;
- Abfalldeponien (sofern nicht aufgrund einer Nutzungsplanung der Gemeinde zonenkonform);
- Schiessanlagen; oder auch
- Modellflugplätze.

Eine **abgeleitete Standortgebundenheit** wird nach Lehre und Rechtsprechung dann angenommen, wenn zu einer ausserhalb der Bauzonen bestehenden, standortgebundenen Baute oder Anlage eine mit ihr **betrieblich eng verknüpfte Zusatzbaute** erstellt werden soll. Die ergänzende Baute oder Anlage muss aber selbst positiv standortgebunden sein und ist einzig vom Erfordernis der Prüfung von Alternativstandorten befreit.

In jedem Fall kann auf subjektive Kriterien wie persönliche Zweckmässigkeitsüberlegungen des Gesuchstellers nicht eingegangen werden. So vermögen bspw. eine Parzelle im Eigentum des Gesuchstellers, rein finanzielle Überlegungen wie günstigere Baukosten, die Amortisation von Investitionen oder gar die Bequemlichkeit eines Standortes keine Standortgebundenheit zu begründen.

Keine entgegenstehenden überwiegenden Interessen (lit. b)

Einer standortgebundenen Baute oder Anlage dürfen **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen**. Daher ist in jedem Fall eine **umfassende Interessensabwägung** erforderlich. Fällt diese Abwägung zu Ungunsten der geplanten Baute oder Anlage aus, so kann diese, auch bei vorliegender positiver oder negativer Standortgebundenheit, nicht realisiert werden. In die Interessensabwägung sind sämtliche anfallenden öffentlichen Interessen, die betroffen sein könnten, miteinzubeziehen.

Beispiele für überwiegende entgegenstehende Interessen, die in der Interessenabwägung zu berücksichtigen sind (nicht abschliessend):

- **Schutz vor Naturgefahren**, besonders die Beachtung von Gefahrenzonen jeglicher Stufe (im Wesentlichen: Gefahrenzone 1 und 2);
- **Grundwasserschutz und Schutz der Oberflächengewässer** (Gewässerraum, Grundwasser- und Quellschutzzonen, detallierte Grundwasserschutzzonen S1 bis S3 etc.);
- **Schonung von Lebensräumen, Natur und Landschaft** (national oder regional bedeutende Objekte wie Moore, Auen, Trockenwiesen und -weiden, BLN- und ISOS-Gebiete resp. in der Nutzungsplanung enthaltene Schutzzonen wie Landschaftsschutzzone, Naturschutzzone, Wildschutz- und Ruhezonen etc.);
- **Schutz vor Lärm, Geruchsimmissionen und elektromagnetischer Strahlung** (FAT-Richtlinien, Strahlungsschutz [NISV] etc.); oder
- **Erhaltung von Waldfunktionen** (Spezialrechtsbereich).

Umgang mit bestimmten Gebieten von öffentlichem Interesse

In einzelnen Gebieten von öffentlichem Interesse sind die folgenden Regelungen zu berücksichtigen (Auflistung von häufigen Schutzanliegen):

- **Schutz vor Naturgefahren:** Innerhalb der **Gefahrenzone 1** sind neue Bauten und Anlagen für den Aufenthalt von Mensch und Tier nicht zulässig,

Weisse Arena, Flims-Laax-Falera

bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert werden. Innerhalb der **Gefahrenzone 2** erfordern Bauten und Anlagen in jedem Fall besondere bauliche Schutzmassnahmen. Diese legt der zuständige Prüfingenieur der GVG fest (siehe auch Art. 38 KRG sowie die Grundlagen: «Leitfaden» und **«Richtlinien»** zu den Gefahrenzonen Graubünden).

- **Schutz der Oberflächengewässer:** Innerhalb des **Gewässerraumes** (oder der Gewässerraumzone) sind im Grundsatz nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. In Ausnahmefällen – bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen nach Art. 41c Abs. 1 lit. a bis d GSchV – können auch zonenkonforme oder der Gewässernutzung dienende Bauten und Anlagen realisiert werden. Bestehende Bauten und Anlagen im Gewässerraum geniessen Bestandesgarantie gemäss RPG.

- **Grundwasserschutz:** Innerhalb von **detaillierten Grundwasserschutzzonen S1 bis S3** ist zu beachten (gemäss den Reglementen der Gemeinden und **«Merkblatt»** des ANU):

  - S1 = Bauverbot (ohne Ausnahmen);
  - S2 = grundsätzliches Bauverbot (mit Ausnahmen, an welche strenge bauliche Bedingungen geknüpft sind); und
  - S3 = (bauliche) Anforderungen zum Schutz des Grundwassers erforderlich.

- **Schonung von Lebensräumen, Natur und Landschaft:** Bauvorhaben innerhalb von **national bedeutenden Objekten** (geschützte Biotope, Landschaften und Ortsbilder) sind möglich, sofern die objektbezogenen Schutzziele nicht beeinträchtigt werden. Bei einer leichten Beeinträchtigung können mittels Kompensationsmassnahmen ausnahmsweise Bauten oder Anlagen erstellt werden. Bei einer schweren Beeinträchtigung sind Vorhaben grundsätzlich unzulässig.

- **Bodenveränderungen oder -verschiebungen bei Flächen innerhalb des Prüfperimeters von chemischen Bodenbelastungen:** Solche sind heikel und benötigen in jedem Fall im Rahmen der Planung bodenkundliche Abklärungen und entsprechende Massnahmen.

- **Erhaltung von Waldfunktionen:** Vorhaben im Wald oder in unmittelbarer Waldesnähe unterliegen der Waldgesetzgebung und sind vorgängig mit dem zuständigen regionalen Forstingenieur des AWN und mit dem zuständigen Wildhüter des AJF abzuklären.

Möglichkeit von milderen Massnahmen anstelle einer Bewilligungsverweigerung (Verknüpfung von Auflagen und Bedingungen)

Im Sinne des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips muss nach der Interessenabwägung auch geprüft werden, ob die **Verweigerung der Bewilligung** zum Schutz der entsprechenden Interessen auch **tatsächlich zweckerforderlich** ist. Unter Umständen können **mildere Massnahmen wie entsprechende Auflagen oder Bedingungen** (Nebenbestimmungen) genügen. So kann bspw. bei einer hohen Lärm- oder Geruchsimmission eine Auflage zur Eindämmung dieser mit der Bau- resp. BAB-Bewilligung verfügt werden.

Die Möglichkeit zur Verknüpfung der Bewilligung mit Auflagen oder Bedingungen ist **auch bei zonenkonformen oder in ihrem Bestand geschützten Bauten und Anlagen** gegeben.

Umgang mit planungspflichtigen Bauvorhaben

Planungspflichtige Bauten und Anlagen erfordern eine **Nutzungsplanung**. Eine Planungspflicht von Bauten und Anlagen wird dann angenommen, wenn die daraus entstehenden Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung eine gewisse Grösse und ein gewisses Ausmass erreichen. In der Regel unterstehen politisch umstrittene oder UVP-pflichtige Vorhaben der Planungspflicht. **Der Entscheid über die Planungspflicht erfolgt im Einzelfall.**

Beispiele für grundsätzlich planungspflichtige Bauten und Anlagen sind (nicht abschliessend):

- Beschneiungsanlagen;
- Golfanlagen und Campinganlagen;
- Abbau-, Deponie- und Materialablagerungsanlagen; oder auch
- Sammel- und Sortierplätze.

Planungspflichtige Bauten und Anlagen, welche in der Nutzungsplanung einer Gemeinde enthalten sind (meist ZP mit GGP oder GEP), gelten als **zonenkonform** und sind nach den Vorgaben der Nutzungsplanung zu prüfen und zu bewilligen.

Spezialgesetzliche Verfahren

Energieinfrastrukturen wie Hochspannungsleitungen (grundsätzlich über 1'000 Volt) oder Trafostationen unterliegen der Elektrizitätsgesetzgebung und werden im **Plangenehmigungsverfahren durch das eidgenössische Starkstrominspektorat (ESTI)** beurteilt und bewilligt. Niederspannungsanlagen (unter 1'000 Volt) ausserhalb von Schutzgebieten können ausnahmsweise auch im BAB-Verfahren standortgebunden bewilligt werden.

Wasserkraftwerke, Wasserbauprojekte, Kantonsstrassen, Seilbahnen und Meliorationsvorhaben werden nach der jeweiligen **Spezialgesetzgebung** beurteilt und bewilligt (ohne BAB-Verfahren).

Weitere Informationen zu den standortgebundenen Bauten und Anlagen sind beim ARE erhältlich. Auf jeden Fall ist es empfehlenswert, entsprechende Vorhaben vor einer Baueingabe bei der Gemeinde und beim Kanton (ARE oder bei den vom Vorhaben betroffenen Fachstellen ALG, ANU, AWN etc.) vorprüfen zu lassen.

Bestehende Bauten und Anlagen nach Art. 24a-24e und 37a RPG ändern

Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare, zonenwidrige Bauten und Anlagen sind solche, deren Zweck nicht der jeweiligen Nutzungszone entspricht. Diese Bauten und Anlagen geniessen Bestandesgarantie (auch Bestandesschutz genannt) und sind einer Ausnahmebewilligung zugänglich (Art. 24a bis 24e RPG und Art. 37a RPG).

Innerhalb der Landwirtschaftszone resp. Nichtbauzonen können folgende zonenwidrige Bauten und Anlagen über eine Ausnahmebewilligung erstellt oder geändert werden:

- Art. 24a RPG: **Umnutzungen von bestehenden Bauten ohne bauliche Massnahmen** (meist ungenutzte resp. leerstehende Stallbauten).
- Art. 24b RPG: **Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe, sogenannte NLNB's**, in landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieben innerhalb der bestehenden Bauten und Anlagen beim Betriebszentrum (bspw. agrotouristische Angebote).
- Art. 24c RPG: **Zweckänderungen und Erweiterungen (inkl. Abbruch und Wiederaufbau) an altrechtlichen, zonenwidrigen Bauten und Anlagen** (bspw. nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Temporärwohnbauten resp. Maiensässe mit Baujahr vor dem 1. Juli 1972 oder nicht mehr genutzte spezialrechtliche Bauten und Anlagen wie etwa Militärbauten oder forstliche Bauten).
- Art. 24d RPG: **Zweckänderungen und Erweiterungen an neurechtlichen landw. Wohnbauten** mit Baujahr nach dem 1. Juli 1972 (Art. 24d Abs. 1 RPG) sowie **Umnutzungen von geschützten Bauten und Anlagen** (Art. 24d Abs. 2 RPG).
- Art. 24e RPG: **Bauliche Änderungen und Umnutzungen von Bauten und Anlagen zwecks hobbymässiger Tierhaltung** (Freizeitlandwirtschaft).
- Art. 37a RPG: **Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrigen, gewerblichen Bauten und Anlagen** (bspw. Restaurant).

Eine Ausnahmebewilligung für bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen darf dann erteilt werden, wenn die einzelnen, vorhabenbezogenen Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt sind und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Näheres zu den überwiegenden Interessen und zur Interessenabwägung ist im vorstehenden Kapitel «Standortgebundene Bauten und Anlagen nach Art. 24 RPG» aufgeführt.

Weitere Informationen zu den in ihrem Bestand geschützten Bauten und Anlagen sind beim ARE erhältlich. Auf jeden Fall ist es empfehlenswert, entsprechende Vorhaben vor einer Baueingabe bei der Gemeinde und beim Kanton (ARE oder bei den vom Vorhaben betroffenen Fachstellen ALG, ANU, AWN etc.) vorprüfen zu lassen.

Domleschg, Scharans

Übersicht der Bauvorhaben und Bewilligungsvoraussetzungen

Grundvoraussetzungen:

- Die Baute oder Anlage wurde rechtmässig erstellt, ist noch bestimmungsgemäss resp. ihrem ursprünglichen Zweck entsprechend nutzbar und dem geplanten Vorhaben stehen keine überwiegenden Interessen entgegen (Gefahrenzone 1, natur- und umweltrechtliche Einschränkungen etc.).
- Die geplante Baute oder Anlage gewährleistet eine gute Gestaltung und Einbettung in die Landschaft (gemäss den Ästhetikvorschriften resp. dem Eingliederungsgebot nach Art. 3 RPG und Art. 73 KRG).

Beispielvorhaben, (Bau-)Möglichkeiten und Rechtsgrundlagen

Zonenkonform

Beispielvorhaben

- Betriebsleiterwohnhaus oder landw. Temporärwohnbaute **Seite 20**
- Stallbaute (mit/ohne Hofládeli), Remise und weitere Nebenanlagen **Seite 24**
- Stallbauten für die Pferdehaltung (landw.) **Seite 26**
- Stallbauten für die innere Aufstockung (bspw. Schweinemast) **Seite 28**
- Terrainveränderungen **Seite 30**

Möglichkeiten

- Dauerwohnbaute 165 m² BGF + 15 m² Büro (bei ausgewiesenem Bedarf: + 90 m² Altenteil I + 50 m² Altenteil II + 20 m² für je einen Lehrling oder Angestellter)
- Temporärwohnbaute 50 m² BGF
- Ökonomiebauten, Remisen und Nebenanlagen sowie Terrainveränderungen nach ausgewiesenem Bedarf

Art. 16a RPG

Voraussetzungen

- Landwirtschaftliches Gewerbe oder Betrieb
- Bestand des Betriebs ist für die nächsten 15 Jahre gesichert

Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Beispielvorhaben

- Öffentl. Infrastrukturen wie Reservoire, Messstationen, Verbauungen **Seite 32**
- Bergrestaurants, Skibars **Seite 34**
- Spielplätze, Themenwege, Seilpärke **Seite 36**
- Mobilfunkanlagen **Seite 38**
- Bienenhäuser **Seite 42**
- Wohnbauten mit Ställen in Streusiedlungsgebieten **Seite 44**

Möglichkeiten

- Nach ausgewiesenem Bedarf
- Bienenhäuser nur unterhalb 2'000 m ü.M.-Grenze
- Wohnbauten mit Ställen in Streusiedlungsgebieten ohne Abbruch und Wiederaufbau

Art. 24 RPG

Voraussetzungen

- Zweck der Baute erfordert einen Standort ausserhalb der Bauzone

Beispielvorhaben

- Stall umnutzen in Materiallager
- Stall umnutzen zum Einstellen von Maschinen
- Betriebszentren umnutzen nach Aufgabe des landw. Betriebs

Seite 46

Möglichkeiten

- Zweckänderung, aber nicht zu Wohnen
- Keine baulichen Massnahmen
- Reine Unterhaltsarbeiten sowie Fundamentsicherungen und die Verbreiterung des Zufahrtstores sind erlaubt

Art. 24a RPG

Voraussetzungen

- Hat keine landw. Ersatzbaute zur Folge
- Keine neuen Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung

Beispielvorhaben

- Werkstatt für Landmaschinen
- Schlossereien oder Schreinereien
- Verkaufsläden
- Agrotourismus (Schlafen im Stroh, Gästezimmer, Besenbeiz etc.)
- Sozialtherapeutische und pädagogische Angebote im Zusammenhang mit dem landw. Betrieb

Seite 48

Möglichkeiten

- Bestehende Bauten dürfen umgenutzt werden
- Anbauten von + 100 m² BGF sind ausnahmsweise bei engem sachlichen Bezug zur Landwirtschaft erlaubt

Art. 24b RPG

Voraussetzungen

- Landwirtschaftliches Gewerbe
- Beim Betriebszentrum resp. nur auf dem Hof
- Darf klassische landw. Bewirtschaftung nicht überwiegen

Beispielvorhaben

- Nichtlandw. Dauerwohnbaute oder Temporärwohnbaute vor 1972
- Maiensässe
- Jagdhütten

Seite 52

Möglichkeiten

- Erweiterung BGF um max. 60 % im bestehenden Volumen
- Erweiterung ausnahmsweise max. + 30 % BGF/BNF nach aussen
- Keine Nutzungsänderung Maiensäss zu Dauerwohnbaute möglich
- Nur geringfügige Erweiterungen der Erschliessung (Kosten trägt der Eigentümer)

Art. 24c RPG

Voraussetzungen

- Baujahr vor 1. Juli 1972
- Identität der Baute und Umgebung bleibt gewahrt
- Hat keine landw. Ersatzbaute zur Folge

Beispielvorhaben

- Nichtlandw. Dauerwohnbaute oder Temporärwohnbaute nach 1972 (Art. 24d Abs. 1 RPG) **Seite 58**
- Spezialregelung: Schützenswerte und geschützte Bauten und Anlagen (Art. 24d Abs. 2 RPG) **Seite 60**

Möglichkeiten

Nur für Vorhaben nach Art. 24d Abs. 1 RPG:

- Unumgängliche Erweiterung BGF um max. 60 % im bestehenden Volumen
- Wiederaufbau nur nach Zerstörung durch höhere Gewalt
- Nur geringfügige Erweiterungen der Erschliessung (Kosten trägt der Eigentümer)

Art. 24d RPG

Voraussetzungen

Nur für Vorhaben nach Art. 24d Abs. 1 RPG:

- Baujahr nach 1. Juli 1972
- Identität der Baute und Umgebung bleibt gewahrt
- Hat keine landw. Ersatzbaute zur Folge

Beispielvorhaben

- Hobbymässige Tierhaltung (Hühner, Schafe, Ziegen, Pferde etc.) **Seite 64**

Möglichkeiten

- Umbauten an bestehendem Stall oder Remise für artgerechte Tierhaltung
- Allwetterausläufe, Mistlager, Zäune unmittelbar am Stall oder Remise
- Nur geringfügige Erweiterungen der Erschliessung (Kosten trägt der Eigentümer)

Art. 24e RPG

Voraussetzungen

- Stall oder Remise liegt in der Nähe des Wohnhauses
- < 0,2 Standardarbeitskraft (SAK)
- Hat keine landw. Ersatzbaute zur Folge

Beispielvorhaben

- Produzierende Betriebe (Schlossereien, Schreinereien etc.)
- Restaurants
- Hotels

Seite 66

Möglichkeiten

- Zweckänderungen, sofern nicht nach einem anderen Bundeserlass unzulässig
- Erweiterung BGF um max. 60 % im bestehenden Volumen
- Erweiterung BGF/BNF max. 30 % nach aussen (grundsätzlich bis 100 m²)
- Erweiterungen über 100 m² wenn darauf angewiesen (Nachweis resp. Betriebskonzept erforderlich)

Art. 37a RPG

Voraussetzungen

- Grundsätzlich vor 1980 erstelltes Gewerbe
- Identität der Baute und Umgebung bleibt gewahrt
- Keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung

Malans

Gute Gestaltung und Einbettung von Bauten und Anlagen in die Landschaft

Ästhetikvorschriften

Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG / Art. 73 KRG

Anwendungsbereich

Der bundesrechtliche Ästhetikgrundsatz ist in Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG verankert, wonach die Landschaft zu schonen ist und **Bauten und Anlagen** sich **in die Landschaft einordnen** sollen. Art. 73 KRG stellt die Konkretisierung des Ästhetikgrundsatzes des Kantons Graubünden dar. Nach dieser sind Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine **gute Gesamtwirkung** entsteht.

Die in Art. 73 KRG enthaltenen Ästhetikvorschriften sind als positive Generalklauseln zu verstehen, zugunsten einer architektonisch überzeugenden Gestaltung der Bauten und Anlagen und deren guten Einordnung in die Umgebung (**Eingliederungsgebot**). Dabei steht beim angestrebten Gestaltungsziel nicht etwa die «Anbiederung an das Alte», sondern die «Gesamtwirkung» im Vordergrund: Siedlungen und Bauten und Anlagen sollen für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so gestaltet werden, dass eine gute Gestaltung und Gesamtwirkung entsteht. Mit dem positiven Gestaltungsziel der «guten Gesamtwirkung» wurde im KRG die Basis für die Erhaltung und Förderung einer «guten Architektur» gelegt, welche u.a. auch neue Formen in alten Strukturen sowie Akzentuierungen ermöglichen soll.

Besonderheiten

Das Eingliederungsgebot wehrt einerseits Verunstaltungen und Beeinträchtigungen ab und verlangt andererseits eine angemessene Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise sowie eine positiv einordnende architektonische Gestaltung. Dabei ist **auf prägende Elemente** und **räumliche Strukturen** in der Umgebung Rücksicht zu nehmen und ein **guter Gesamteindruck des Ortsbildes** zu erreichen. Mit dem Wort «gut» wird auch zum Ausdruck gebracht, dass die Anforderungen trotz der positiven Formulierung nicht derart hoch angesetzt werden dürfen, wie dies etwa der Fall wäre, wenn eine «optimale» Eingliederung verlangt würde.

