



Erläuterungen zum Musterbaugesetz (MBauG 2020) für Bündner Gemeinden

IMPRESSUM

Herausgeber

Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR)
Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE)

Projektbearbeitung

Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR)
Esther Casanova, Geschäftsführerin

Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE)
Richard Atzmüller, Amtsleiter ARE
Alberto Ruggia, Stellvertreter Amtsleiter ARE
Toni Broder, Nutzungsplanung Kreis Süd ARE

Caviezel Partner, Chur
MLaw Corina Caluori
MLaw Caterina Ventrici

Dokument online unter

www.are.gr.ch

Januar 2021

Hinweis: Im Sinne der Lesefreundlichkeit wurde in dieser Wegleitung auf die weibliche Form verzichtet. Die im Text verwendete männliche Form schliesst diese selbstverständlich mit ein.

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	9
1. Allgemeine Abkürzungen	9
2. Erlasse	10
AUSFÜHRUNGEN ZU EINZELNEN BESTIMMUNGEN DES MUSTERBAUGESETZES 2020	13
I. ALLGEMEINES (Art. 1–4).....	13
Art. 1 Gegenstand	13
Art. 2 Regionale Zusammenarbeit	13
Art. 3 Boden- und Baulandpolitik	13
Art. 4 Förderung	13
II. BEHÖRDENORGANISATION (Art. 5–12).....	14
Art. 5 Baubehörde	14
Art. 6 Planungskommission	14
Art. 7 Baukommission.....	15
Art. 8 Bauamt.....	15
Art. 9 Fachberatung.....	15
III. GRUNDLAGEN, RÄUMLICHE LEITBILDER UND RICHTPLAN (Art. 10–12).....	16
Art. 10 Grundlagen	16
Art. 11 Kommunales Räumliches Leitbild	16
Art. 12 Richtplan	16
IV. GRUNDORDNUNG (Art. 13–83)	17
1. Allgemeines.....	17
Art. 13 Zuständigkeit.....	17
2. Baulandmobilisierung.....	17
Art. 14 Grundsatz.....	17
Art. 15 Massgebende Vorschriften	17
Art. 16 Ergänzende kommunale Vorschriften	17
Art. 17 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen.....	18

3.	Mehrwertabgabe	19
	Art. 18 Massgebende Vorschriften	19
	Art. 19 Zusätzliche Abgabebetbestände.....	19
	Art. 20 Höhe der Abgabe	20
	Art. 21 Verwendungszweck	20
4.	Zonenplan	20
A.	Allgemeines	22
	Art. 22 Festlegung.....	22
B.	Bauzone	22
	a) Regelbauweise	22
	Art. 23 Grundsatz.....	23
	Art. 24 Hofstattrecht.....	23
	Art. 25 Zonenschema.....	24
	Art. 26 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	25
	Art. 27 Nutzungsziffer	26
	Art. 28 Abgrabungen und Aufschüttungen.....	26
	Art. 29 Gesamthöhe [und Fassadenhöhe]	26
	Art. 30 Gebäudelänge [und Gebäudebreite]	26
	Art. 31 Grenz- und Gebäudeabstände	27
	Art. 32 Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB.....	27
	b) Zonenvorschriften	28
	Art. 33 Zentrumszone	28
	Art. 34 Kernzone	28
	Art. 35 Dorfkernzone [Dorfzone]	28
	Art. 36 Kernerweiterungszone [Dorferweiterungszone]	28
	Art. 37 Wohnzone.....	29
	Art. 38 Wohnmischzone	29
	Art. 39 Gewerbemischzone	29
	Art. 40 Gewerbezone [Industriezone]	29
	Art. 41 Lagerzone [Materialumschlagszone]	30
	Art. 42 Platzhalter Hotelzone [Kurzone]	30
	Art. 43 Zone für Kleinbauten und Anbauten	30
	Art. 44 Zone für Sportbauten und Sportanlagen	30
	Art. 45 Parkierungszone	30
	Art. 46 Schrebergartenzone.....	30
C.	Landwirtschaftszone	30
	Art. 47 Intensivlandwirtschaftszone	30

Art. 48	Zone für landwirtschaftliche Bauten.....	31
Art. 49	Rebwirtschaftszone.....	31
D.	Schutzzonen	31
Art. 50	Wildruhezone.....	31
Art. 51	Zone Wildtierkorridor	31
Art. 52	Trockenstandortzone.....	31
Art. 53	Zone für Vorranggebiete (Trockenstandorte).....	32
E.	Weitere Zonen.....	32
a)	Tourismus und Freizeit.....	32
Art. 54	Wintersportzone.....	32
Art. 55	Zone für Sport- und Freizeitnutzung.....	32
Art. 56	Campingzone	33
b)	Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung.....	33
Art. 57	Materialabbauzone.....	33
Art. 58	Materialbewirtschaftungszone	33
Art. 59	Deponiezone.....	33
5.	Genereller Gestaltungsplan.....	34
A.	Allgemeines.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Art. 60	Festlegung.....	