Der Planung von Bauten und Anlagen soll daher eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit der überlieferten, ortstypischen Bauweise und dem vorhandenen Ortsbildtyp vorausgehen. Im Wesentlichen sind die folgenden vier Punkte zu beachten:

- **Auseinandersetzung mit dem Baustandort und der Umgebung** (Erfassen der Charakteristiken, der Geländeformen, der räumlichen und nutzungsmässigen Beziehungen und Abhängigkeiten).
- **Sorgfältige Einfügung von Neu- und Erweiterungsbauten in die Landschaft** (Berücksichtigung der Raumqualitäten wie topografische Eigenheiten und Sichtbeziehungen, Hecken und Gehölze sowie bestmöglicher Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs).
- **Verwendung von einfachen und klaren Gebäudeformen und -kubaturen und von natürlichen Materialien und Farben** (Wahrung der Bautradition, der Dachformen und -neigungen, ortstypische Materialien und Farbwahl).
- **Verbindung mit der Umgebung und der Landschaft** herstellen (natürliche Umgebungsgestaltung und Übergänge in die Landschaft, nur geringfügige Geländeverschiebungen, ortstypische/passende Bepflanzungen).

Die Anwendung der Ästhetikvorschriften stellt erhebliche Anforderungen an die Baubehörden (Gemeinden und ARE). Dafür sind **genügend umfangreiche und qualitätsvolle Baugesuchsunterlagen** erforderlich (Pläne, Fotos etc.). Zu Rate gezogen werden können allgemein zugängliche Beurteilungshilfen wie etwa der **Leitfaden «Umgebungsgestaltung BAB»** (Jahr 2017), der **«Leitfaden für Solaranlagen»** (2021) oder etwa die **Broschüre «Landwirtschaftliches Bauen in Graubünden»** (2007) mit zehn Schritten für eine gute Einpassung von Bauten in ihrer Umgebung. Bei Bedarf, d.h. sollten die geplanten Bauten und Anlagen besonderen Umgang bei der Gestaltung erfordern, können die Baubehörden Ortsbild- und Eingliederungsanalysen und/oder den Beizug von Fachleuten in Fragen der Baugestaltung (**Gestaltungsberatung**) verlangen.

Den **Gemeinden** steht bei der Beurteilung der Eingliederung von Bauten ins Orts- und Landschaftsbild ein **hoher Ermessensspielraum** zu. Was unter «guter Gesamtwirkung» zu verstehen ist, muss jeweils im Einzelfall auf Grund der konkreten Verhältnisse bei angemessener Wahrung der Interessen der architektonischen Kreativität und der Gestaltungsfreiheit des Bauwilligen überprüft werden. Verunstalten Bauten und Anlagen das Orts- oder Landschaftsbild, sind Massnahmen zur Verbesserung zu ergreifen, was von Seiten des Eigentümers/des Bauwilligen oder auf Anordnung der Baubehörde geschehen kann.

Weitere Informationen zum Thema der Gestaltung und der Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft sind beim ARE erhältlich oder stehen zusätzlich unter **«www.are.gr.ch, Themen/Projekte, Siedlungsgestaltung»** digital zur Verfügung.

Ems, Plarenga

Zonenkonforme, landwirtschaftliche Bauten und Anlagen

Landwirtschaftliche Wohnbauten

Dauerwohnbauten
Art. 22 und 16a Abs. 1 RPG / Art. 34 Abs. 3 RPV / Art. 38 KRVO

Temporärwohnbauten
Art. 22 und 16a Abs. 1 RPG / Art. 34 Abs. 3 RPV / Art. 39 KRVO

Anwendungsbereich

Das Recht, ausserhalb der Bauzonen in einer **landwirtschaftlichen Dauerwohnbaute (Betriebsleiterwohnhaus)** zu wohnen, bleibt einem engen Personenkreis vorbehalten. Dazu zählen die Betriebsfamilie und Hilfskräfte, die unmittelbar in der Landwirtschaft und auf dem bäuerlichen Hof tätig sind, sowie grundsätzlich auch die abtretende Generation, welche früher den Betrieb geführt hat und in der Landwirtschaft tätig war.

Landwirtschaftliche Temporärwohnbauten (**Maiensässhütte, Heuerhütte, Stallkammer**) dienen der Betriebsfamilie – im Gegensatz zur Dauerwohnbaute – in abgelegenen Gebieten der Bewirtschaftung eines Maiensässes und der vorhandenen Bergwiesen. Die traditionelle Maiensässbewirtschaftung umfasst sowohl die Heuernte als auch die Ausfütterung der mitgebrachten Tiere. Zu den landw. Temporärwohnbauten zählen zudem **Alp- und Hirtenhütten**.

Die nachstehenden Baubewilligungsvoraussetzungen gelten sowohl für **Neubauten** als auch für **Erneuerungs- und Erweiterungsvorhaben** von bereits bestehenden landw. Wohnbauten. Umnutzungen von bestehenden landw. Wohnbauten zu nichtlandw. Zwecken werden nach den Ausnahmebestimmungen von Art. 24a ff. RPG beurteilt.

Baubewilligungsvoraussetzungen

Landw. Wohnbauten sind in der Landwirtschaftszone grundsätzlich zonenkonform, wenn:

- sie einem **landwirtschaftlichen Gewerbe** im Sinne von Art. 7 BGBB dienen (Haupterwerbsbetrieb mit mindestens **1,0 Standardarbeitskraft** [SAK], festgestellt vom GIHA über eine Verfügung im Sinne von Art. 84 lit. a BGBB);
- der **Bestand des landwirtschaftlichen Gewerbes** längerfristig, d.h. in der Regel **für die nächsten 15 Jahre, gesichert** ist (Grundlage ist in der Regel ein Betriebskonzept seitens des Beratungsdienstes Plantahof LBBZ mit Raumprogramm und einem Tragbarkeits- und Rentabilitätsnachweis der Investition inkl. einer Prognose zur Existenzsicherung des Betriebs [bspw. über die zeitgleiche Regelung der Betriebsnachfolge]); und
- ihnen **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen** (Gefahrenzone 1, Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Naturschutz, Landschaftsschutz etc.).

Zusätzliche Baubewilligungsvoraussetzungen für landw. Dauerwohnbauten

Landw. Dauerwohnbauten sind in der Landwirtschaftszone einer Bewilligung zugänglich, wenn:

- die **Dauerwohnbaute** aufgrund einer Gesamtbeurteilung des auf dem Betrieb anfallenden Arbeitsumfanges betriebswirtschaftlich **nötig** ist resp. damit wesentliche betriebliche Vorteile verbunden sind und die dauernde Anwesenheit des Betriebsleiters auf dem Betrieb **unentbehrlich** ist (bspw. die Tierhaltung erfordert eine ständige Überwachung); und
- die nachfolgenden **Höchstmasse** eingehalten werden (Art. 38 KRVO):
  - In der Regel: **Betriebsleiterwohnung (165 m² BGF) mit Büro (15 m² BGF)**.
  - Bei nachgewiesenem Bedarf: Für die auf dem Hof lebende **abtretende Generation** (**Altenteil I: 90 m² BGF**), die auf dem Hof lebende **dritte Generation** (**Altenteil II: 50 m² BGF**) und für **Lehrlinge oder Angestellte** (**je einmal 20 m² BGF**).

Zusätzliche Baubewilligungsvoraussetzungen für landw. Temporärwohnbauten

Landw. Temporärwohnbauten sind in der Landwirtschaftszone einer Bewilligung zugänglich, wenn:

- ausgewiesenermassen ein **längerer Aufenthalt im Berggebiet nötig** ist resp. jährlich in der Regel **mindestens 3,0 ha landwirtschaftliche Nutzflächen** (LN) ortsüblich bewirtschaftet werden (Heuernte, Beweidung), welche noch zu keiner anderen Temporärwohnbaute zugerechnet worden sind (Grundlagen: Übersicht der LN und der Bewirtschaftungsform sowie ein Nachweis über fehlende Alternativen und der unzumutbaren Distanz zum Betriebszentrum); und
- die nachfolgenden **Höchstmasse** eingehalten werden (Art. 39 KRVO):
  - **Maiensässhütte (50 m² BGF)**.
  - **Heuerhütte oder Stallkammer (15 m² BGF)**.
  - **Alp- und Hirtenhütte (BGF nach Bedarf).**

Zu den Bewilligungsvoraussetzungen für die Aussiedlung von Ökonomiebauten und landwirtschaftlichen Wohnbauten wird auf das Merkblatt "Aussiedlung landwirtschaftliche Wohnbauten - Bauzonenprüfprogramm" resp. auf den Planungsleitfaden "Aussiedlung in der Landwirtschaft, Planungsleitfaden in vier Schritten" verwiesen.

Besonderheiten

Bei **Neubauten** erfordert die Planung einer Wohnbaute in der Regel vorgängig eine **Standortabklärung** (bei subventionierten Vorhaben über das ALG, ansonsten über die Gemeinde). **Bei Aus- resp. Neuansiedlungen** in heiklen Gebieten wie Landschaftsschutzgebieten, BLN-Gebieten oder auch ISOS-Bereichen ist in der Regel auch eine **Standortevaluation** vorzunehmen. Die Lage der Bauten und Anlagen ist so zu wählen, dass sie ihre Funktionen unter Berücksichtigung erschliessungstechnischer, naturkundlicher und landschaftlicher Aspekte erfüllen können. In jedem Fall ist es empfehlenswert, bei der Planung die **Broschüre «Landwirtschaftliches Bauen in Graubünden»** (2007) und den **Leitfaden «Umgebungsgestaltung BAB»** (Jahr 2017) einzusehen.

In den Baugesuchunterlagen sind der erforderliche Aufenthalt sowie der notwendige Flächenbedarf der jeweiligen Wohnbaute auszuweisen. Für die **Berechnung der BGF und BNF** ist die **Anleitung «Geschossflächenberechnung»** (2014) massgebend.

Ist ein Anschluss einer Wohnbaute an die Kanalisation unzweckmässig (zu weit entfernt, aufwändige Bauarbeiten, unüberwindbare Hindernisse vorhanden) oder nicht zumutbar (unverhältnismässige Anschlusskosten in Bezug auf die Gesamtbaukosten), kann das **häusliche Abwasser** zusammen mit der Gülle vermischt und verwertet werden oder es ist anderweitig **gewässerschutzkonform zu beseitigen** (Kleinkläranlage, Stapelung in abflusslose Grube bei gelegentlichem Abtransport, Campingtoilette bei weit abgelegenen landw. Temporärwohnbauten). Im Falle der Verwertung mit der Gülle ist die Lagerkapazität des Güllenkastens bedarfsgerecht zu erhöhen. Hinweise zur Abwasserbeseitigung sind im **Merkblatt «über die Planung, Bau und Betrieb von Abwasseranlagen»** des ANU (2014) enthalten. Vorgängige Abklärungen beim ALG oder ANU zur gewässerschutzkonformen Abwasserbeseitigung werden empfohlen.

Die vorliegenden Anforderungen für landw. Wohnbauten gelten genauso für standortgebundene landwirtschaftliche Wirtschaftsbauten, die in der **Zone übriges Gemeindegebiet** nach Art. 41 KRG zu liegen kommen.

Spezialitäten bei landw. Dauerwohnbauten

Bei **Dauerwohnbauten** darf in besonderen Fällen von den einzelnen Höchstmassen abgewichen werden, sofern die Summe der relevanten Höchstmasse zusammen nicht überschritten wird. In jedem Fall muss die Dauerwohnbaute zusammen mit den Stall- und Nebenbauten baulich gruppiert einen **Hof bilden (Konzentrationsprinzip)**. Eine alleinstehende und nicht zum Hof zugeordnete landw. Dauerwohnbaute ausserhalb des Betriebszentrums ist nicht bewilligungsfähig.

Spezialitäten bei landw. Temporärwohnbauten

Eine zonenkonforme **Maiensässhütte** kann dann erstellt werden (Neubau), wenn sowohl die Heuernte als auch die Ausfütterung von Tieren in einer Stallbaute erfolgen. Wird lediglich Heu geerntet, so ist eine kleinere **Heuerhütte** realisierbar. Werden weniger als 3,0 ha LN im Berggebiet bewirtschaftet, so kann in Ausnahmefällen in einer bestehenden Stallbaute eine **Stallkammer** erstellt werden.

Der Umfang der **Alp- und Hirtenhütten** richtet sich nach einem ausgewiesenen alpwirtschaftlichen Bedarf und der Betriebsausrichtung (Grundlage bildet ein Bewirtschaftungskonzept u.a. mit Angaben zum Arbeitsanfall, zur Anzahl gesömmerter Tiere, zum Umfang der Alpweidenflächen, zur bestehenden Unterkunftsituation).

Neue Temporärwohnbauten dürfen im Hauptzweck nicht anderweitig genutzt werden. Im Rahmen der Bewilligung erhalten diese ein grundbuchlich angemerktes **Zweckänderungsverbot**.

Heuerhütten und Stallkammern sind innert drei Jahren zu entfernen, seitdem diese nicht mehr gebraucht werden resp. seitdem die Baubewilligungsvoraussetzungen für die Bewilligung weggefallen sind (gesichert in der Bewilligung über ein zusätzliches grundbuchlich angemerktes **Beseitigungsrevers**).

Weitere Informationen zum Thema der landw. Wohnbauten bieten das ARE oder der Beratungsdienst des Plantahofs LBBZ und das ALG.

Prättigau, Luzein

Churwalden, Gemeinschaftsstall

Ökonomiegebäude

Grossviehställe (Rindvieh)
Kleinviehställe (Schafe, Ziegen, Schweine, Hühner)
Nebenbauten und -anlagen (Remisen, Siloballenlager)

Art. 22 und 16a Abs. 1 RPG / Art. 34 Abs. 1 und 2 RPV

Anwendungsbereich

Ökonomiegebäude für die bodenabhängige Gross- und Kleinviehtierhaltung mit den dazugehörigen Nebenbauten und -anlagen sind Bauten und Anlagen, welche in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Bodens am vorgesehenen Standort notwendig und nicht überdimensioniert sind. Dazu gehören auch solche, die für die Aufbereitung, die Lagerung oder den Verkauf aus der Tierhaltung erzeugter Produkte benötigt werden.

Die nachstehenden Baubewilligungsvoraussetzungen gelten sowohl für **Neubauten** als auch für **Erneuerungs- und Erweiterungsvorhaben** von bereits bestehenden Ökonomiegebäuden. Umnutzungen von bestehenden Ökonomiebauten zu nichtlandw. Zwecken werden nach den Ausnahmebestimmungen von Art. 24a ff. RPG beurteilt.

Baubewilligungsvoraussetzungen

Ökonomiegebäude (Gross- und Kleinviehställe sowie die Nebenbauten und -anlagen) sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform und einer Bewilligung zugänglich, wenn:

- sie mindestens einem **landwirtschaftlichen Betrieb** (Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb mit mindestens **0,20 Standardarbeitskraft** [SAK]) dienen und dieser in der Regel **direktzahlungsberechtigt** ist resp. grundsätzlich **mindestens 3,0 ha landwirtschaftliche Nutzflächen** (LN) bewirtschaftet;

- der **Bestand des landwirtschaftlichen Betriebs** durch die Erstellung des Ökonomiegebäudes längerfristig, d.h. in der Regel **für die nächsten 15 Jahre, gesichert** ist (Grundlage ist in der Regel ein Betriebskonzept seitens des Beratungsdienstes Plantahof LBBZ mit Raumprogramm und einem Tragbarkeits- und Rentabilitätsnachweis der Investition inkl. einer Prognose zur Existenzsicherung des Betriebs [bspw. über die zeitgleiche Regelung der Betriebsnachfolge]);

- sie baulich **beim Betriebszentrum konzentriert**, **gut situiert** ins Gelände und die Landschaft eingepasst und **auf die zu erwartenden Erträge dimensioniert** sind (gemäss Raum- und Funktionsprogramm resp. errechneter Futtermittelgrundlage); und

- ihnen **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen** (Gefahrenzone 1, Luftreinhaltung [FAT], Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Naturschutz, Landschaftsschutz etc.).

Besonderheiten

Bei **Neubauten** erfordert die Planung eines Gross- und/oder Kleinviehstalles in der Regel vorgängig eine **Standortabklärung** (bei subventionierten Vorhaben über das ALG, ansonsten über die Gemeinde). **Bei Aus- resp. Neuansiedlungen** in heiklen Gebieten wie Landschaftsschutzgebieten, BLN-Gebieten oder auch ISOS-Bereichen ist in der Regel auch eine **Standortevaluation** vorzunehmen. Die Lage der Bauten und Anlagen ist so zu wählen, dass sie ihre Funktionen unter Berücksichtigung erschliessungstechnischer, naturkundlicher und landschaftlicher Aspekte erfüllen können. Sämtliche Bauten und Anlagen sind so zu situieren, dass sie eine **bauliche Gruppierung** um das **Betriebshaupt- oder -nebenzentrum** bilden. In jedem Fall ist es empfehlenswert, bei der Planung die **Broschüre «Landwirtschaftliches Bauen in Graubünden»** (2007) einzusehen.

Die benötigten **Hofdüngeranlagen** (Jauchegrube, Mistplatten etc.) sind nach der Art und Anzahl der Tiere unter Berücksichtigung der Entleerungsmöglichkeiten (Düngerverwertung) auszurichten und zu dimensionieren.

Die für Stallbauten anwendbaren **FAT-Richtlinien** zur Beurteilung der Geruchsimmissionen der eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik Tänikon (FAT; neu Agroscope) sind zu beachten und einzuhalten.

Die Stallbauten müssen den einschlägigen **Tierschutzvorschriften** gemäss eidg. und kantonaler Tierschutzgesetzgebung entsprechen. Für die genauen Masse der Stallungen und weiteren Anlagen ist die **Entscheidungsgrundlage «Abmessungen für Aufstallungssysteme»** der Agroscope (2008) massgebend.

Stallbauten mit einer Gesamtkapazität von **mehr als 125 Grossvieheinheiten** (GVE) bedürfen im Rahmen des BAB-Verfahrens in der Regel einer **Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP).

Die vorliegenden Anforderungen für Ökonomiegebäude gelten genauso für standortgebundene landwirtschaftliche Wirtschaftsbauten, die in der **Zone übriges Gemeindegebiet** nach Art. 41 KRG zu liegen kommen.

Weitere Informationen zum Thema der Ökonomiegebäude bieten das ARE oder der Beratungsdienst des Plantahofs LBBZ und das ALG.

Ökonomiegebäude: Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung

Art. 22 und 16abis RPG / Art. 34b RPV

Anwendungsbereich

Ökonomiegebäude für die bodenabhängige Haltung von Pferden (Arbeitspferde, gezüchtete Pferde, Pensionspferde), **Eseln und Maultieren** mit den dazugehörenden Neu-, Um- und Anbauten sind Bauten und Anlagen, welche in ihrer konkreten Ausgestaltung nicht überdimensioniert und nach dem Konzentrationsprinzip im bestehenden Hofbereich anzusiedeln sind.

Die Baubewilligungsvoraussetzungen gelten sowohl für **Neubauten** als auch für **Erneuerungs- und Erweiterungsvorhaben** von bereits bestehenden Ökonomiegebäuden. Umnutzungen von bestehenden Ökonomiebauten zu nichtlandw. Zwecken werden nach den Ausnahmebestimmungen von Art. 24a ff. RPG beurteilt.

Die nachstehende Übersicht zeigt die Bewilligungsvoraussetzungen und Besonderheiten am **Beispiel der Pferdehaltung** (stellvertretend für sämtliche Gattungen).

Baubewilligungsvoraussetzungen

An- oder Neubauten eines der Pferdehaltung dienenden Ökonomiegebäudes sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn:

- sie mindestens einem **landwirtschaftlichen Gewerbe** nach Art. 7 BGBB (Haupterwerbsbetrieb mit mindestens **1,0 Standardarbeitskraft** [SAK], festgestellt vom GIHA über eine Verfügung im Sinne von Art. 84 lit. a BGBB) dienen und dieses über eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden verfügt, welche den Raufutterbedarf der Pferde um etwa 70 % decken.

Die **Umnutzung** (ohne Anbauten) eines Ökonomiegebäudes für die Pferdehaltung ist in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn:

- sie mindestens einem **landwirtschaftlichen Betrieb** (Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb mit mindestens **0,20 Standardarbeitskraft** [SAK]) dienen und dieser in der Regel **direktzahlungsberechtigt** ist resp. dieser über eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden verfügt, welche den Raufutterbedarf der Pferde um etwa 70 % decken.

In jedem Fall müssen die nachfolgenden Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt sein. Vorhaben sind einer Bewilligung zugänglich, wenn:

- der **Bestand des landwirtschaftlichen Betriebs** durch die Erstellung des Ökonomiegebäudes längerfristig, d.h. in der Regel **für die nächsten 15 Jahre, gesichert** ist (Grundlage ist in der Regel ein Betriebskonzept seitens des Beratungsdienstes Plantahof LBBZ mit Raumprogramm und einem Tragbarkeits- und Rentabilitätsnachweis der Investition inkl. einer Prognose zur Existenzsicherung des Betriebs [bspw. über die zeitgleiche Regelung der Betriebsnachfolge]);

- sie baulich **beim Betriebszentrum konzentriert, gut situiert** ins Gelände und die Landschaft eingepasst und **auf die zu erwartenden Erträge dimensioniert** sind (gemäss Raum- und Funktionsprogramm resp. errechneter Futtermittelgrundlage); und

- ihnen **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen** (Gefahrenzone 1, Luftreinhaltung [FAT], Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Naturschutz, Landschaftsschutz etc.).

Besonderheiten

Auf landw. Betrieben (ab 0,20 SAK) sind **Aussenanlagen für die tiergerechte Pferdehaltung** möglich. Dazu gehören u.a. Allwetterauslaufplätze oder Paddocks, welche grundsätzlich an den Stall angrenzen und die vom Tierschutz empfohlene Fläche einhalten. Bei **Allwetterauslaufplätzen** kann eine Fläche von **150 m² pro Pferd** geltend gemacht werden, zulässig sind **maximal 800 m²**.

Für landw. Gewerbe (1,0 SAK und höher) dürfen auch weitere Anlagen für die Nutzung von Pferden bewilligt werden, etwa **Reitplätze, Longierzirkel oder Führanlagen**. Sie dürfen für die auf dem Betrieb gehaltenen Pferde benutzt und müssen grundsätzlich angrenzend an die Ökonomiegebäude errichtet werden. Solche Anlagen dürfen weder überdacht noch umwandet werden (Ausnahme: Überdachung der Laufbahn bei Führanlagen).

Reithallen, Springgärten oder **Rundbahnen** sind **nicht zulässig**. Ebenfalls sind Bauten und Anlagen für den **Pferdesport und für die gewerbliche Pferdehaltung** (u.a. Reitsportzentren, Pferdehandel, Kutschenbetriebe) nicht zulässig und gehören in die **Bauzone** oder in eine **Spezialzone** nach Art. 18 RPG (in der Regel in eine Pferdesportzone).

Die **besonderen Voraussetzungen für Ökonomiegebäude** (siehe Besonderheiten unter «Gross- und Kleinviehställe mit den dazugehörigen Nebenbauten und -anlagen») gelten auch für diejenigen zur Pferdehaltung.

Weitere Informationen zum Thema Pferdehaltung in der Landwirtschaft sind in der **Wegleitung «Pferd und Raumplanung»** des Bundesamtes für Raumentwicklung (2011/2015) beschrieben oder bieten das ARE resp. der Beratungsdienst des Plantahofs LBBZ und das ALG.

Ökonomiegebäude: Bauten und Anlagen für die innere Aufstockung

Art. 22 und 16a Abs. 2 RPG / Art. 36 und 37 RPV

Anwendungsbereich

Ökonomiegebäude für die bodenunabhängige Tierhaltung oder den **bodenunabhängigen Gemüse- und Gartenbau** im Sinne eines untergeordneten Betriebsteils (innere Aufstockung) sind Bauten und Anlagen, welche in ihrer konkreten Ausgestaltung am vorgesehenen Standort notwendig, nicht überdimensioniert und nach dem Konzentrationsprinzip im bestehenden Hofbereich anzusiedeln sind (bekanntestes Beispiel ist die bodenunabhängige Schweinemasthaltung).

Die nachstehenden Baubewilligungsvoraussetzungen gelten sowohl für **Neubauten** als auch für **Umnutzungs- resp. Erneuerungs- und Erweiterungsvorhaben** von bereits bestehenden Ökonomiegebäuden. Umnutzungen von bestehenden Ökonomiebauten zu nichtlandw. Zwecken werden nach den Ausnahmebestimmungen von Art. 24a ff. RPG beurteilt.

Baubewilligungsvoraussetzungen

Ökonomiegebäude für die bodenunabhängige Bewirtschaftung sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform und einer Bewilligung zugänglich, wenn:

- sie mindestens einem **landwirtschaftlichen Betrieb** (Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb mit mindestens **0,20 Standardarbeitskraft** [SAK]) dienen und dieser in der Regel **direktzahlungsberechtigt** ist resp. grundsätzlich **mindestens 3,0 ha landwirtschaftliche Nutzflächen** (LN) bewirtschaftet;

- der geplante **bodenunabhängige Betriebsteil** gegenüber dem bestehenden bodenabhängigen Betreibsteil **untergeordnet** bleibt (um dies festzustellen, gibt es rechnerisch die folgenden Möglichkeiten:

  - Der Deckungsbeitrag der bodenunabhängigen Produktion muss unter 50 % liegen. D.h., weniger als die Hälfte des Einkommens wird für die bodenunabhängige Produktion ausgegeben [Deckungsbeitragskriterium].

  oder

  - Mindestens 70 % des Trockensubstanzbedarfes des Tierbestandes müssen auf dem eigenen Betrieb angebaut werden [Trockensubstanzkriterium].

  - Für die innere Aufstockung im Rahmen von Gemüse- und Gartenbaubetriebe gilt rechnerisch, dass die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche 35 % der Anbaufläche des Betriebs nicht übersteigen darf und maximal nicht mehr als 5'000 m² beträgt.);

- der **Bestand des landwirtschaftlichen Betriebs** durch die Erstellung des Ökonomiegebäudes längerfristig, d.h. in der Regel **für die nächsten 15 Jahre, gesichert** ist (Grundlage ist in der Regel ein Betriebskonzept seitens des Beratungsdienstes Plantahof LBBZ mit Raumprogramm und einem Tragbarkeits- und Rentabilitätsnachweis der Investition inkl. einer Prognose zur Existenzsicherung des Betriebs [bspw. über die zeitgleiche Regelung der Betriebsnachfolge]);

- sie baulich **beim Betriebszentrum konzentriert, gut situiert** ins Gelände und die Landschaft eingepasst und **auf die zu erwartenden Erträge dimensioniert** sind (gemäss Raum- und Funktionsprogramm resp. errechneter Futtermittelgrundlage); und

- ihnen **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen** (Gefahrenzone 1, Luftreinhaltung [FAT], Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Naturschutz, Landschaftsschutz etc.).

Besonderheiten

Führt das Deckungsbeitragskriterium bei der inneren Aufstockung im Bereich der Tierhaltung zu einem höheren Aufstockungspotenzial als das Trockensubstanzkriterium, so müssen in jedem Fall mindestens 50 % des Trockensubstanzbedarfs des Tierbestandes durch die bodenabhängige Bewirtschaftung aus dem eigenen Betrieb abgedeckt werden. Ob die Kriterien für eine innere Aufstockung erfüllt sind, beurteilt sich nach der konkreten Situation anhand eines vom Gesuchsteller eingereichten **Betriebskonzeptes mit Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzkalkulation**.

Die **besonderen Voraussetzungen für Ökonomiegebäude** (siehe Besonderheiten unter «Gross- und Kleinviehställe mit den dazugehörigen Nebenbauten und -anlagen») gelten auch für diejenigen zur inneren Aufstockung.

Weitere Informationen zum Thema der inneren Aufstockung bieten das ARE oder der Beratungsdienst des Plantahofs LBBZ und das ALG.

La Punt chamues-ch

Zonenkonforme, landwirtschaftliche Bauten und Anlagen

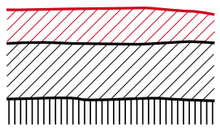
Terrainveränderungen für die Boden- resp. Bewirtschaftungsverbesserung

Art. 22 und 16a Abs. 1 RPG / Art. 34 Abs. 1 und 2 RPV

Anwendungsbereich

Ablagerungen oder Abgrabungen, welche der Verbesserung der Bewirtschaftbarkeit des landwirtschaftlichen Bodens dienen, sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform. **Bodenverbesserungen** führen durch die Zufuhr von geeignetem Bodenmaterial zu einer höheren Mächtigkeit des Bodens und damit zu einer Steigerung des Ertrages. Bei **Bewirtschaftungsverbesserungen** wird durch die Ausgleichung von Senken und Mulden sowie Abflachungen steiler Böschungen eine verbesserte Bewirtschaftung durch besseren Zugang der Flächen erzielt.

Bodenverbesserungen (Erhöhung der Mächtigkeit des Bodens zur Steigerung des Ertragspotenzials)

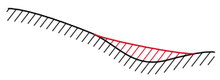


A-Horizont (Oberboden)

B-Horizont (Unterboden)

C-Horizont (Untergrund)

Bewirtschaftungsverbesserungen (Ausgleichen von Senken/Mulden und Abflachen steiler Böschungen)



Muldenausgleich

Baubewilligungsvoraussetzungen

Terrainveränderungen für die Verbesserung der landwirtschaftlichen Flächen sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform und einer Bewilligung zugänglich, wenn:

- sie mindestens einem **landwirtschaftlichen Betrieb** (Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb mit mindestens **0,20 Standardarbeitskraft** [SAK]) dienen und dieser in der Regel **direktzahlungsberechtigt** ist resp. grundsätzlich **mindestens 3,0 ha landwirtschaftliche Nutzflächen** (LN) bewirtschaftet;
- der **Bestand des landwirtschaftlichen Betriebs** längerfristig, d.h. in der Regel **für die nächsten 15 Jahre, gesichert** ist (Grundlage in der Regel: Betriebskonzept oder vorhandene Betriebsdaten des ALG);
- die **Terrainveränderung sachlich begründet** ist, d.h. wenn objektiv nachgewiesen ist, dass die Terrainveränderungen und das verwendete Material entweder der Bodenverbesserung (Steigerung des Ertragspotenzials) oder der Bewirtschaftungsverbesserung (bessere Zugänglichkeit für die maschinelle Bewirtschaftung) dienen;
- der **Nachweis einer fachgerechten und bodenschonenden Umsetzung** der Arbeiten vorliegt (in der Regel ist eine bodenkundliche Baubegleitung [BBB] oder auch Umweltbaubegleitung [UBB] beizuziehen); und
- ihnen **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen** (Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Naturschutz, Landschaftsschutz etc.).

Besonderheiten

Gemäss Art. 40 Abs. 1 Ziff. 17 KRVO bedürfen Terrainveränderungen bis zu 1.0 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m3 keiner Baubewilligung (beachte aber die Ausnahmen in Art. 40 Abs. 2 und 3 KRVO). Nach Art. 40 a KRVO sind diese Bauvorhaben vor der Ausführung der kommunalen Baubehörde schriftlich anzuzeigen.

Für Terrainveränderungen gelten folgende **Höchstmasse**:

- Materialverwertungen von max. 10'000 m^3.
- Eine Schütthöhe von max. 0,80 m (punkt-uelle ausnahmebedingte Erhöhungen sind erlaubt).
- Eine Schütthöhe von max. 2,0 m bei Gräben oder Senken (punktuelle ausnahmebedingte Erhöhungen sind erlaubt).

Die Höchstmasse sind einzuhalten. Werden diese überschritten, so ist grundsätzlich die Durchführung einer kommunalen Nutzungsplanung (meist GGP) erforderlich und die geplante Terrainveränderung kann nicht mehr nur im BAB-Verfahren bewilligt werden. Terrainveränderungen gelten nach zehn Jahren als gewachsener Geländeverlauf.

Sowohl bei Boden- als auch bei Bewirtschaftungsverbesserungen ist die **Materialeignung** von zugeführtem Material nachzuweisen. Bewirtschaftungsverbesserungen können lediglich bei **ortsunüblichen Bewirtschaftungserschwernissen** realisiert werden. Eine Terrainveränderung zugunsten der Bewirtschaftungsverbesserung darf grundsätzlich nicht zur Zerstörung oder zum Verschwinden von bodenprägenden Strukturen und landschaftsprägenden Elementen führen.

Den **Baugesuchsunterlagen** beizulegen sind in jedem Fall ein Situationsplan mit den Abgrenzungen der von der Terrainveränderung betroffenen Flächen sowie Längs- und Querschnitte der bisherigen und künftigen Geländeoberfläche.

Bei Terrainveränderungen von mehr als 50 m^3 oder 200 m^2 ist das **Meldeblatt für Terrainveränderungen des ANU** ausgefüllt den Baugesuchsunterlagen beizulegen. Bei Terrainveränderungen von über 2'000 m^2 erfordert die Prüfung und Beurteilung ein den Baugesuchsunterlagen beigelegtes **bodenkundliches Gutachten** von Seiten einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB).

Weitere Informationen zum Thema Terrainveränderungen sind im **Merkblatt «Landwirtschaftliche Terrainveränderungen»** (2020) beschrieben oder bieten das ARE resp. der Beratungsdienst des Plantahofs LBBZ, das ALG und das ANU.

Mesocco, Pian San Giacomo

Standortgebundene Bauten und Anlagen

Öffentliche Infrastrukturen wie Reservoire, Messstationen oder Verbauungen

Art. 24 RPG

Anwendungsbereich

Reservoire, Messstationen, Verbauungen und weitere Infrastrukturanlagen wie **technische Ver- und Entsorgungsanlagen (Leitungen)**, die **nicht in der Nutzungsplanung** der Gemeinde enthalten sind, gelten im Grundsatz als standortgebunden und werden nach Art. 24 RPG bewilligt.

Die nachstehenden Baubewilligungsvoraussetzungen gelten sowohl für **Neubauten** als auch für **Erneuerungs- und Erweiterungsvorhaben** von bereits bestehenden Infrastrukturen. Umnutzungen von bestehenden Bauten und Anlagen zu anderweitigen Zwecken werden nach den Ausnahmebestimmungen von Art. 24a ff. RPG beurteilt.

Baubewilligungsvoraussetzungen

Bauten und Anlagen für öffentliche Infrastrukturen erfüllen die Voraussetzungen der Standortgebundenheit und sind einer Bewilligung zugänglich, wenn:

- ein **ausreichender Bedarfsnachweis** sowie der **Nachweis der Standortgebundenheit** im Grundsatz bejaht werden kann;
- sie zusätzlich **technisch** und aus Gründen der **Bodenbeschaffenheit** dort erstellt werden müssen, wo es das Wesen der Anlage und das betriebswirtschaftliche Konzept entsprechend erfordern (bspw. Verbauungen sind auf den Ort des zu sichernden Geländes angewiesen); und
- zugunsten der Neunutzung schliesslich auch die **Standortvoraussetzungen und vorhandenen Raumnutzungsinteressen abgewägt** werden können (dabei sind alle relevanten Interessen zu betrachten: bestmögliche Konzentration von Bauten und Anlagen am Ort; Gefahrenzone 1; Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wildschutz- und Waldinteressen; Ästhetikvorschriften etc.; nur wenn diese dem Vorhaben nicht überwiegen, ist die Infrastrukturanlage grundsätzlich bewilligungsfähig).

Besonderheiten

Für die **Standortgebundenheit** sind **einzig objektive Gründe** und nicht subjektive Gründe des Gesuchstellers zu beachten. So ergibt sich nicht automatisch eine Standortgebundenheit, weil die Parzelle dem Gesuchsteller gehört oder er diese günstiger erwerben kann.

Die **Standortfrage** bei einer geplanten Infrastrukturanlage (bspw. Reservoire, Ver- und Entsorgungsanlagen) ist **im Einzelfall** in der Regel auf Grundlage einer Standortevaluation zu klären.

Vorhaben im Wald oder in unmittelbarer Waldesnähe unterliegen der Waldgesetzgebung und sind vorgängig mit dem zuständigen regionalen Forstingenieur des AWN und mit dem zuständigen Wildhüter des AJF abzuklären.

Sofern entsprechende Infrastrukturen in der **Nutzungsplanung** der Gemeinde enthalten sind, werden diese nach den Voraussetzungen der **Zonenkonformität** beurteilt und bewilligt.

Beschneiungsleitungen sind grundsätzlich planungspflichtige Anlagen, die Einträge in der Nutzungsplanung (ZP und GEP) erfordern und nach der Zonenkonformität zu beurteilen sind. Weitere Hinweise zum Umgang mit Beschneiungsanlagen sind in der **Wegleitung «Beschneiungsanlagen»** (2007/2008) enthalten.

Spezialgesetzliche Verfahren

Energieinfrastrukturen wie Hochspannungsleitungen (grundsätzlich über 1'000 Volt) oder Trafostationen unterliegen der Elektrizitätsgesetzgebung und werden im **Plangenehmigungsverfahren durch das eidgenössische Starkstrominspektorat (ESTI)** beurteilt und bewilligt. Niederspannungsanlagen (unter 1'000 Volt) ausserhalb von Schutzgebieten können ausnahmsweise auch im BAB-Verfahren standortgebunden bewilligt werden.

Wasserkraftwerke, Wasserbauprojekte, Kantonsstrassen, Seilbahnen und Meliorationsvorhaben werden nach der jeweiligen einschlägigen **Spezialgesetzgebung** beurteilt und bewilligt (ohne BAB-Verfahren).

Weitere Informationen zum Thema Infrastrukturen sind beim ARE erhältlich. Auf jeden Fall ist es empfehlenswert, entsprechende Vorhaben vor einer Baueingabe bei der Gemeinde und beim Kanton (ARE oder bei den vom Vorhaben betroffenen Fachstellen AWN, ANU, AEV, TBA etc.) vorprüfen zu lassen.

Corvatsch, Oberengadin

Standortgebundene Bauten und Anlagen

Verpflegungsstätten in Skigebieten (Gastronomiebetriebe: Bergrestaurants, Skibars)

Art. 24 RPG

Anwendungsbereich

Verpflegungsstätten in Skigebieten sind **Gastronomiebetriebe wie Bergrestaurants, Schneebars und ähnliche Einrichtungen**. Solche befinden sich in der Regel gemäss dem kantonalen Richtplan und der Nutzungsplanung der Gemeinde **innerhalb eines Intensiverholungsgebiets** resp. **einer Wintersportzone**.

Die nachstehenden Baubewilligungsvoraussetzungen gelten sowohl für **Neubauten** als auch für **Erneuerungs- und Erweiterungsvorhaben** von bereits bestehenden Bauten und Anlagen. Umnutzungen von bestehenden Verpflegungsstätten zu anderweitigen Zwecken werden nach den Ausnahmebestimmungen von Art. 24a, 24c oder 37a RPG beurteilt.

Baubewilligungsvoraussetzungen

Verpflegungsstätten in Skigebieten erfüllen die Voraussetzungen der Standortgebundenheit und sind einer Bewilligung zugänglich, wenn:

- die Verpflegungsstätte **innerhalb einer Wintersportzone** oder **eines Intensiverholungsgebiets** und **möglichst nahe an den Wintersportanlagen** zu liegen kommt (bevorzugt sind Tal-, Mittel- und Bergstationen sowie Pistenknotenpunkte);
- für die geplante Verpflegungsstätte ein **ausreichend gegebener Bedarfsnachweis** vorliegt (Betriebskonzept, Einbettung ins Angebot des Skigebiets [es darf kein Überangebot entstehen] etc.); und
- ihnen **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen** (Gefahrenzone 1, Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Naturschutz, Landschaftsschutz etc.).

Besonderheiten

Für die **Standortgebundenheit** sind **einzig objektive Gründe** und nicht subjektive Gründe des Gesuchstellers zu beachten. So ergibt sich nicht automatisch eine Standortgebundenheit, weil die Parzelle dem Gesuchsteller gehört oder er diese günstiger erwerben kann.

Die **Standortfrage** bei einer geplanten Verpflegungsstätte ist **im Einzelfall** in der Regel auf Grundlage einer Standortevaluation zu **klären**. Bei klassischen Bergrestaurants gilt es zusätzlich den Bedarf an Sitzplätzen in Bezug zum gesamten Angebot im Skigebiet und zum Gästeaufkommen zu berechnen. Die Berechnung der Kapazitäten sowie der konkrete Bedarfsnachweis bei Bergrestaurants werden in der Regel zusammen mit den Bergbahnbetreibern erbracht.

Sofern entsprechende Verpflegungsstätten in der **Nutzungsplanung** der Gemeinde enthalten sind, werden diese nach den Voraussetzungen der **Zonenkonformität** beurteilt und bewilligt.

Eine Verpflegungsstätte benötigt grundsätzlich eine **gewässerschutzkonforme Abwasserbeseitigung** (in der Regel über eine Kleinkläranlage, eine abflusslose Grube, mobile Anlagen o.ä.). Hinweise zur Abwasserbeseitigung sind im **Merkblatt «über die Planung, Bau und Betrieb von Abwasseranlagen»** des ANU (2014) enthalten. Vorgängige Abklärungen beim ANU werden empfohlen.

Sonderfall Personalunterkunft

Personalunterkünfte in Verpflegungsstätten (insb. Bergrestaurants) sind grundsätzlich nicht bewilligungsfähig. Ausnahmen sind möglich, wenn:

- die **Unterkünfte objektiv betrachtet** während des Nichtbetriebs vor oder nach der Schliessung **notwendig** sind (tägliche An- und Abreise sind nicht möglich); oder
- eine **dauernde personelle Anwesenheit objektiv geboten** ist (das Angebot steht auch ausserhalb der Betriebszeiten der Bergbahnen offen).

Die Höchstzahl an bewilligungsfähigen Betten liegt bei maximal 2/3 des benötigten Personals.

Sonderfall Schnee-/Pistenbar

Eine **Schnee- oder Pistenbar** ist eine freistehende und befristete Einrichtung zum Imbissverkauf und Getränkeausschank, die grundsätzlich nur für den Winterbetrieb erlaubt ist. Die Bar ist **nach Wintersaisonschluss vollständig zu entfernen**. Baubewilligungspflichtige Baranlagen werden befristet und mittels eines grundbuchlich angemerkten Beseitigungsrevers bewilligt.

Weitere Informationen zum Thema der Verpflegungsstätten und Gastronomiebetriebe stehen in der **«Checkliste Gastronomie in Tourismusgebieten»** (2015) zur Verfügung oder sind beim ARE erhältlich. Auf jeden Fall ist es empfehlenswert, entsprechende Vorhaben vor einer Baueingabe bei der Gemeinde und beim ARE vorprüfen zu lassen.

Malans

Standortgebundene Bauten und Anlagen

Touristische Freizeitanlagen (Spielplätze, Themenwege, Seilpärke)

Art. 24 RPG

Anwendungsbereich

Die vorliegenden touristischen Freizeitanlagen wie öffentliche **Spielplätze, Themenwege oder Seilpärke** sind Anlagen, für diese aufgrund ihrer **geringen Auswirkung auf Raum, Umwelt und Erschliessung** grundsätzlich keine Festlegungen in der kommunalen Nutzungsplanung erforderlich sind.

Die nachstehenden Baubewilligungsvoraussetzungen gelten sowohl für **Neubauten** als auch für **Erneuerungs- und Erweiterungsvorhaben** von bereits bestehenden Bauten und Anlagen. Umnutzungen von Nebenbauten bei Freizeitanlagen zu anderweitigen Zwecken werden nach den Ausnahmebestimmungen von Art. 24a resp. 24c RPG beurteilt.

Baubewilligungsvoraussetzungen

Touristische Freizeitanlagen erfüllen die Voraussetzungen der Standortgebundenheit und sind einer Bewilligung zugänglich, wenn:

- ein **ausreichender Bedarfsnachweis** sowie der **Nachweis der Standortgebundenheit** im Grundsatz bejaht werden kann;
- sie zusätzlich **technisch** und aus Gründen der **Bodenbeschaffenheit** dort erstellt werden müssen, wo es das Wesen der Anlage und das betriebswirtschaftliche Konzept entsprechend erfordern (bspw. Seilpärke sind in der Regel auf einen Standort im Wald angewiesen); und
- zugunsten der Neunutzung schliesslich auch die **Standortvoraussetzungen und vorhandenen Raumnutzungsinteressen abgewägt** werden können (dabei sind alle relevanten Interessen zu betrachten: bestmögliche Konzentration von Bauten und Anlagen am Ort; Gefahrenzone 1; Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wildschutz- und Waldinteressen; Lärmschutz; Ästhetikvorschriften etc.; nur wenn diese dem Vorhaben nicht überwiegen, ist die Freizeitanlage grundsätzlich bewilligungsfähig).

Besonderheiten

Der Nachweis des Bedarfes und der Standortgebundenheit von touristischen Freizeitanlagen erfolgt auf Grundlage eines Gesamtkonzepts, welches in der Regel eine Standortevaluation, ein **Betriebskonzept** sowie eine Darstellung der **Einbettung des Angebots im lokalen und regionalen Kontext** enthält. Zudem sind einzig objektive und nicht subjektive Gründe des Gesuchstellers zu beachten. So ergibt sich nicht automatisch eine Standortgebundenheit, weil die Parzelle dem Gesuchsteller gehört oder er diese günstiger erwerben kann.

Die **Bewilligung** für touristische Freizeitanlagen kann – sofern objektiv geboten – **befristet** erteilt werden**.** Dabei wird in der Regel verfügt, dass für die Weiterführung der Anlage über die Befristung hinaus, oder wenn baubewilligungspflichtige Anpassungen oder Ergänzungen der Anlage vor Ablauf dieser Frist nötig sind, eine Überprüfung der Bewilligungsvoraussetzungen für die Gesamtanlage im Rahmen eines neuen BAB-Verfahrens erforderlich ist.

Touristische Freizeitanlagen sind **normgerecht** zu erstellen und zu betreiben. Die Anlage ist in der Regel vor Inbetriebnahme **durch einen Sachverständigen (Spezialisten) abnehmen** zu lassen. Allfällige im Bericht des Spezialisten verlangte Anpassungen und Ergänzungen der Anlage sind umzusetzen. Eine **regelmässige Inspektion** ist zu dulden und eine **ausreichende Instandhaltung** der Anlage ist zu gewährleisten.

Vorhaben im Wald oder in unmittelbarer Waldesnähe unterliegen der Waldgesetzgebung und sind vorgängig mit dem zuständigen regionalen Forstingenieur des AWN und mit dem zuständigen Wildhüter des AJF abzuklären.

Zonenkonforme Freizeitanlagen

Sofern entsprechende Freizeitanlagen in der **Nutzungsplanung** der Gemeinde enthalten sind, werden diese nach den Voraussetzungen der **Zonenkonformität** beurteilt.

Mountainbikerouten oder -anlagen sind grundsätzlich keine standortgebundenen touristischen Freizeitanlagen und benötigen praxisgemäss Einträge in der Nutzungsplanung der Gemeinde (in der Regel GEP). Sie werden auf Grundlage eines GEP als nutzungsplanungskonform beurteilt und bewilligt. Weitere Hinweise zum Umgang mit Mountainbikerouten und -anlagen sind im **Handbuch «Mountainbike und Raumplanung»** (2015) enthalten.

Weitere Informationen zum Thema der touristischen Freizeitanlagen, insb. bezüglich Seilpärke, sind beim ARE erhältlich. Auf jeden Fall ist es empfehlenswert, entsprechende Vorhaben vor einer Baueingabe bei der Gemeinde und beim Kanton (ARE oder bei den vom Vorhaben betroffenen Fachstellen AWN, ANU etc.) vorprüfen zu lassen.

Standortgebundene Bauten und Anlagen

Mobilfunkanlagen (Neubauten und Änderungen bestehender Anlagen)

Art. 24 RPG

Anwendungsbereich

Mobilfunkanlagen (MFA) dienen der funktechnischen Versorgung des Siedlungs- und Landschaftsgebiets. Je nach Abdeckungs- und Kapazitätserfordernis müssen neue Mobilfunkanlagen erstellt oder bestehende Anlagen erneuert oder erweitert werden.

Mobilfunkanlagen können einen Standort sowohl ausserhalb als auch innerhalb der Bauzonen erfordern. Innerhalb der Bauzone ist die Bewilligung Sache der Gemeinden, ausserhalb zusätzlich Sache des ARE (BAB-Bewilligung).

Mobilfunkanlagen umfassen mehrere Teile, sowohl die **Antennen** selbst mit dem **Antennenmasten** und dem dazugehörigen Equipment, als auch **Leitungen**, **Leitungsgräben**, **Zufahrten** und **Bauten für die technischen Gerätschaften**.

Baubewilligungsvoraussetzungen

Grundsätzlich ist für die Bewilligungsvoraussetzungen von Mobilfunkanlagen zwischen dem Neubau einer Anlage und dessen blosser Erneuerung und Erweiterung zu unterscheiden. Diese Unterscheidung ist wichtig, da für Neubauten strengere Voraussetzungen im Bereich der Standortgebundenheit gelten. Bei Erneuerungen und Erweiterungen gilt eine abgeleitete Standortgebundenheit, da die Mobilfunkanlage bereits besteht und deren Standort vormals schon beim Neubau geprüft worden ist.

Baubewilligungsvoraussetzungen für neue Mobilfunkanlagen (Neubauten)

Neubauten von Mobilfunkanlagen (Mast, Nebenbauten und Erschliessung) erfüllen die Voraussetzungen der Standortgebundenheit und sind ausserhalb der Bauzone einer Bewilligung zugänglich, wenn:

- die neue Anlage der **Beseitigung** einer mittels Abdeckungskarten belegten funktechnischen **Deckungs- oder Kapazitätslücke** dient;
- eine **Prüfung von Alternativstandorten (Standortevaluation)** durchgeführt worden ist, bei welcher:
  - keine Erweiterung einer bereits bestehenden Anlage im Umkreis von bis zu 1,0 km möglich ist;
  - feststeht, dass die Deckungs- oder Kapazitätslücke nicht mit einem oder mehreren Standorten innerhalb der Bauzone genügend beseitigt werden kann oder es zu einer nicht vertretbaren Störung anderer Frequenzen führen würde; und
  - insgesamt der geplante Standort ausserhalb der Bauzonen einen so wichtigen Abdeckungsvorteil erzielt, dass dieser gegenüber den Standorten innerhalb der Bauzone als viel vorteilhafter erscheint;

  und
- ihnen **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen** (Immissionsvorschriften nach Art. 13 und Anhang 2 NISV, Gefahrenzone 1, Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Landschaftsschutz, Naturschutz, Waldinteressen etc.).

Baubewilligungsvoraussetzungen für Erneuerungen oder Erweiterungen bestehender Masten

Die **Erneuerung oder Erweiterung** von Mobilfunkanlagen ausserhalb der Bauzone erfüllen die Voraussetzungen der Standortgebundenheit und sind einer Bewilligung zugänglich, wenn:

- die erneuerten oder erweiterten Anlageteile entweder der **Beseitigung** einer funktechnischen **Deckungs- oder Kapazitätslücke** oder der **reinen technischen Aufrüstung** (aktuell auf 5G-Technologie) dienen;
- **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen** (Immissionsvorschriften nach Art. 13 und Anhang 2 NISV, Ortsbildschutz etc.).

Besonderheiten

Für die Erfüllung der Bewilligungsvoraussetzungen ist auf die Eingabe eines vollständigen Baugesuches mit allen erforderlichen Unterlagen zu achten. Entscheidend ist die Beilage eines aktuellen und vollständigen **Standortdatenblattes nach Art. 11 NISV**. Im Standortdatenblatt sind die aktuellen und geplanten technischen und betrieblichen Daten der Anlagen, soweit sie für die Erzeugung von Strahlung massgebend sind, sowie der Betriebszustand darzustellen (Art. 11 Abs. 2 lit. a und b NISV). Der Standortdatenblatt muss zudem Angaben über die von der Anlage erzeugte Strahlung enthalten (s. Art. 11 Abs. 2 lit. c NISV).

Als **öffentliche Interessen**, die bei Mobilfunkanlagen von Bedeutung sind und die bei BAB-Verfahren berücksichtigt werden müssen, gelten im Wesentlichen:

- **Fernmeldewesen gemäss Fernmeldegesetz (FMG)**
  Um eine Mobilfunkanlage zu erstellen und zu betreiben, benötigen die Mobilfunkanbieter eine Mobilfunkkonzession der eidg. Kommunikationskommission (ComCom). Eine Konzession vermittelt keinen Anspruch auf eine Baubewilligung, sie fliesst jedoch in die Interessensabwägung mit ein, wenn die Betreiber eine Anlage für eine Pflichtfrequenz gemäss Konzession planen.

- **Umweltschutzinteressen**
  Die einschlägigen Bestimmungen zu den Anlage- und Immissionsgrenzwerten der NISV sind einzuhalten. Als Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) gelten Wohnräume, Schulräume und Kindergärten, Spitäler, Alters- und Pflegeheime sowie ständige Arbeitsplätze. Terrassen, Balkone u.ä. stellen keine OMEN dar, sondern gelten als Orte für den kurzfristigen Aufenthalt (OKA).

- **Waldrecht bei möglichen Rodungen**
  Für Mobilfunkanlagen auf Waldboden ist eine Rodung erforderlich. Eine Rodungsbewilligung wird erteilt, wenn das Interesse an der Walderhaltung gegenüber der Mobilfunkanlage nicht überwiegt.

- **Natur-, Landschaft- und Ortsbildschutzinteressen**
  Natur-, Landschaft- und Ortsbildschutzanliegen sind zu berücksichtigen. Entsprechende Schutzobjekte dürfen grundsätzlich insgesamt nicht nachteilig beeinflusst werden.

Private Interessen spielen ebenfalls eine Rolle und sind bei der Planung von Mobilfunkanlagen gebührend zu berücksichtigen. Folgende privaten Interessen werden in der Regel vorgebracht:

- **Wertverminderung**
  Wenn die Wertverminderung von an Antennenanlagen nahegelegenen Grundstücken durch rechtmässige Eigentumsausübung der Mobilfunkanbieter geschieht, ist sie entschädigungslos hinzunehmen. Im Falle von Mobilfunkanlagen bedeutet dies, dass wenn eine Anlage die Immissionsbegrenzungen nach NISV einhält, Wertverminderungsansprüche keine entgegenstehenden Interessen bilden und diese die Errichtung einer Mobilfunkanlage grundsätzlich nicht verhindern. Privatrechtliche Wertverminderungsansprüche sind beim Zivilrichter zu erheben und werden nicht im Baubewilligungsverfahren behandelt.

- **Ideelle Immissionen**
  Subjektive Befürchtungen und Gefühle bilden grundsätzlich ebenfalls kein Argument gegen einen Mobilfunkanlage. In der Regel überwiegt bei Einhaltung der einschlägigen NISV-Vorschriften das öffentliche Interesse an der Erstellung von Infrastrukturanlagen. Dennoch sind bei der Planung von Mobilfunkanlagen ideelle Immissionen gebührend zu berücksichtigen und entsprechende Sensibilisierungsmassnahmen (bspw. Informieren über die Auswirkungen von Mobilfunkanlagen und die elektromagnetische Strahlung) empfehlenswert.

Weitere Informationen zum Thema Mobilfunkanlagen sind im **«Leitfaden Mobilfunk für Gemeinden und Städte»** des BAFU u.a. (2010)oder beim ARE und ANU resp. über die Bundesämter für Umwelt (BAFU) und für Kommunikation (BAKOM) erhältlich.

Davos

Bienenhäuser

Art. 24 RPG

Anwendungsbereich

Bienenhäuser sind grundsätzlich ausserhalb der Bauzonen realisierbar und bestehen in der Regel aus einem Raum für die Bienenkästen und einem Verarbeitungsraum (Schleuder- und Abstellraum mit dazugehörigen Anlagen). Weil Bienenvölker Immissionen wie Lärm oder Stichgefahr verursachen können, gelten Bienenhäuser als negativ standortgebunden.

Die nachstehenden Baubewilligungsvoraussetzungen gelten sowohl für **Neubauten** als auch für **Erneuerungs- und Erweiterungsvorhaben** von bereits bestehenden Bauten und Anlagen. Umnutzungen von bestehenden Bienenhäusern zu anderweitigen Zwecken werden nach den Ausnahmebestimmungen von Art. 24a resp. 24c RPG beurteilt.

Baubewilligungsvoraussetzungen

Bienenhäuser erfüllen die Voraussetzungen der Standortgebundenheit und sind einer Bewilligung zugänglich, wenn:

- sie sich **gut in die Landschaft einfügen** (ortsangepasste Gestaltung, keine Containerbauten);
- der Imker/Bienenhalter eine **Ausbildung für die Bienenhaltung** vorweisen kann;
- sie **unterhalb der 2‘000 m ü.M.-Grenze** geplant werden (über 2‘000 m ü.M. ist keine geeignete Bienenhaltung mehr möglich);
- die Bienenvölker am vorgesehenen Standort **nicht durch Ausseneinflüsse gestört** werden (insb. im Winter, was eine Errichtung in der Nähe von Skipisten u.dgl. ausschliesst) und von allen Seiten **genügend Licht** erhalten; und
- ihnen **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen** (Gefahrenzone 1, Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Landschaftsschutz, Naturschutz, Waldinteressen etc.).

Besonderheiten

Für die **Standortgebundenheit** sind **einzig objektive Gründe** und nicht subjektive Gründe des Gesuchstellers zu beachten. So ergibt sich nicht automatisch eine Standortgebundenheit, weil die Parzelle dem Gesuchsteller gehört oder er diese günstiger erwerben kann.

Die Grösse des Bienenraumes ist nach der Anzahl der gehaltenen Bienenvölker zu dimensionieren (ein Bienenvolk pro Kasten). Als Richtwert für den Bienenraum gilt: **Bis 12 Völker, pro Volk 1,0 m² Grundfläche (mehr Völker nach Bedarf)**.

Das **Höchstmass für Schleuder- und Abstellräume beträgt 8,0 m² Grundfläche**. Diese sind nur dann zulässig, wenn die Verarbeitung des Honigs am Wohnort des Imkers nicht zumutbar ist (wenn keine geeigneten Räume vorhanden sind und die Distanz zum Wohnort zu gross ist).

Isolationen, Heizungsanlagen und Wasser- und Elektroanschlüsse sind aus präventiven Gründen (unrechtmässige Zweckänderung, bspw. zu Ferien- und Wochenendhaus) **nicht bewilligungsfähig**. Die Bewilligung wird praxisgemäss mit einem **Zweckänderungsverbot** und mit einem **Beseitigungsrevers** für die Entfernung des Bienenhauses innert drei Jahren nach Aufgabe der Bienenhaltung erteilt.

Vorhaben im Wald oder in unmittelbarer Waldesnähe unterliegen der Waldgesetzgebung und sind vorgängig mit dem zuständigen regionalen Forstingenieur des AWN und mit dem zuständigen Wildhüter des AJF abzuklären.

Weitere Informationen zum Thema Bienenhäuser und Bienenhaltung bieten das ARE oder der Beratungsdienst des Plantahofs LBBZ und das ALG. Auf jeden Fall ist es empfehlenswert, entsprechende Vorhaben vor einer Baueingabe bei der Gemeinde und beim ARE vorprüfen zu lassen.

Prättigau, St. Antönien

Standortgebundene Bauten und Anlagen

Umnutzungen von Wohnbauten mit Ställen in Streusiedlungsgebieten

Art. 24 RPG / Art. 39 und Art. 43a RPV

Anwendungsbereich

Traditionelle Streusiedlungsgebiete liegen innerhalb des Dauersiedlungsgebiets und sind im kantonalen Richtplan Graubünden (KRIP) räumlich festgelegt. Streusiedlungsgebiete befinden sich etwa im Prättigau oder im Safiental.

Innerhalb von Streusiedlungsgebieten können **bestehende Wohnbauten mit Ställen und Nebenbauten und -anlagen (Gebäudegruppen) für die nichtbäuerliche Wohnnutzung oder das örtliche Kleingewerbe** (bspw. Käserei, Schreinerei, Schlosserei, Restaurant etc.) **umgenutzt, erneuert** und im Innern erweitert resp. **vollständig ausgebaut** werden.

Baubewilligungsvoraussetzungen

Nutzungsänderungen von bestehenden Bauten und dazugehörige Ausbauten in Streusiedlungsgebieten erfüllen die Voraussetzungen der Standortgebundenheit und sind einer Bewilligung zugänglich, wenn:

- die Baute **zum bisherigen landwirtschaftlichen Zweck nicht mehr benötigt** wird und die Zweckänderung **keine Ersatzbaute** zur Folge hat;
- die **landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke nicht beeinträchtigt** ist;
- die **äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur** im Wesentlichen **unverändert** bleiben, die Wohnbaute nach der Realisierung **ganzjährig bewohnt** wird und der allfällige Gewerbeteil **nicht mehr als die Hälfte** der Baute oder der Gebäudegruppe beansprucht;
- höchstens eine **geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung** erforderlich ist (sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Änderung der Bauten anfallen, sind vom Eigentümer zu tragen); und
- **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen** (Gefahrenzone 1, Gebäudeschutzinteressen, Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Waldinteressen etc.).

Besonderheiten

Die **Umnutzungs- und vollständige Ausbaumöglichkeit** nach Art. 39 RPV ist ausschliesslich Bauten **in traditionellen Streusiedlungsgebieten** vorbehalten. Art. 39 RPV dient dem Erhalt und der Stärkung dieser traditionellen Dauersiedlungsgebiete, weshalb **neue Wohn- und Gewerbebauten** sowie generell **Abbrüche und Wiederaufbauten** in Streusiedlungsgebieten im Grundsatz **nicht zulässig** sind.

Die Bewilligung wird praxisgemäss mit einem **Zweckänderungsverbot** (sämtliche Wohneinheiten dürfen nur ganzjährig/dauernd bewohnt werden) und sofern im Einzelfall erforderlich auch mit einem **Abparzellierungsverbot** innerhalb der Gebäudegruppe erteilt.

Bei **Umgebungsgestaltungen** ist **Zurückhaltung geboten**. Grundsätzlich in Frage kommt die flächenmässige begrenzte Ausebnung eines Sitzplatzes mittels geringfügigen Terrainveränderungen. Sofern für den Erhalt der Wohnbaute Stützmauern unentbehrlich sind, sind diese in der Regel als Trockensteinmauern, allenfalls aus statischen Gründen mit Beton oder Zement hinterfüllt, auszuführen und ortstypische Steine dafür zu verwenden. Empfehlungen für die Umgebungsgestaltung sind im **Leitfaden «Umgebungsgestaltung BAB»** (Jahr 2017) beschrieben und bildlich veranschaulicht.

Ist ein Anschluss einer Baute an die Kanalisation unzweckmässig (zu weit entfernt, aufwändige Bauarbeiten, unüberwindbare Hindernisse vorhanden) oder nicht zumutbar (unverhältnismässige Anschlusskosten in Bezug auf die Gesamtbaukosten), ist das **häusliche Abwasser** anderweitig **gewässerschutzkonform zu beseitigen** (Kleinkläranlage, Stapelung in abflusslose Grube bei gelegentlichem Abtransport). Hinweise zur Abwasserbeseitigung sind im **Merkblatt «über die Planung, Bau und Betrieb von Abwasseranlagen»** des ANU (2014) enthalten. Vorgängige Abklärungen beim ANU werden empfohlen.

Weitere Informationen zum Thema Bauten in Streusiedlungsgebieten, insb. zu konkreten Umnutzungsvorhaben, sind beim ARE erhältlich. Auf jeden Fall ist es empfehlenswert, entsprechende Vorhaben vor einer Baueingabe bei der Gemeinde und beim ARE vorprüfen zu lassen.

Duvin

Änderungen bestehender Bauten und Anlagen

Umnutzungen von ungenutzten Bauten ohne bauliche Massnahmen

Art. 24a RPG / Art. 43a RPV

Anwendungsbereich

Art. 24a RPG gilt für **Zweckänderungen bestehender, in ihrem Bestand geschützten Bauten und Anlagen**, die **ohne bauliche Massnahmen** auskommen. Die Bauten, für welche die Zweckänderung vollzogen wird, müssen rechtmässig bewilligt und erstellt und ihre zonenkonforme oder standortgebundene Nutzung muss aufgegeben worden sein. Umgenutzt werden häufig nicht mehr benötigte Ökonomiebauten in der Landwirtschaft, die nach Aufgabe des Betriebes leer stehen und aus dem bäuerlichen Bodenrecht (BGBB) entlassen und abparzelliert werden sollen.

Beispiele für **typische Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen** sind:

- **Alleinstehender Stall** umnutzen in Material- und Maschinenlager;
- **Alleinstehender Stall** umnutzen zum Einstellen von Fahrzeugen (Autos, Campingwagen etc.); oder
- **Betriebszentren mit Wohnbaute, Stall, Remise und Nebenanlagen** umnutzen nach Aufgabe des landw. Betriebes.

Baubewilligungsvoraussetzungen

Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen sind einer Bewilligung zugänglich, wenn:

- die Baute **zum bisherigen Zweck nicht mehr benötigt** wird resp. die Umnutzung **keine Ersatzbaute** zur Folge hat;
- dadurch **keine neuen Auswirkungen** auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen, d.h. wenn die Intensität der neuen Nutzung **mit der vorherigen Nutzung vergleichbar** ist;
- die **landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke nicht beeinträchtigt** ist; und
- die Zweckänderung **mit dem übrigen Recht vereinbar** ist resp. dem Vorhaben **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen**, d.h. wenn keine anderslautenden Bestimmungen nach dem Planungs-, Bau- und Umweltrecht gegen das Vorhaben sprechen (Gefahrenzone 1, Lärm- und Emissionsnormen, feuerpolizeiliche Normen, Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer etc.).

Besonderheiten

Eine Umnutzung ist zulässig, wenn die **Beanspruchung der Erschliessung** infolge Umnutzung **nicht erhöht** (mehr An- und Abfahrten) oder die **Umgebung der Baute nicht stärker genutzt** wird. Es ist nicht massgebend, ob es sich bloss um eine geringfügige oder aber eine erhebliche Auswirkung handelt. Sobald eine Mehrbelastung von Raum, Erschliessung oder Umwelt stattfindet, ist die Erteilung einer Umnutzungsbewilligung nach Art. 24a RPG grundsätzlich nicht mehr möglich.

Bauliche Massnahmen im Rahmen des Unterhalts, die für den bisherigen Zweck ebenso hätten realisiert werden können, sind erlaubt und können – sofern baubewilligungspflichtig – nach Art. 24a RPG bewilligt werden; so etwa Fundamentsicherungen oder die Verbreiterung eines Zufahrttores.

Weiterführende bauliche Massnahmen, die erst nach der Zweckänderung erfolgen sollen (zuerst umnutzen, anschliessend um- oder ausbauen), müssen **in einem neuen BAB-Verfahren** geprüft und beurteilt werden. Umnutzungsbewilligungen nach Art. 24a RPG werden entsprechend unter dem Vorbehalt veränderter Verhältnisse (spätere, neue Bau- oder Nutzungsansprüche) und unter der Auflage, dass bei Wegfall der bewilligten Nutzung von Amtes wegen neu verfügt wird, erteilt.

Liegt eine **Bewilligung** nach Art. 24a RPG vor, kann die betreffende landwirtschaftliche Baute zum bewilligten Zweck umgenutzt sowie über ein Gesuch beim GIHA **aus dem bäuerlichen Bodenrecht (BGBB) entlassen** und **abparzelliert** werden.

Landw. Dauer- oder Temporärwohnbauten mit Stall und Nebenanlagen (**Haupt- oder Nebenbetriebszentren; Maiensässe**) können ebenfalls gesamthaft umgenutzt und aus dem BGBB entlassen werden. Sofern die Bauten und Anlagen nicht mehr für die landw. Bewirtschaftung benötigt werden resp. der Betrieb nicht mehr als erhaltenswürdig gilt (auf Grundlage einer fachlichen Beurteilung des ALG), ist die Gebäudegruppe **in der Regel als Ganzes umzunutzen**. Dadurch können Nutzungskonflikte, die bei einem Verbleib einzelner landw. Bauten auftreten würden, sowie ersatzmässige landw. Gebäudeansprüche vermieden werden.

Weitere Informationen zum Thema Umnutzungsvorhaben ohne bauliche Massnahmen sind beim ARE und ALG erhältlich. Auf jeden Fall ist es empfehlenswert, entsprechende Vorhaben vor einer Baueingabe bei der Gemeinde und beim ARE vorprüfen zu lassen.

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (NLNB)

Art. 24b RPG / Art. 40 und 43a RPV

Anwendungsbereich

Die Besitzstandsnorm von Art. 24b RPG ermöglicht den landwirtschaftlichen Gewerben die Führung eines **nichtlandw. Nebenbetriebs (NLNB)**, um ein **existenzsicherndes Einkommen erzielen** zu können. Diese kleingewerbliche Tätigkeit soll im Gegensatz zur inneren Aufstockung in bereits bestehenden und in ihrem Bestand geschützten Gebäuden, welche ungenutzt leerstehen, realisiert werden.

Bei NLNB mit engem sachlichen landwirtschaftlichen Bezug (Art. 24b Abs. 1bis RPG) sind Anbauten bis zu 100 m^2 ausnahmsweise zulässig (Art. 40 Abs. 4 RPV).

Beispiele für NLNB's **ohne engen sachlichen landw. Bezug** sind:

- Werkstatt für Landmaschinen;
- Schlossereien;
- Schreinereien;
- Coiffeursalons; oder
- Verkaufsläden.

Beispiele für NLNB's **mit engem sachlichen landw. Bezug** sind:

- Agrotourismus (Schlafen im Stroh, Gästezimmer, Besenbeizen etc.); oder
- sozialtherapeutische und pädagogische Angebote, welche im Zusammenhang mit Arbeiten und Betreuung auf einem Bauern- hof stehen.

Baubewilligungsvoraussetzungen

NLNB's sind einer Bewilligung zugänglich, wenn:

- ein **landwirtschaftliches Gewerbe** im Sinne von Art. 7 BGBB vorliegt (Haupterwerbsbetrieb mit mindestens **1,0 Standardarbeitskraft** [SAK], festgestellt vom GIHA über eine Verfügung im Sinne von Art. 84 lit. a BGBB);
- der landw. Betrieb und die Betriebsfamilie **auf zusätzliches Einkommen angewiesen** sind und der **Bestand des Betriebs** durch den NLNB längerfristig, in der Regel **für die nächsten 15 Jahre, gesichert** ist (Grundlage ist in der Regel ein Betriebskonzept seitens des Beratungsdienstes Plantahof LBBZ mit Raumprogramm und einem Tragbarkeits- und Rentabilitätsnachweis der Investition inkl. einer Prognose zur Existenzsicherung des Betriebs [bspw. über die zeitgleiche Regelung der Betriebsnachfolge]);
- sie beim **Betriebszentrum** realisiert werden, wobei der **Hofcharakter unverändert** bleiben muss (der Zusammenhang muss primär räumlich gewährleistet sein, d.h. das Gebäude, in welchem der NLNB untergebracht werden soll, muss Teil des Hofes bilden und darf nicht abseits an einer möglicherweise besser zugänglichen Lage liegen);
- der NLNB vom **Betriebsleiter oder dem Ehegatten (Betriebsleiterpaar) mit entsprechenden fachlichen Qualifikationen geführt** wird (Kinder dürfen, selbst wenn sie die nötige Ausbildung und Qualifikation für einen bestimmten Nebenbetrieb aufweisen, nicht die Leitung und Führung des NLNB's übernehmen); und
- ihnen **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen** (Gefahrenzone 1, Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Naturschutz, Landschaftsschutz etc.).

Besonderheiten

Auf ein entsprechendes **Zusatzeinkommen** ist die Betriebsfamilie dann angewiesen, wenn das Zusatzeinkommen erforderlich und geeignet ist, der Betriebsleiterfamilie ein existenzsicherndes Einkommen zu gewährleisten. Als **Faustregel** gilt ein Jahreseinkommen (Arbeitslohn) von SFr. 70'000.- bei 2'500 Arbeitsstunden für eine vierköpfige bäuerliche Familie (Vater, Mutter und zwei Kinder) als existenzsichernd.

Die **primäre Bewirtschaftung der Landwirtschaft muss gewährleistet bleiben**. Das Einkommen und der Arbeitsaufwand des NLNB's dürfen die bisherige landw. Bewirtschaftung nicht überwiegen.

Der NLNB benötigt eine **gewässerschutzkonforme Abwasserbeseitigung**, sofern möglich über die Hofdüngeranlagen (Jauchegrube). Hinweise zur Abwasserbeseitigung sind im **Merkblatt «über die Planung, Bau und Betrieb von Abwasseranlagen»** des ANU (2014) enthalten. Vorgängige Abklärungen beim ALG oder ANU werden empfohlen.

Der **NLNB** bildet weiterhin Bestandteil des landw. Gewerbes und **untersteht dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot gemäss BGBB**. Die Existenz eines NLNB's auf einem Betrieb wird im Grundbuch angemerkt.

Werden durch Veränderungen des landw. Gewerbes (Betriebsübergabe, Produktionsänderung, Grösse etc.) eine oder mehrere der **Bewilligungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt, so fällt die Baubewilligung dahin**. Die Baubehörde überprüft sporadisch die Erfüllung der Baubewilligungsvoraussetzungen. Kann in einem neuen Baubewilligungsverfahren der NLNB nicht wieder bewilligt werden, so sind die in Zusammenhang mit dem NLNB erstellten Bauten und Anlagen zu entfernen.

Sonderfall NLNB mit engem sachlichem Bezug zur Landwirtschaft

Privilegiert behandelt wird der **NLNB mit einem engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft**. Ein solcher ist gegeben, wenn der fragliche NLNB auf die durch die Landwirtschaft ausgeübte Tätigkeit, seine Ressourcen und Eigenschaften angewiesen ist. Ein bestimmtes erzeugtes Landwirtschaftsprodukt alleine reicht nicht aus, sondern der NLNB muss mit dem kompletten «landwirtschaftlichen Dasein» des Betriebes verknüpft sein. Bei einem NLNB mit engem sachlichen landw. Bezug **kann auf das Erfordernis des zusätzlichen Einkommens verzichtet werden**. Zudem sind erforderliche **Anbauten bis zu 100 m²** sowie die **Anstellung von Personal** erlaubt. Der Anstellung von Personal sind Schranken gesetzt. Den überwiegenden Teil der anfallenden Arbeit des NLNB's hat in jedem Fall die Betriebsfamilie zu leisten.

Fallbeispiel «Normalfall»

| **Werkstatt für Landmaschinen (Normalfall)**
Ein enger sachlicher Bezug zur Landwirtschaft liegt nicht vor. Sämtliche Bewilligungsvoraussetzungen sind zu erfüllen.

|1 Landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 BGBB liegt vor.

|2 Der Betrieb ist auf das Zusatzeinkommen angewiesen. Die Werkstatt darf den Ertrag aus der Landwirtschaft nicht überwiegen.

|3 Die Werkstatt muss in einem bestehenden Gebäude beim Betriebszentrum untergebracht werden.

|4 Der Betriebsleiter hat die Werkstatt selber zu führen und darf niemanden anstellen. Die entsprechende fachliche Ausbildung und Qualifikation muss vorliegen.

|5 Dem Vorhaben dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (bspw. Gefahrenzone 1).

Fallbeispiel «privilegierter Fall»

| **Schlafen im Stroh (Agrotourismus)**
Ein enger sachlicher Bezug zur Landwirtschaft ist gegeben. Auf die Angewiesenheit des Zusatzeinkommens darf verzichtet werden.

|1 Landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 BGBB liegt vor.

|2 Das agrotouristische Angebot darf den Ertrag aus der Landwirtschaft nicht überwiegen.

|3 Die Unterbringung der Gäste muss grundsätzlich in bestehenden Gebäuden beim Betriebszentrum realisiert werden, ausnahmsweise dürfen Anbauten im Umfang von max. 100 m² erfolgen.

|4 Der Betriebsleiter führt das agrotouristische Angebot selbst. Er kann dafür zu einem Arbeitsanfall von 50 % zusätzlich Personal anstellen.

|5 Dem Vorhaben dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (bspw. Gefahrenzone 1).

Übersicht der Bewilligungsvoraussetzungen

Abgrenzung	**Normalfall** **(ohne engen landw. Bezug)**	**Privilegierter Fall** **(mit engem landw. Bezug)**
Beispiele	Werkstatt für Landmaschinen (Art. 40 Abs. 2 RPV)	Schlafen im Stroh, Agrotourismus (Art. 40 Abs. 3 RPV)
Bewilligungsvoraussetzungen	| Festgestelltes landwirtschaftliches Gewerbe (1,0 SAK). | Beim Betriebszentrum zu realisieren.	
	Nachweis für Angewiesenheit auf Zusatzeinkommen erforderlich. NLNB ist beim Betriebszentrum zu führen und darf der bisherigen landw. Bewirtschaftung nicht überwiegen. Zusätzliches Personal darf nicht eingestellt werden.	Kein Nachweis Zusatzeinkommen nötig. NLNB ist beim Betriebszentrum zu führen und darf der bisherigen landw. Bewirtschaftung nicht überwiegen. Zusätzliches Personal darf eingestellt werden (mind. 50 % des Arbeitsanfalls hat die Betriebsfamilie zu leisten).
Zulässige Baumassnahmen	| Teilweise und vollständige Zweckänderungen möglich. | Bauliche Massnahmen im Innern, welche für den NLNB nötig sind.	
		Falls in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder wenig Raum zur Verfügung steht, können Anbauten oder Fahrnisbauten bis zu einer Fläche von 100 m² zugelassen werden. Ausnahmsweise können auch freistehende Bauten, wie bspw. Zelte, «Podhouses», sofern sie nicht auf Dauer mit dem Boden verbunden sind, erstellt werden.
Besonderes	| NLNB untersteht Realteilungs- und Zerstückelungsverbot gemäss BGBB. | Grundbuchanmerkung erforderlich. | Baubehörde überprüft sporadisch die Erfüllung der Baubewilligungsvoraussetzungen.	

Weitere Informationen zum Thema NLNB stehen im **«Leitfaden Agrotourismus in Graubünden»** (2012) resp. im **«Merkblatt Agrotourismus»** (2012) zur Verfügung und sind beim ARE oder beim Beratungsdienst des Plantahofs LBBZ resp. ALG erhältlich. Auf jeden Fall ist es empfehlenswert, entsprechende Vorhaben vor einer Baueingabe bei der Gemeinde und beim ARE vorprüfen zu lassen.

Maiensäss im Schamserberg

Änderungen bestehender Bauten und Anlagen

Altrechtliche Wohnbauten und spezialrechtl. Bauten (Baujahr vor 1972)

Art. 24c RPG / Art. 41, 42 und 43a RPV

Anwendungsbereich

Die Besitzstandsnorm nach Art. 24c RPG regelt die Erneuerung, Zweckänderung und die massvolle Erweiterung resp. den Abbruch und Wiederaufbau (erweiterte Bestandesgarantie) von zonenwidrigen und noch bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen. Darunter fallen Bauten und Anlagen, die:

- vor dem 1. Juli 1972 (erstmalige Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet infolge Gewässerschutzgesetz 1971 [aGSchG]) rechtmässig erstellt oder geändert wurden;
- vor dem 1. Juli 1972 spezialrechtlich (bspw. Militärbauten, Forstbauten) bewilligt wurden;
- zwischen dem 1. Juli 1972 und 1. Januar 1980 bewilligt und erstellt wurden und das betreffende Gebiet von einem generellen Kanalisationsprojekt (GKP) erfasst war resp. den Vorgaben des Bundesbeschlusses vom 17. März 1972 über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung (BMR) entsprach; oder
- im Rahmen einer späteren Änderung der Nutzungsplanung erstmalig dem Nichtbaugebiet zugewiesen wurden.

In den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG fallen **vor allem nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Dauerwohnbauten oder Temporärwohnbauten und Maiensässe**. Nicht in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG fallen hingegen allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (leerstehende Ökonomiegebäude nach Art. 41 Abs. 2 RPV).

Baubewilligungsvoraussetzungen

Vorhaben nach diesem Artikel sind dann einer Bewilligung zugänglich, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Bauten und Anlagen müssen **rechtmässig erstellt oder geändert** worden sein, d.h. sie müssen seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen (und formellen) Recht erstellt oder geändert worden sein. Rechtswidrig erstellten oder geänderten Bauten und Anlagen bleibt die erweiterte Bestandesgarantie verwehrt. Diese können, sofern rechtmässig geduldet (Art. 94 Abs. 4 KRG), nunmehr im Rahmen ihrer ordentlichen Lebensdauer unterhalten, d.h. instandgestellt oder instandgehalten werden.

- Die Bauten und Anlagen müssen **bestimmungsgemäss nutzbar** sein. Entscheidend ist, ob sie noch ihrem ursprünglichen Zweck entsprechend nutzbar sind. Ein Indiz dafür ist der erfolgte, fortwährende Unterhalt der Baute oder Anlage, was das Interesse am Fortbestand der Baute oder Anlage dokumentiert. Zumindest die tragende Konstruktion der Baute oder Anlage muss mehrheitlich intakt sein (bei Wohnbauten zusätzlich: Dach, Fussboden, Tür- und Fensterrahmen sowie Küchen- und Kocheinrichtungen).

- Die **Identität** der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung muss **in den wesentlichen Zügen gewahrt** bleiben. Unter Würdigung der gesamten Umstände ist die Wesensgleichheit des Bestehenden und des Geplanten hinsichtlich der aus raumplanerischer Sicht wichtigen Aspekte des Objektes sowie seiner Umgebung zu beurteilen (Nutzflächen- und Volumenvergrösserungen, äusseres Erscheinungsbild, Umbaukosten etc.).

  Betroffen sind im Wesentlichen innerhalb des Gebäudes vorgenommene Nutzungsänderungen, Umbauten oder Komfortsteigerungsmassnahmen, Vergrösserungen der Nutzfläche (generell Volumenveränderungen), anderweitige Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes an Dach, den Fassaden und in der Umgebung, welche neue Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, die Erschliessung und die Umwelt nach sich ziehen.

  Bei der **Planung und Realisierung** von Bauten und Anlagen sind im Wesentlichen die folgende **drei Punkte zu beachten**:

  - **Die Wahrung der Identität hinsichtlich Umfang der nutzbaren Fläche (massvolle Erweiterung)**

    Bei einer Erweiterung **innerhalb des Gebäudes** darf die BGF zum Referenzzeitpunkt (in der Regel 1. Juli 1972) um nicht mehr als max. **60 %** erweitert werden (Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV). Im **Ausnahmefall** kann für eine **zeitgemässe Wohnnutzung** (Kriterium: Objektive Vermiet- oder Veräusserbarkeit, keine Luxusansprüche), für eine **energetische Sanierung** (bspw. Isolationen, Solaranlagen) oder für eine **Verbesserung der landschaftlichen Einpassung** der Bauten und Anlagen (bspw. störende Elemente werden eliminiet) die Erweiterung auch **ausserhalb des Gebäudevolumens** erfolgen (Art. 24c Abs. 4 RPG). In diesem Fall darf die Erweiterung bezüglich der Summe der BGF und BNF weder **30 %** noch 100 m² übersteigen, wobei gleichzeitige Erweiterungen innerhalb des Gebäudevolumens nur halb angerechnet werden (Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV).

  - **Die Wahrung der Identität hinsichtlich Art der Nutzung**

    Vollständige Zweckänderungen von einer der Hauptnutzungskategorien (Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe) zu einer jeweils anderen fallen ausser Betracht. Die **jeweiligen Nutzungen (vorher und nachher)** müssen hinsichtlich ihrer Art und Intensität unter dem Aspekt der verursachten Immissionen **vergleichbar** sein (vorher Wohnen, nachher Wohnen; vorher landwirtschaftliches Lager, nachher nichtlandwirtschaftliches Lager; etc.).

Eine besondere Schranke existiert hinsichtlich der Nutzungsänderung von bloss zeitweise bewohnten Temporärwohnbauten im Temporärsiedlungsgebiet (Maiensässe). Die Umnutzung einer **Maiensässhütte zu einer Dauerwohnbaute** ist **unzulässig** – Art und Intensität der Nutzung sind in diesem Fall nicht mehr vergleichbar.

- **Die Wahrung der Identität hinsichtlich äusserer Erscheinung und Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, die Erschliessung und die Umwelt**

  Die Gebäudegrundform sowie die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestalt prägen im Wesentlichen die äussere Erscheinung des Gebäudes. Das äussere Erscheinungsbild zeichnet sich zudem aus durch die Baustruktur und Materialisierung (inkl. Farbwahl), durch die Öffnungen sowie durch Spezialitäten wie bspw. Balkone, Lauben sowie weitere An- und Nebenbauten (Holzschöpfe o.ä.). **Bauliche Massnahmen** haben sich, um das Identitätserfordernis zu erfüllen, an diesen **prägenden Gebäudeelementen und -merkmalen zu orientieren**. Eingriffe, welche sich positiv auf das Erscheinungsbild der Baute oder Anlage auswirken, sind erlaubt.

| Die Baute oder Anlage darf zudem nicht mehr für den bisherigen zonenkonformen Zweck benötigt werden. Das Vorhaben darf **keinen Ersatzbau zur Folge** haben. **Erweiterungen der Erschliessung** dürfen nur geringfügig erfolgen und die **landwirtschaftliche Bewirtschaftung** der umliegenden Grundstücke darf **nicht beeinträchtigt** werden.

| Dem Bauvorhaben dürfen schliesslich **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen** (Gefahrenzone 1, Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Landschaftsschutz, Naturschutz, Waldinteressen etc.).

Besonderheiten

Als **Erneuerungen** gelten bauliche Vorkehrungen, welche ein Bauwerk instandstellen oder instandhalten (punktuelle Reparaturen, Unterhalt, im Sinne von Werterhaltung) oder modernisieren (an die Erfordernisse der Zeit angleichen, im Sinne von Wertvermehrung), ohne dabei den Umfang, die Erscheinung oder die Bestimmung wesentlich zu verändern. **Massvolle Erweiterungen** der Nutzflächen (inner- oder ausserhalb des Gebäudevolumens) haben im Rahmen der 60-/30-Prozentregelung zu erfolgen, wobei **kein Anspruch auf eine volle Ausnutzung** besteht, da das Identitätserfordernis gesamtheitlich zu erfüllen ist (Art der Nutzung, äussere Erscheinung und Auswirkungen). Der **Abbruch und Wiederaufbau** des Gebäudevolumens darf nur soweit geschehen, als dass es die vorbestehende Fläche zuzüglich einer maximalen Erweiterung um 30 % (resp. max. 100 m²) umfassen kann. Aus objektiven Gründen kann auch eine geringfügige Standortverschiebung zugelassen werden (bspw. neuer Standort ausserhalb von Gefahrengebieten).

In den Baugesuchsunterlagen ist der notwendige Bedarf für das Gesamtbauvorhaben und die einzelnen Bestandteile (Nutzung, Erschliessung) auszuweisen. Für die **Berechnung der BGF und BNF** ist die **Anleitung «Geschossflächenberechnung»** (2014) massgebend.

Ein grundsätzlicher Anspruch auf eine befahrbare Zufahrt und zeitgemässe Werkleitungserschliessung besteht nicht. Vorhandene **Erschliessungsanlagen** wie Strassen, Wege, Wasser- und Abwasseranlagen sowie elektrische Anlagen dürfen **erneuert** und in der Regel **geringfügig ausgebaut** werden. Mit geringfügigem Ausbau sind kleinere Erschliessungsergänzungen gemeint, welche im Ausnahmefall erlaubt sind (bspw. Ausbauten **von geringer Distanz**, es fallen **keine namhaften Auswirkungen** auf Raum und Umwelt an). In jedem Fall sind sämtliche **Infrastrukturkosten durch den Eigentümer zu tragen**.

Bei **Umgebungsgestaltungen** ist **Zurückhaltung geboten**. Grundsätzlich in Frage kommt die flächenmässige begrenzte Ausebnung eines Sitzplatzes mittels geringfügigen Terrainveränderungen. Sofern für den Erhalt der Baute oder Anlage Stützmauern unentbehrlich sind, sind diese in der Regel als Trockensteinmauern, allenfalls aus statischen Gründen mit Beton oder Zement hinterfüllt, auszuführen und ortstypische Steine dafür zu verwenden. Empfehlungen für die Umgebungsgestaltung sind im **Leitfaden «Umgebungsgestaltung BAB»** (Jahr 2017) beschrieben und bildlich veranschaulicht.

Ist ein Anschluss einer Wohnbaute an die Kanalisation unzweckmässig (zu weit entfernt, aufwändige Bauarbeiten, unüberwindbare Hindernisse vorhanden) oder nicht zumutbar (unverhältnismässige Anschlusskosten in Bezug auf die Gesamtbaukosten), ist das **häusliche Abwasser** anderweitig **gewässerschutzkonform zu beseitigen** (Kleinkläranlage, Stapelung in abflusslose Grube bei gelegentlichem Abtransport, Campingtoilette bei weit abgelegenen Temporärwohnbauten). Hinweise zur Abwasserbeseitigung sind im **Merkblatt «über die Planung, Bau und Betrieb von Abwasseranlagen»** des ANU (2014) enthalten. Vorgängige Abklärungen beim ANU werden empfohlen.

Vorhaben im Wald oder in unmittelbarer Waldesnähe (insb. bei ehemaligen forstlichen Bauten) unterliegen der Waldgesetzgebung und sind vorgängig mit dem zuständigen regionalen Forstingenieur des AWN und mit dem zuständigen Wildhüter des AJF abzuklären.

Getarnter Bunker Sufers

Übersicht der Voraussetzungen am Beispiel «Wohnbaute" (siehe Tabelle rechts)

Damit eine zonenwidrige Wohnbaute nach Art. 24c RPG erneuert, zweckgeändert, massvoll erweitert oder abgebrochen und wiederaufgebaut werden darf, müssen im Wesentlichen die nebenstehenden Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt sein.

Beispielskizze Erweiterungen nach aussen/innen

Beispielskizze geringfügige Standortverschiebung

Weitere Informationen zum Thema Art. 24c RPG sind beim ARE erhältlich. Auf jeden Fall ist es empfehlenswert, entsprechende Vorhaben vor einer Baueingabe bei der Gemeinde und beim ARE vorprüfen zu lassen.

Zweckänderungen und bauliche Vorkehrungen am Beispiel "Wohnbaute"

Grundvoraussetzungen

- Die Wohnbaute ist im Bestand geschützt, d.h. es liegt eine **rechtmässig** erstellte oder geänderte altrechtliche Wohnbaute vor (das Baujahr ist bekannt und/oder frühere Bewilligungen liegen vor [Referenzstand in der Regel vor 1. Juli 1972]).
- Das **ununterbrochene Interesse** am Fortbestand ist dokumentiert (der Unterhalt und die Nutzung sind fortwährend und glaubhaft erfolgt) und zum Zeitpunkt der Eingabe des Baugesuchs ist die Wohnbaute **bestimmungsgemäss nutzbar** (die tragende Konstruktion, das Dach, der Fussboden, die Tür- und Fensterrahmen sowie Küchen- und Kocheinrichtungen sind mehrheitlich intakt).

Vorhaben:	(Bau-)Möglichkeiten:	Für alle Vorhaben gilt:
Erneuerungen	Erlaubt sind: **Instandstellen/Instandhalten** (punktuelle Reparaturen, Unterhalt, im Sinne von Werterhaltung) und **Modernisierungen** (an die Erfordernisse der Zeit angleichen, im Sinne von Wertvermehrung). Zusätzlich erlaubt sind: Der **teilweise Abbruch und Wiederaufbau** (sofern lediglich rund 1/3 der bisherigen Bausubstanz ausgewechselt wird) und das **Abtrölen** (Abtrag und Wiederaufbau der Holzkonstruktion mit Ersatz einzelner Hölzer).	Die **Identität** der bestehenden Baute inkl. Umgebung muss **in den wesentlichen Zügen gewahrt** bleiben. Die Wahrung der Identität wird unter Würdigung der gesamten Umstände beurteilt (Nutzflächen- und Volumenvergrösserungen, äusseres Erscheinungsbild, Umbaukosten etc.). **Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild** haben sich an den prägenden Gebäudeelementen und -merkmalen zu orientieren. Veränderungen dürfen erfolgen zwecks: • **zeitgemässes Wohnen** (Kriterium: Objektive Vermiet- oder Veräusserbarkeit, keine Luxusansprüche); oder • **energetischer Sanierung** (bspw. Isolationen, Solaranlagen); oder • **Verbesserungen der landschaftlichen Einpassung** (bspw. störende Elemente werden eliminiert). Es darf **keinen landw. Ersatzbau** zur Folge haben. Nur **geringfügige Erweiterungen der Erschliessung** sind erlaubt (Kosten trägt der Eigentümer). Die **landw. Bewirtschaftung** der umliegenden Grundstücke darf **nicht beeinträchtigt** werden. Es dürfen **keine überwiegenden Interessen** entgegenstehen (Gefahrenzone 1, Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Landschaftsschutz, Naturschutz, Waldinteressen etc.).
Zweckänderungen	Die **jeweiligen Nutzungen (vorher/nachher)** müssen hinsichtlich ihrer Art und Intensität der Nutzung unter dem Aspekt der verursachten Immissionen **vergleichbar** sein. Beispiele sind: • Dauerwohnbaute zu Temporärwohnbaute (Ferienhaus) erlaubt. • Landw. Temporärwohnbaute zu nichtlandw. Temporärwohnbaute (Ferienhaus) erlaubt. • Maiensäss zu Dauerwohnbaute ist unzulässig!	
Erweiterung innerhalb des bestehenden Volumens	Erweiterung der BGF bis **max. + 60 %** grundsätzlich erlaubt (Referenzstand in der Regel 1. Juli 1972). Das Anbringen von Aussenisolationen gilt als Erweiterung innerhalb des best. Volumens.	
Erweiterung ausserhalb des bestehenden Volumens	Erweiterung der BGF und BNF (Summe davon) bis **max. + 30 % resp. max. 100 m²** grundsätzlich erlaubt (Referenzstand in der Regel 1. Juli 1972). Gleichzeitige Erweiterungen innerhalb des bestehenden Volumens werden nur halb angerechnet.	
Abbruch/Wiederaufbau	Wiederaufbau der BGF und BNF bis **max. + 30 % resp. max. 100 m²** grundsätzlich erlaubt (Referenzstand in der Regel 1. Juli 1972). **Geringfügige Standortverschiebung** nur aus objektiven Gründen (bspw. neuer Standort ausserhalb von Gefahrenzonen). Die Wohnbaute war zum **Zeitpunkt des Abbruchs** resp. zum **Zeitpunkt der Zerstörung** noch **bestimmungsgemäss nutzbar**.	

Domleschg, Scharans

Trimmis

Änderungen bestehender Bauten und Anlagen

Neurechtliche Wohnbauten für die zonenwidrige Nutzung (Baujahr nach 1972)

Art. 24d Abs. 1 RPG / Art. 42, 42a und 43a RPV

Anwendungsbereich

Die Besitzstandsnorm nach Art. 24d Abs. 1 RPG regelt die **Erneuerung, Zweckänderung** und die **massvolle Erweiterung im Innern von neurechtlichen** und noch bestimmungsgemäss nutzbaren **landwirtschaftlichen Wohnbauten** mit den dazugehörigen Nebenanlagen, die landwirtschaftsfremd genutzt werden sollen.

In den Anwendungsbereich fallen ausschliesslich landw. Wohnbauten (Dauer- und Temporärwohnbauten), welche erst nach der massgeblichen Rechtsänderung (in der Regel 1. Juli 1972) rechtmässig erstellt wurden. Nach dem **Grundsatz «Wohnen bleibt Wohnen»** können in solchen neurechtlichen, in ihrem Bestand geschützten Wohnbauten landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden, sofern die Wohnbauten in ihrer Substanz erhalten sind.

Baubewilligungsvoraussetzungen

Bauvorhaben an neurechtlichen landwirtschaftlichen Wohnbauten sind einer Bewilligung zugänglich, wenn:

- die Wohnbaute mit den dazugehörigen Nebenanlagen objektiv betrachtet **nicht mehr zum bisherigen landwirtschaftlichen Zweck benötigt** wird (Nachweis über eine landwirtschaftlichen Beurteilung erforderlich), d.h. die **zonenwidrige Nutzung** der Wohnbaute darf später **zu keiner Ersatzbaute** (einer anderen landw. Wohnbaute) führen;
- die **äussere Erscheinung** und die **Baustruktur** im Wesentlichen **unverändert** bleiben (nur geringfügige Anpassungen oder aber Verbesserungen an der äusseren Erscheinung und der Baustruktur sind erlaubt);
- höchstens eine **geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung** erforderlich ist (sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Änderung der Wohnbaute anfallen, sind vom Eigentümer zu tragen);
- **die landwirtschaftliche Bewirtschaftung** des umliegenden Grundstückes **nicht beeinträchtigt** wird (ortsfeste Einzäunungen, Aussenanlagen wie Schwimmbecken und dergleichen sowie ortsfremde Bepflanzungen sind nicht möglich); und
- ihnen **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen** (Gefahrenzone 1, Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Landschaftsschutz, Naturschutz etc.).

Besonderheiten

Bei Umnutzungen von neurechtlichen landwirtschaftlichen Wohnbauten sind neben Erneuerungsarbeiten auch unumgängliche Erweiterungen und Umbauten zulässig. **Erweiterungen** sind im Grundsatz **innerhalb des Gebäudevolumens** zu realisieren, wobei das maximale Erweiterungspotenzial durch die **60-Prozentregelung** nach Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV begrenzt ist.

Ausnahmsweise können minimale **Anbauten** zugelassen werden, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind (bspw. ein Treppenhaus aus feuerpolizeilichen oder Sanitär- oder Heizungsanlagen aus wohnhygienischen resp. energetischen Gründen). Der **Abbruch und Wiederaufbau** ist **nach Zerstörung durch höhere Gewalt** zulässig. Ein freiwilliger Abbruch und Wiederaufbau ist nicht möglich.

Sämtliche baulichen Massnahmen betreffend Baute, Umgebung und Erschliessung orientieren **sich an einer strengen Auslegung der Identitätsregelungen und der Besonderheiten nach Art. 24c RPG und Art. 42 RPV** (vgl. die Baubewilligungsvoraussetzungen zur Identität und die Besonderheiten unter «Altrechtliche Wohnbauten und spezialrechtl. Bauten (Baujahr vor 1972)»). Dies sind:

- Die **Wahrung der Identität hinsichtlich Umfang** der nutzbaren Fläche (grundsätzlich ohne Erweiterung nach aussen).
- Die **Wahrung der Identität hinsichtlich Art der Nutzung** (nur Wohnen, keine andere Nutzung möglich).
- Die **Wahrung der Identität hinsichtlich äusserer Erscheinung und die Auswirkungen** auf die Nutzungsordnung, die Erschliessung und die Umwelt (u.a. zeitgemässe Erschliessung resp. gewässerschutzkonforme Abwasserbeseitigung, standortgerechte Umgebungsgestaltung).

In den Baugesuchsunterlagen ist der notwendige Bedarf für das Gesamtbauvorhaben und die einzelnen Bestandteile (Nutzung, Erschliessung) auszuweisen. Für die **Berechnung der BGF und BNF** ist die **Anleitung «Geschossflächenberechnung»** (2014) massgebend.

Weitere Informationen zum Thema neurechtliche Wohnbauten nach Art. 24d Abs. 1 RPG sind beim ARE erhältlich. Auf jeden Fall ist es empfehlenswert, entsprechende Vorhaben vor einer Baueingabe bei der Gemeinde und beim ARE vorprüfen zu lassen.

Frunt, Vals

Schützenswerte resp. geschützte Bauten und Anlagen (Spezialregelung)

Art. 24d Abs. 2 RPG / Art. 43a RPV

Anwendungsbereich

Die Besitzstandsnorm nach Art. 24d Abs. 2 RPG regelt die **vollständige Zweckänderung (Umnutzung) von in ihrem Bestand geschützten Bauten und Anlagen, welche aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit schützenswert sind** und deren Erhalt zu sichern ist.

Bauliche Massnahmen sind in einem geringfügigen Umfang erlaubt, sofern diese den im Rahmen der Unterschutzstellung erforderlichen Schutzzielen und Schutzanordnungen entsprechen.

Baubewilligungsvoraussetzungen

Umnutzungen und Bauvorhaben an geschützten Bauten und Anlagen sind einer Bewilligung zugänglich, wenn:

- die **Baute oder Anlage gemessen am Eigenwert** (Bautypologie, Alter, Seltenheitswert, Zustand etc.) als **schützenswert** anerkannt und von einer zuständigen Behörde **unter Schutz gestellt** worden ist (über die Ortsplanung oder über das BAB-Verfahren; näheres zur Unterschutzstellung siehe nachstehend unter Besonderheiten);
- die **dauernde Erhaltung** der Baute **nur über die Umnutzung sichergestellt** werden kann (insb. bezüglich Finanzierung des Erhalts der bisherigen Baute oder Anlage);
- die Baute oder Anlage objektiv betrachtet nicht mehr für den bisherigen Zweck benötigt wird (Nachweis erforderlich), d.h. die **neue Nutzung** darf später **zu keiner Ersatzbaute** (einer anderen gleichartigen Baute oder Anlage) führen;
- die **äussere Erscheinung** und die **Baustruktur** im Wesentlichen **unverändert** bleiben (nur geringfügige Anpassungen oder aber Verbesserungen an der äusseren Erscheinung und der Baustruktur im Rahmen der Schutzziele und der Schutzanordnungen sind erlaubt);
- höchstens eine **geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung** erforderlich ist (sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Änderung der Baute oder Anlage anfallen, sind vom Eigentümer zu tragen);
- **die landwirtschaftliche Bewirtschaftung** des umliegenden Grundstückes **nicht beeinträchtigt** wird (ortsfeste Einzäunungen, Aussenanlagen sowie ortsfremde Bepflanzungen sind nicht möglich); und
- ihnen **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen** (Gefahrenzone 1, Gebäudeschutzinteressen, Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer etc.).

Besonderheiten

Massgebend für die Unterschutzstellung ist der schützenswerte Eigenwert der Baute oder Anlage, womit sich die Anwendung von Art. 24d Abs. 2 RPG ausschliesslich auf **denkmalpflegerisch ausgewiesene Raritäten** beschränkt.

In den meisten Fällen werden geschützte Bauten zugunsten einer Wohnnutzung umgenutzt und ausgebaut. **Erweiterungen nach aussen sind grundsätzlich nicht möglich**. Die gesamte Nutzung ist innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens unterzubringen. Bauliche Massnahmen finden ihre Grenze dort, wo sie der Schutzwürdigkeit und dem Schutzzweck der Baute oder Anlage widersprechen. In jedem Fall ist die kantonale **Bau- und Gestaltungsberatung** beizuziehen. Der **Abbruch und Wiederaufbau ist ausgeschlossen** (unter Vorbehalt teilweiser notwendiger Rekonstruktionen).

In den Baugesuchsunterlagen ist der notwendige Bedarf für das Gesamtbauvorhaben und die einzelnen Bestandteile (Nutzung, Erschliessung) auszuweisen. Für eine allfällige **Berechnung der BGF und BNF** kann die **Anleitung «Geschossflächenberechnung»** (2014) herangezogen werden.

Ist ein Anschluss einer geschützten Wohnbaute an die Kanalisation unzweckmässig (zu weit entfernt, aufwändige Bauarbeiten, unüberwindbare Hindernisse vorhanden) oder nicht zumutbar (unverhältnismässige Anschlusskosten in Bezug auf die Gesamtbaukosten), ist das **häusliche Abwasser** anderweitig **gewässerschutzkonform zu beseitigen** (Kleinkläranlage, Stapelung in abflusslose Grube bei gelegentlichem Abtransport). Hinweise zur Abwasserbeseitigung sind im **Merkblatt «über die Planung, Bau und Betrieb von Abwasseranlagen»** des ANU (2014) enthalten. Vorgängige Abklärungen beim ANU werden empfohlen.

Die Möglichkeiten zur Unterschutzstellung einer Baute oder Anlage

Die Unterschutzstellung hat durch die zuständige Behörde zu erfolgen. Dies bedeutet, dass die betreffende Baute nicht bloss materiell schutzwürdig, sondern auch von der kantonal zuständigen Behörde in einem formellen Verfahren unter Schutz gestellt worden sein muss. Der Denkmalschutz ist Sache der Kantone, weshalb für die formelle Unterschutzstellung kantonales Recht gilt. Im Kanton Graubünden gibt es zwei Möglichkeiten für eine formelle Unterschutzstellung:

- **Unterschutzstellung im Nutzungsplanverfahren (Normalfall)**
  Die Gemeinden können im Rahmen ihrer **Ortsplanung** (**Genereller Gestaltungsplan**) die über eine Siedlungsanalyse und ein Gebäudeinventar ermittelten schützenswerten Bauten und Anlagen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen als geschützte Objekte aufnehmen. Die Unterschutzstellung eines Objekts erfolgt in diesem Fall durch die für die Genehmigung von Ortsplanungen zuständige Regierung. Solche Objekte sind zu erhalten und dürfen im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens (ausserhalb der Bauzonen: BAB-Verfahren) nur im Sinne der Schutzziele und Schutzanordnungen der zuständigen Behörde (kantonale Denkmalpflege) geändert werden.

- **Unterschutzstellung im BAB-Verfahren (Ausnahmefall)**
  Der Eigentümer kann im Rahmen eines **BAB-Gesuchs** resp. BAB-Verfahrens beim ARE eine Umnutzung und eine Unterschutzstellung eines Objekts beantragen. Das ARE leitet das BAB-Gesuch der kantonalen Denkmalpflege (DP) weiter, diese beurteilt die Schutzwürdigkeit der Baute und formuliert die Schutzziele und die Schutzanordnungen. Für die Unterschutzstellung wird anschliessend eine **öffentlich-rechtliche Unterschutzstellungsvereinbarung** zwischen ARE, DP, Gemeinde und Eigentümer abgeschlossen. Auf dieser Grundlage erfolgt die Erteilung der BAB-Bewilligung durch das ARE resp. Baubewilligung durch die Gemeinde. Die Regierung stellt daraufhin mittels Regierungsbeschluss das Gebäude unter Schutz. Die Unterschutzstellung wird im Grundbuch als **öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung** angemerkt. Solche Objekte sind ebenfalls zu erhalten und dürfen nur im Sinne der Schutzziele und Schutzanordnungen der zuständigen Behörde (DP) geändert werden.

Weitere Informationen zum Thema Umnutzungen und Unterschutzstellungen nach Art. 24d Abs. 2 RPG sind beim ARE oder bei der kantonalen Denkmalpflege (DP) erhältlich. Auf jeden Fall ist es empfehlenswert, entsprechende Vorhaben vor einer Baueingabe bei der Gemeinde und beim ARE vorprüfen zu lassen.

Ausgebauter Stall im Schamserberg

Hobbymässige Tierhaltung

Art. 24e RPG / Art. 42b und 43a RPV

Anwendungsbereich

Die hobbymässige Tierhaltung liegt vor, wenn die Tierhaltung im Rahmen einer **nicht ertragsorientierten und gewerblichen Freizeitlandwirtschaft (< 0,20 Standardarbeitskraft [SAK])** erfolgt. Neue Bauten und Anlagen sind grundsätzlich unzulässig, lediglich geringfügige Baumassnahmen innerhalb und in der Umgebung von unbewohnten in ihrem Bestand geschützten Gebäuden oder Teilen davon (**leer stehende Ställe**) sind einer Bewilligung zugänglich.

Baubewilligungsvoraussetzungen

Umnutzungen und Bauvorhaben für die hobbymässige Tierhaltung sind einer Bewilligung zugänglich, wenn:

- die Ökonomiebaute noch **bestimmungsgemäss nutzbar ist**;
- die Baute objektiv betrachtet **nicht mehr für den bisherigen Zweck benötigt wird** (Nachweis aufgrund einer landwirtschaftlichen Beurteilung erforderlich), d.h. die **neue Nutzung** darf später **zu keiner Ersatzbaute** (einer anderen landwirtschaftlichen Ökonomiebaute) führen;
- die **hobbymässige Tierhaltung von einer nahegelegenen Wohnbaute** aus erfolgt (es dürfen nur so viele Tiere gehalten werden, wie der Tierhalter von der Wohnbaute aus selber betreuen kann);
- die **äussere Erscheinung** und die **Baustruktur** im Wesentlichen **unverändert** bleiben (nur geringfügige Anpassungen oder aber Verbesserungen an der äusseren Erscheinung und der Baustruktur sind erlaubt);
- höchstens eine **geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung** erforderlich ist (sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Änderung der Stallbaute anfallen, sind vom Eigentümer zu tragen);
- **die landwirtschaftliche Bewirtschaftung** des umliegenden Grundstückes **nicht beeinträchtigt** wird; und
- ihnen **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen** (Gefahrenzone 1, Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Landschaftsschutz, Naturschutz etc.).

Besonderheiten

Für die hobbymässige Tierhaltung kommen lediglich funktionslos gewordene **Stall- und Remisenbauten** in Frage. Erweiterungen sowie Wiederaufbauten sind grundsätzlich nicht möglich.

Reversible **Aussenanlagen** können in der Regel nur soweit bewilligt werden, als dass sie für die tiergerechte Haltung notwendig sind. Als Aussenanlagen gelten **Allwetterausläufe** (150 m² pro Pferd, max. 800 m²), **Paddocks**, **Mistlager** oder **Zäune**. Nicht darunter fallen Longierzirkel, Reit- oder Übungsplätze und Weideunterstände. Die Aussenanlagen dürfen weder überdacht noch umwandet sein und sind im Nahbereich des Stalles zu erstellen.

Die benötigten **Hofdüngeranlagen** (Jauchegrube, Mistplatten etc.) sind nach der Art und Anzahl der Tiere unter Berücksichtigung der Entleerungsmöglichkeiten (Düngerverwertung) auszurichten und zu dimensionieren.

Die für Stallbauten anwendbaren **FAT-Richtlinien** zur Beurteilung der Geruchsimmissionen der eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik Tänikon (FAT; neu Agroscope) sind zu beachten und einzuhalten.

Die Stallbauten müssen den einschlägigen **Tierschutzvorschriften** gemäss eidg. und kantonaler Tierschutzgesetzgebung entsprechen. Für die genauen Masse der Stallungen und weiteren Anlagen ist die **Entscheidungsgrundlage «Abmessungen für Aufstallungssysteme»** der Agroscope (2008) massgebend.

Abgrenzung hobbymässige Tierhaltung – landwirtschaftlicher Betrieb

Die **Abgrenzung der hobbymässigen Tierhaltung von einem landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb** ist immer im Einzelfall zu beurteilen. Starre Grenzwerte gibt es nicht. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung führt Negativkriterien auf, welche Indizien für die Nichtexistenz eines landwirtschaftlichen Betriebes darstellen und auf eine hobbymässige Tierhaltung schliessen lassen. Die **Negativkriterien** sind u.a.:

- **Fehlende Gewinn- und Ertragsorientierung**
  Der Betrieb ist nicht auf ein existenzsicherndes monatliches Einkommen ausgerichtet oder generiert womöglich keinen finanziellen Gewinn.
- **Kein Einsatz von wesentlichem Kapital und Arbeitskraft**
  Der Einsatz wird in einem wirtschaftlich unbedeutenden Umfang geleistet und ist auf Dauer nicht auf Wirtschaftlichkeit ausgerichtet.
- **Nichterreichen der Mindestgrösse eines Betriebs**
  Die Mindestgrösse eines Landwirtschaftsbetriebs liegt bei 0,20 Standardarbeitskraft (SAK). Erst ab 0,20 SAK besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Direktzahlungen, welcher jeweils vom ALG geprüft wird.
- **Fehlende Eignung oder Befähigung des Tierhalters**
  Der Tierhalter verfügt über keine anerkannte Ausbildung als Landwirt oder für die Haltung der betreffenden Tiere.

Weitere Informationen zum Thema Hobbytierhaltung, insb. zur hobbymässigen Pferdehaltung, sind in der **Wegleitung «Pferd und Raumplanung»** des Bundesamtes für Raumentwicklung (2011/2015) beschrieben und bieten das ARE, der Beratungsdienst des Plantahofs LBBZ und das ALG.

Salastrains, St. Moritz

Gewerbliche Bauten und Anlagen (produzierende Betriebe, Restaurants, Hotels)

Art. 37a RPG / Art. 43 und 43a RPV

Anwendungsbereich

Gewerbliche Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, welche in der Regel vor dem 1. Januar 1980 (Inkrafttreten des RPG) rechtmässig erstellt wurden resp. seither aufgrund der Änderung von Nutzungsplänen zonenwidrig geworden sind, dürfen in ihrem Zweck geändert und massvoll erweitert werden (erweiterte Bestandesgarantie). Dies gilt nur für **aktive gewerbliche Bauten und Anlagen**, welche einem Betrieb zugeordnet werden können (kleinere und mittlere produzierende Betriebe oder auch Restaurants und Hotels).

Baubewilligungsvoraussetzungen

Umnutzungen und Bauvorhaben an gewerblichen Bauten und Anlagen sind einer Bewilligung zugänglich, wenn:

- durch die Zweckänderung und/oder Erweiterung **keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt** entstehen und die neue Nutzung **nicht nach einem anderen Bundeserlass unzulässig** ist (unzulässige Gewerbeausrichtung, unzulässige Zweitwohnungsnutzung etc.);
- die Baute objektiv betrachtet **nicht mehr zum bisherigen Zweck benötigt** wird (Nachweis erforderlich), d.h. die **neue Nutzung** darf später **zu keiner Ersatzbaute** (einer anderen Gewerbebaute) führen;
- Umnutzungen und Erweiterungen im Rahmen der **30-/60-Prozentregelung (max. 100 m² Erweiterung)** im Sinne von Art. 42 RPV erfolgen (Erweiterungen um **mehr als 100 m²** benötigen einen Nachweis gestützt auf ein **Betriebskonzept**);
- die **äussere Erscheinung** und die **Baustruktur** im Wesentlichen **unverändert** bleiben (nur geringfügige Anpassungen oder aber Verbesserungen an der äusseren Erscheinung und der Baustruktur sind zulässig);
- höchstens eine **geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung** erforderlich ist (sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Änderung der Gewerbebaute anfallen, sind vom Eigentümer zu tragen);
- **die landwirtschaftliche Bewirtschaftung** des umliegenden Grundstückes **nicht beeinträchtigt** wird (der Bau von grossräumigen Aussenanlagen sowie ortsfremde Bepflanzungen sind grundsätzlich nicht möglich); und
- ihnen **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen** (Gefahrenzone 1, Lärmschutz, Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Landschaftsschutz, Naturschutz etc.).

Besonderheiten

Der **Referenzstichtag** für die zulässige Zweckänderung oder Erweiterung von gewerblichen Bauten und Anlagen bemisst sich nach der relevanten Plan- oder Rechtsänderung, durch welche die Baute oder Anlage zonenwidrig geworden ist. Abhängig vom Zeitpunkt ihrer rechtmässigen Erstellung und allfälligen rechtmässigen Änderungen kann dies der **1. Juli 1972**, der **1. Januar 1980 oder** auch **ein späterer Zeitpunkt** infolge der Zuweisung des Grundstücks zu einer Nichtbauzone sein. Die Festlegung des Referenzstichtags wird **im Einzelfall** geprüft und beurteilt.

Um von der grundsätzlichen Beschränkung der Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens von max. 100 m² abweichen zu können, muss in einem **Betriebskonzept** gestützt auf **objektive und betriebswirtschaftliche Gründe** dargelegt werden, dass die Fortführung des Betriebes ohne die Erweiterung nach aussen über die 100 m²-Grenze hinaus nicht möglich ist. Dabei soll im Wesentlichen aufgezeigt werden, wie der bisherige Betrieb bewirtschaftet wurde und welches Gesamteinkommen daraus erzielt werden konnte resp. **weshalb eine derartige Umstrukturierung** erfolgt, welche die **längerfristige Existenz des erweiterten oder neustrukturierten Gewerbebetriebes garantieren soll.**

Sämtliche bauliche Massnahmen betreffend Baute, Umgebung und Erschliessung **orientieren sich an den Identitätsregelungen und den Besonderheiten nach Art. 24c RPG und Art. 42 RPV** (vgl. die Baubewilligungsvoraussetzungen zur Identität und die Besonderheiten unter «Altrechtliche Wohnbauten und spezialrechtl. Bauten [Baujahr vor 1972]»). Dies sind:

- Die **Wahrung der Identität hinsichtlich Umfang** der nutzbaren Fläche (30-/60-Prozentregelung inkl. Ausnahme über 100 m²).
- Die **Wahrung der Identität hinsichtlich Art der Nutzung** (keine wesentlichen neuen Auswirkungen).
- Die **Wahrung der Identität hinsichtlich äusserer Erscheinung und die Auswirkungen** auf die Nutzungsordnung, die Erschliessung und die Umwelt (u.a. zeitgemässe Erschliessung resp. gewässerschutzkonforme Abwasserbeseitigung, standortgerechte Umgebungsgestaltung).

Ebenfalls nach den Regelungen von **Art. 24c RPG und Art. 42 RPV** richtet sich der **Abbruch und Wiederaufbau**, wonach jedoch Erweiterungen ausserhalb des Gebäudevolumens über die 100 m²-Grenze hinaus nicht zulässig sind.

In den Baugesuchsunterlagen ist der notwendige Bedarf für das Gesamtbauvorhaben und die einzelnen Bestandteile (Nutzung, Erschliessung) auszuweisen. Für die **Berechnung der BGF und BNF** ist die **Anleitung «Geschossflächenberechnung»** (2014) massgebend.

Weitere Informationen zum Thema gewerbliche Bauten und Anlagen sind beim ARE erhältlich. Auf jeden Fall ist es empfehlenswert, entsprechende Vorhaben vor einer Baueingabe bei der Gemeinde und beim ARE vorprüfen zu lassen.

Weitere Grundlagen und Informationen

Wichtige Rechtserlasse

Bündner Rechtsbuch (Erlasssammlung)
www.gr-lex.gr.ch

Kantonales Recht:

Verfassung des Kantons Graubünden	(KV)	SR 131.226
Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden	(KRG)	BR 801.100
Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden	(KRVO)	BR 801.110
Gesetz über die Erhaltung und Förderung der Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz)		BR 910.000
Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer	(KGSchG)	BR 815.100
Kantonale Gewässerschutzverordnung	(KGSchV)	BR 815.200
Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden	(KNHG)	BR 496.000
Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung	(KNHV)	BR 496.100
Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz	(KUSG)	BR 820.100
Kantonale Umweltschutzverordnung	(KUSV)	BR 820.110
Kantonale Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	(KVUVP)	BR 820.150
Kantonales Waldgesetz	(KWaG)	BR 920.100
Meliorationsgesetz des Kantons Graubünden	(MelG)	BR 915.100
Energiegesetz des Kantons Graubünden	(BEG)	BR 820.200
Gesetz über den Wasserbau im Kanton Graubünden	(KWBG)	BR 807.700
Wasserrechtsgesetz des Kantons Graubünden	(BWRG)	BR 810.100
Strassengesetz des Kantons Graubünden	(StrG)	BR 807.100
Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege	(VRG)	BR 370.100
Verordnung über die Organisation des Verwaltungsgerichtes	(VGV)	BR 173.300

Bundesrecht:

Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft	(BV)	SR 101
Bundesgesetz über die Raumplanung	(RPG)	SR 700
Eidg. Raumplanungsverordnung	(RPV)	SR 700.1
Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz)	(ZWG)	SR 702
Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht	(BGBB)	SR 211.412.11
Eidg. Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen	(LBV)	SR 910.91
Bundesgesetz über den Gewässerschutz (ging aus dem Bundesgesetz vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigungen [Gewässerschutzgesetz, aGschG] hervor)	(GSchG)	SR 814.20
Eidg. Gewässerschutzverordnung	(GSchV)	SR 814.201
Bundesgesetz über den Natur und Heimatschutz	(NHG)	SR 451
Eidg. Verordnung über den Natur-und Heimatschutz	(NHV)	SR 451.1
Bundesgesetz über den Umweltschutz	(USG)	SR 814.01
Eidg. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	(UVPV)	SR 814.011
Eidg. Lärmschutzverordnung	(LSV)	SR 814.41
Eidg. Luftreinhalteverordnung	(LRV)	SR 814.318.142.1
Eidg. Verordnung über den Schutz vor nichtionisiernder Strahlung	(NISV)	SR 814.710
Eidg. Technische Verordnung über Abfälle	(TVA)	SR 814.015
Bundesgesetz über den Wald	(WaG)	SR 921.0
Eidg. Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektr. Anlagen	(VPeA)	SR 734.25
Fernmeldegesetz	(FMG)	SR 784.10
Bundesgesetz über das Bundesgericht	(BGG)	SR 173.110

Weitere Grundlagen und Informationen

Glossar / Begriffserklärungen

Abtrölen
Nummerierung, stückweiser Abtrag und Wiederaufbau einzelner Hölzer beim Block- resp. Strickbau. Abtrölen ist eine besondere Erneuerungsmassnahme und gilt als Instandstellung.

Altenteil I
Wohnanteil am Betriebsleiterwohnhaus für die abtretende, zweite Generation (Eltern) von max. 90 m² BGF.

Altenteil II
Wohnanteil am Betriebsleiterwohnhaus für die auf dem Hof lebende dritte Generation (Grosseltern) von max. 50 m² BGF.

Beseitigungsrevers
Ein Beseitigungsrevers verpflichtet den Eigentümer des Grundstücks zur Entfernung einer Baute oder Anlage oder Teile davon bei Wegfall der bewilligten Nutzung oder deren Bewilligungsvoraussetzungen (auf eigene Kosten).

Bestimmungsgemäss nutzbar
Eine Baute oder Anlage ist bestimmungsgemäss nutzbar, wenn der Eigentümer durch einen angemessenen Unterhalt diese weitestgehend erhalten hat und er dadurch sein Nutzungsinteresse dokumentieren kann. Die tragenden Konstruktionen (bei Wohnbauten: Dach, Fussboden, Tür- und Fensterrahmen und Küchen- oder Kocheinrichtungen) müssen mehrheitlich intakt und die Baute oder Anlage muss zum ursprünglichen Zweck grundsätzlich nutzbar sein. Ruinen bspw. sind nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar, ihnen fehlen Tragkonstruktion und ursprüngliche Nutzbarkeit.

Betriebsfamilie
Auf dem Hof lebende Familie mit Betriebsleiter, Ehepartner und Kindern (wenn vorhanden, inkl. zweite und dritte Generation: Eltern oder Grosseltern des Betriebsleiters/des Ehepartners).

Betriebsleiter
Landwirt, welcher einen landwirtschaftlichen Betrieb oder ein landwirtschaftliches Gewerbe führt.

Bodenkundliche Baubegleitung
BBB – Eine bodenkundliche Baubegleitung betreut Bauarbeiten, bei welchen Boden beansprucht wird. Die BBB sorgt für einen schonenden Umgang mit den betroffenen Böden, damit diese nicht beschädigt werden und die erwünschte Fruchtbarkeit erlangen können. Die BBB kommt vor allem bei besonders sensiblen und heiklen Böden und Vegetationsvorkommen zum Einsatz.

Direktzahlungen
Monetäre Abgeltung, welche die landwirtschaftlichen Betriebe (in der Regel ab 0,20 Standardarbeitskraft [SAK]) vom Bund für die Erfüllung ihrer Aufgaben gemäss Art. 104 BV erhalten (umgangssprachlich: Subventionen).

Erneuerung
Erneuerung umfasst sowohl die wertvermehrenden Modernisierungsarbeiten wie auch die Werterhaltung durch Instandstellung und Instandhaltung (Unterhalt).

FAT-Richtlinie
Richtlinie der eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik Tänikon (neu: Agroscope), welche für die Beurteilung der Geruchsbelastung bei der Tierhaltung massgebend ist und Abstände von Ställen zu nichtlandw. Gebäuden oder Zonen definiert.

Gebäudeelemente und Gebäudemerkmale
(äusseres Erscheinungsbild eines Gebäudes)
Die Elemente Gebäudegrundform, Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestalt prägen im Wesentlichen die äussere Erscheinung eines Gebäudes. Das äussere Erscheinungsbild eines Gebäudes zeichnet sich zudem aus durch die Merkmale Baustruktur und Materialisierung (inkl. Farbwahl), Öffnungen sowie allfällige Balkone, Lauben und kleinen An- und Nebenbauten.

Gebäudegruppe
Eine Gebäudegruppe (oder Hof) wird durch verschiedene, eng beieinander stehende Gebäude gebildet. Die Konzentration von Gebäuden ist ein Gebot der Raumplanung (Konzentrationsprinzip).

Gefahrenzonen
Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche durch Naturereignisse wie Lawinen, Steinschläge, Rutschungen oder Überschwemmungen gefährdet sind. Nach Art. 38 KRG wird zwischen Gefahrenzonen 1 (hohe Gefahr) und Gefahrenzonen 2 (geringe Gefahr) unterschieden.

Gewachsener Boden
(massgebendes Terrain)
Als gewachsener Boden wird der natürliche Verlauf des Geländes eines bestimmten Gebietes (oder Parzelle) verstanden. Der Verlauf ist massgebend für die Bewertung von Terrainveränderungen, von zu erstellenden Bauten und Anlagen oder sonstigen Eingriffen. Im Kanton Graubünden gilt eine rechtmässig erfolgte Terrainveränderung nach 10 Jahren als gewachsener Geländeverlauf und als massgebendes Terrain.

Grundwasserschutzzonen
(S1 bis S3)
Zur Sicherstellung der Trinkwasserqualität werden im Einflussbereich der Quellen Grundwasserschutzzonen ausgeschieden (Schutzzonen S1 bis S3). S1 betrifft die unmittelbaren Flächen der Quelle, S2 die Flächen der näheren Umgebung und S3 die Flächen der weiteren Umgebung. Die detaillierten Grundwasserschutzzonen S1 bis S3 sind in der Nutzungsplanung der Gemeinde als Grundwasser- und Quellschutzzonen (Art. 37 KRG) aufzunehmen.

Hof
Ein Hof (oder Gebäudegruppe) wird durch verschiedene, eng beieinander stehende Gebäude gebildet, die bspw. für eine bäuerliche Bewirtschaftung nötig sind (Betriebsleiterwohnhaus, Stall, Remisen etc.). Die Konzentration von Gebäuden ist ein Gebot der Raumplanung (Konzentrationsprinzip).

Weitere Grundlagen und Informationen

Instandhaltung
Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit einer Baute durch einfache Reparaturmassnahmen. Bspw. Austausch von kaputten Dachziegeln, Austausch von Bodenbelägen, Reparatur von sanitären Anlagen oder Malerarbeiten. Nach Art. 40 Abs. 1 Ziff. 1 KRVO sind solche Arbeiten bewilligungsfrei, solange dadurch keine Wertvermehrung oder Zweckänderung stattfindet. **> Erneuerung**

Instandstellung
Kompensierung der Altersentwertung der Baute durch grössere Unterhaltsarbeiten in längeren Zeitabständen. Bspw. Ersatz der Fenster oder Türen, Ersatz des Kamins oder die Behebung von Schäden. Im Rahmen von Art. 40 Abs. 1 Ziff. 1 KRVO sind solche Arbeiten bewilligungsfrei, solange dadurch keine Wertvermehrung oder Zweckänderung stattfindet. **> Erneuerung**

Konzentrationsprinzip
Grundsatz der Raumplanung, welcher in Art. 1 und 3 RPG umschrieben ist. Nach diesem ist das Kulturland zu schonen und Siedlungen sind örtlich konzentriert zu erstellen. Der Grunsatz gilt auch für Bauten ausserhalb der Bauzonen (BAB).

Landwirtschaftliches Gewerbe
Definition einer bestimmten Mindestgrösse eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes nach Art. 7 BGBB – benötigt eine Arbeitsleistung von mindestens 1,0 Standardarbeitskraft (SAK).

Maiensäss
Als Maiensäss (umgangssprachlich) wird eine Temporärwohnbaute mit Stall für die Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen im Berggebiet verstanden. Die traditionelle Bewirtschaftungsform umfasst sowohl die Heuernte als auch die Ausfütterung von Tieren.

Mobilfunkanlage
MFA – Eine Mobilfunkanlage dient der funktechnischen Versorgung des Siedlungs- und Landschaftsgebiets und besteht aus den Mobilfunkantennen, dem Mast, auf welchem diese montiert sind und aus den Gebäuden oder Kleinbauten, welche die technischen Anlagen und Gerätschaften enthalten.

Modernisierung
Als Modernisierung gilt die Anpassung der Baute oder Anlage an die Erfordernisse der Zeit resp. an den modernen Nutzstandard. Da eine solche Anpassung eine Wertvermehrung darstellt, ist sie baubewilligungspflichtig. Darunter fallen der Neueinbau sanitärer Anlagen, die Vergrösserung der Fenster, die Neueindeckung der gesamten Baute oder auch die Neugestaltung der Fassade. Die Modernisierung bildet einen Unterbegriff der Erneuerung. **> Erneuerung**

Nutzungsplanung
NUP/OP – Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan und Arealplan einer Gemeinde, in welchen eigentümerverbindlich festgelegt wird, welche Nutzungen auf den jeweiligen Parzellen erlaubt sind (auch Ortsplanung [OP] genannt).

Ort für kurzfristigen Aufenthalt
OKA – Gemäss NISV Orte, an denen Menschen sich nur kurzfristig aufhalten. Dies betrifft alle öffentlichen und offenen Räume wie Plätze, Wege, Strassen aber auch Terrassen und Balkone.

Ort mit empfindlicher Nutzung
OMEN – Gemäss NISV Orte, an denen Menschen sich für gewöhn-lich länger aufhalten (Wohnungen, Arbeitsräume, Schulen etc.).

Planungspflicht
Darunter wird die Pflicht zur vorgängigen Erarbeitung einer Nutzungsplanung oder gar eines Richtplans verstanden. Eine Planungspflicht für Bauten und Anlagen wird dann angenommen, wenn deren Dimension und die damit einhergehenden Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung gross sind.

Richtplan
Instrument der Raumplanung auf kantonaler Ebene (kantonaler Richtplan; KRIP), in welchem die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt und Entwicklungsabsichten festgelegt sind. Der kantonale Richtplan ist behördenverbindlich und wird dem Bundesrat zur Genehmigung unterbreitet.

Regionaler Richtplan
Behördenverbindlicher Richtplan auf regionaler Ebene, der von der Kantonsregierung genehmigt wird. **> Richtplan**

Standardarbeitskraft
SAK – Berechnungsgrundlage nach LBV für den Vergleich verschiedener Landwirtschaftsbetriebe anhand des Arbeitsanfalls und für den Vollzug der Direktzahlungen.

Standortabklärung
Abklärung, ob ein vorgesehener Einzelstandort für ein Vorhaben geeignet erscheint oder nicht. Dabei werden grundsätzlich keine weiteren Standorte in Betracht gezogen, sondern der gewählt vertieft überprüft und auf seine Eignung hin beurteilt. **> Überwiegende Interessen**

Standortevaluation
Abklärung von mehreren Standorten für ein bestimmtes Vorhaben (auch Prüfung von Alternativstandorten genannt).
> Standortabklärung / Überwiegende Interessen

Überwiegende Interessen
Sämtliche für den Entscheid relevanten öffentlich-rechtlichen Interessen sind bei der Prüfung und Beurteilung von Bauvorhaben (oder eines Standorts) in die Interessensabwägung miteinzubeziehen. Überwiegen öffentliche Interessen dem Vorhaben, steht keine Bewilligung in Aussicht.

Umweltbaubegleitung
UBB – Eine Umweltbaubegleitung betreut und überwacht sämtliche Umweltbelange bei der Planung und Bauausführung und berät die Bauherrschaft für eine umweltschutzkonforme Umsetzung des Bauvorhabens.

Unterhaltsarbeiten
Siehe **> Instandhaltung, Instandstellung**

Vorläufige Beurteilung
(Vorprüfung)

Nach Art. 41 KRVO besteht die Möglichkeit, vor einer Baueingabe die zuständige Baubehörde um die vorgängige Beurteilung eines Bauvorhabens zu ersuchen. Die vorläufige Beurteilung dient dazu, die Bewilligungsfähigkeit abzuschätzen. Sie verleiht jedoch keinen Anspruch auf eine Baubewilligung.

Weitere Begriffserklärungen siehe: **«Stichworte zum Bauen ausserhalb der Bauzonen»** der schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (2013).

Heinzenberg-Domleschg, Oberurmein

Weitere Grundlagen und Informationen

Abkürzungsverzeichnis

AEV	Amt für Energie und Verkehr
AJF	Amt für Jagd und Fischerei
ALG	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
ALT	Amt für Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit
ANU	Amt für Natur und Umwelt
AP	Arealplan (Teil der Nutzungsplanung)
ARE	Amt für Raumentwicklung
AWN	Amt für Wald und Naturgefahren
BAB	Bauten und Anlagen (oder Bauen) ausserhalb der Bauzonen
BAFU	Bundesamt für Umwelt
BAKOM	Bundesamt für Kommunikation
BauG	Baugesetz der Gemeinde (Teil der Nutzungsplanung)
BGE	Bundesgerichtsentscheid
BGF	Bruttogeschossfläche (Wohn-, Arbeits- und Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Erschliessungsflächen etc.)
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
BMR	Bundesbeschluss vom 17. März 1972 über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung
BNF	Bruttonebenfläche (Keller-, Estrich- und Trockenräume, Waschküchen, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Heizungsräume, Holzschöpfe, Gerätehäuschen etc.)
BR	Bündner Rechtsbuch (Sammlung der Rechtsnormen im Kanton Graubünden)
ComCom	Eidgenössische Kommunikationskommission (vergibt Mobilfunkkonzessionen)
DP	Kantonale Denkmalpflege Graubünden
DVS	Departement für Volkswirtschaft und Soziales
ESTI	Eidgenössisches Starkstrominspektorat
FAT	Eidgenössische Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik Tänikon (neu: Agroscope)
GEP	Genereller Erschliessungsplan (Teil der Nutzungsplanung)
GGP	Genereller Gestaltungsplan (Teil der Nutzungsplanung)
GIHA	Kantonales Grundbuchinspektorat und Handelsregister
GKP	Generelles Kanalisationsprojekt (aufgrund aGSchG erfolgt)
GVE	Grossvieheinheit (Nutztiereinheit: bspw. Milchkuh = 1 GVE, Legehenne = 0,01 GVE)
GVG	Gebäudeversicherung Graubünden
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler oder regionaler Bedeutung
LBBZ	Landwirtschaftliches Bildungs- und Beratungszentrum Plantahof
LN	Landwirtschaftliche Nutzflächen (Gesamtheit aller bewirtschafteten Ackerflächen, Wiesen und Weiden eines landw. Betriebs)
LTE+ (5G)	Long Term Evolution Plus (künftiger Mobilfunkstandard)
NLNB	Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb (siehe Art. 24b RPG)
SAC	Schweizerischer Alpen Club
SR	Systematische Rechtssammlung des Bundesrechts
TBA	Tiefbauamt Graubünden
USO's	Umweltschutzorganisationen (etwa Pro Natura, WWF, Stiftung Landschaftsschutz)
UVEK	Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
ZP	Zonenplan (Teil der Nutzungsplanung)

Weitere Grundlagen und Informationen

Was muss ich einem BAB-Gesuch beilegen?

Unterlagen für alle Bauvorhaben:

- **Vollständig ausgefüllte BAB-Formulare** (A Wohnbauten, B Ökonomiebauten und Gewerbebauten, C Anlagen) inkl. Hauptformular (grau).

- **Kartenausschnitt 1 :25'000** mit eingetragenem Standort des Bauvorhabens (Koordinatenkreuz).

- **Katasterplan** (Situationsplan), aus dem die Lage des Bauvorhabens, die Kläranlage, die Wasser- und Kanalisationsleitungen und Umgebungsarbeiten (inkl. Erschliessung und Parkplätze) ersichtlich sind. Bei landwirtschaftlichen Ökonomiebauten ist zusätzlich die Lage der Hofdüngeranlage einzeichnen.

- **Aufnahmepläne** der bestehenden resp. zu ersetzenden Baute oder Anlage mit genauer Angabe der bisherigen Nutzung der einzelnen Räume (Grundrisse, Schnitte und Fassaden).

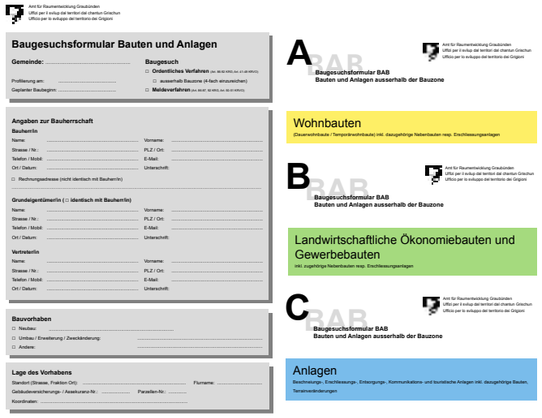
- **Fotos** der bestehenden Baute oder Anlage (innen und aussen).

- **Massstäbliche, fachgerechte Projektpläne** mit Einschluss des Kellers und Dachstockes (Grundrisse*, Schnitte* und Fassaden*) mit Massangaben und Angaben über die Zweckbestimmung der Räume. Bei Anlagen sind Längen-, Quer- und Normalprofile beizulegen.

- **Detailplan zur Abwasserentsorgung** (System, Typ, Detailpläne und Kanalisationsplan).

- **Weitere vorhabenspezifische Unterlagen** (gemäss den vorstehenden Beschrieben zu den einzelnen Bauten und Anlagen).

Siehe:
«Anleitung der neuen BAB-Formulare» (2021)



Siehe:
«Zeichenhilfe für Baugesuche» (2013)

* Bestehende Bauteile sind in grau, abzubrechende resp. zerstörte Bauteile in gelb, neue Bauteile in rot zu bezeichnen.

Siehe:
Merkblatt «über die Planung, Bau und Betrieb von Abwasseranlagen» des ANU (2014)

Liste der zu koordinierenden Zusatzbewilligungen

Auch abrufbar auf der Homepage des ARE:

www.are.gr.ch (unter Dienstleistungen, Bauen ausserhalb Bauzonen, Verfahren)

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

Liste der zu koordinierenden Zusatzbewilligungen
(vom 1. November 2005, Stand 1. April 2020)

1. Vorbemerkungen

Erfordert ein Bauvorhaben neben der kommunalen Baubewilligung und einer allfälligen BAB-Bewilligung zusätzliche Bewilligungen, Ausnahmebewilligungen, Zustimmungen etc. anderer Behörden und besteht zwischen den Bewilligungen ein enger Sachzusammenhang, so sind gemäss Art. 88 Abs. 1 KRG die Verfahren und Entscheide zu koordinieren. Die untenstehende Liste gibt Auskunft darüber, bei welchen Zusatzbewilligungen grundsätzlich ein solcher Koordinationsbedarf besteht. Die Liste stützt sich auf Art. 52 KRVO ab.

Die Art und Weise, **wie** zu koordinieren ist, wird in der KRVO geregelt. Es wird unterschieden zwischen den zwei Phasen "Verfahrenskoordination" und "Entscheidkoordination":

Verfahrenskoordination:

– Verantwortliche Behörden (Leitbehörden):
  - innerhalb Bauzonen: Gemeinde
  - ausserhalb Bauzonen (BAB-Verfahren): ARE

– Eckpfeiler:
  - alle Gesuche sind bei der Gemeinde einzureichen
  - gemeinsame Auflage und Publikation durch die Gemeinde
  - sternförmige Einholung der Zusatzbewilligungen durch die Leitbehörde
  - Bereinigung von Konflikten und Widersprüchen durch die Leitbehörde

Entscheidkoordination:

– Regel: - alle Behörden behalten ihre Zuständigkeit, aber die Leitbehörde bereinigt Konflikte und sorgt dafür, dass die mehreren Bewilligungen im Normalfall gleichzeitig (im selben Couvert) eröffnet werden.
(System koordinierte Einzelentscheide)

– Ausnahmen: - Entscheidkompetenzen gehen bezüglich der Zusatzbewilligungen auf Leitbehörde über, dies unter bestimmten Voraussetzungen (siehe Art. 50 Abs. 2 KRG betr. OP und Art. 88 Abs. 2 KRG betr. BAB)
(System Gesamtentscheid)

Ob ein Verfahren nach dem System "koordinierte Einzelentscheide" oder nach dem System "Gesamtentscheid" abgewickelt und abgeschlossen wird, ist unter den involvierten Ämtern resp. Departementen nach Fallkategorien oder im Einzelfall zu vereinbaren. Die Kriterien oder Vorgaben werden in der KRVO festgelegt.

In der 5. Spalte der folgenden Liste werden im Übrigen im Sinne von Art. 52 Abs. 2 KRVO diejenigen Zusatzbewilligungen speziell gekennzeichnet, bei denen die Gesuche vorgängig der Publikation durch die Gemeinden mit den betroffenen Amtsstellen zu bereinigen sind.

Die am häufigsten benötigten Zusatzbewilligungen, die ergänzende Gesuchsunterlagen nach Absprache mit der zuständigen Amtsstelle erfordern, sind:

	Ziffer in Liste	Auskunftsstelle
Bewilligung für Bauvorhaben in besonders gefährdeten Bereichen (Gewässer)	A5	ANU
Bewilligung für Wasserentnahmen	A9	ANU
Ausnahmebewilligung für Überdecken oder Eindolen von Fliessgewässern	A11	ANU
Zustimmung für Bauten, die erhebliche Luftverunreinigungen verursachen	B3	ANU
Bewilligung zur Beseitigung von Ufervegetation	C1	ANU
Bewilligung zur Entfernung von Hecken und Feldgehölzen	C2	ANU
Ausnahmebewilligung für Bauten und Anlagen im Strassenabstandsbereich	E2	TBA
Bewilligung für Bauten und Anlagen über bzw. in Kantonsstrassen	E5	TBA
Rodungsbewilligung	F1	AWN

Weitere Grundlagen und Informationen

Leitfäden des ARE und anderer Amts- und Fachstellen

Alphabetische Auflistung der zur Verfügung stehenden Leitfäden des ARE
(vgl. auch: **www.are.gr.ch**)

Anleitung der neuen BAB-Formulare
(Erscheinungsjahr: 2021)

Beschneiungsanlagen (2007/2008)

Checkliste Gastronomie in Tourismusgebieten (2015)

Geschossflächenberechnung (2014)

Landwirtschaftliche Terrainveränderungen (2020)

Landwirtschaftliches Bauen in Graubünden (2007)

Leitfaden Agrotourismus in Graubünden (2012)

Leitfaden für Solaranlagen (2021)

Merkblatt Agrotourismus (2012)

Merkblatt «Aussiedlung landwirtschaftliche Wohnbauten - Bauzonenprüfprogramm» (2020)

Merkblatt Campingwesen (2019)

Mountainbike und Raumplanung (2015)

Planungsleitfaden «Aussiedlung in der Landwirtschaft, Planungsleitfaden in vier Schritten» (2020)

Umgang mit militärischen Bauten und Anlagen (2020)

Umgang mit Missbräuchen im Bauwesen (2021)

Umgebungsgestaltung BAB (2017)

Zeichenhilfe für Baugesuche (2013)

Alphabetische Auflistung verschiedener Leitfäden anderer Amts- und Fachstellen

Abmessungen für Aufstallungssysteme
Agroscope (2008)

Bauarbeiten in Grundwasserschutzzonen (Zonen S) ANU (2018)

Bauten und Anlagen in Moorlandschaften
BAFU (2016)

Leitfaden Gefahrenzonen in Graubünden
AWN, ARE und GVG (2021)

Leitfaden Mobilfunk für Gemeinden und Städte
BAFU u.a. (2010)

Merkblatt «über die Planung, Bau und Betrieb von Abwasseranlagen» ANU (2014)

Pferd und Raumplanung
Bundesamt für Raumentwicklung (2011/2015)

Richtlinien für bauliche Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz bei Bauvorhaben in Gefahrenzonen GVG (2021)

Stichworte zum Bauen ausserhalb der Bauzonen
Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (2013)

Wegleitung für das qualitätsvolle Planen und Bauen im UNESCO-Perimeter
Verein Welterbe Rhätische Bahn (2013)

Weisung «über die Bewirtschaftung von Bauabfällen» ANU (2017)

Auskünfte und Institutionen

Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS)
Tel. 081 257 23 03, **www.dvs.gr.ch**

Amt für Raumentwicklung (ARE)
Tel. 081 257 23 23, **www.are.gr.ch**

Geoportal der kantonalen Verwaltung
www.geo.gr.ch

Kantonale Ämter und Fachstellen

Amt für Energie und Verkehr (AEV)
Tel. 081 257 36 24, **www.aev.gr.ch**

Amt für Jagd und Fischerei (AJF)
Tel. 081 257 38 92, **www.ajf.gr.ch**

Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG)
Tel. 081 257 24 32, **www.alg.gr.ch**

Amt für Lebensmittelsicherheit und Tiergesundheit (ALT)
Tel. 081 257 24 15, **www.alt.gr.ch**

Amt für Natur und Umwelt (ANU)
Tel. 081 257 29 46, **www.anu.gr.ch**

Amt für Wald und Naturgefahren (AWN)
Tel. 081 257 38 61, **www.awn.gr.ch**

Denkmalpflege Graubünden (DP)
Tel. 081 257 27 92, **www.denkmalpflege.gr.ch**

Gebäudeversicherung Graubünden (GVG),
Tel. 081 258 90 00, **www.gvg.gr.ch**

Grundbuchinspektorat und Handelsregister (GIHA)
Tel. 081 257 24 85, **www.giha.gr.ch**

Landw. Bildungs- und Beratungszentrum Plantahof (LBBZ)
Tel. 081 257 60 00, **www.plantahof.ch**

Tiefbauamt Graubünden (TBA)
Tel. 081 257 37 00, **www.tba.gr.ch**

Bundesstellen

Bundesamt für Energie
www.bfe.admin.ch

Bundesamt für Kultur
www.bak.admin.ch

Bundesamt für Landwirtschaft
www.blw.admin.ch

Bundesamt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen
www.blv.admin.ch

Bundesamt für Raumentwicklung
www.are.admin.ch

Bundesamt für Strassen
www.astra.admin.ch

Bundesamt für Umwelt
www.bafu.admin.ch

Weitere

Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
www.bvr.ch

Schweizerisches Bundesgericht
www.bger.ch

Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
www.vlp-aspan.ch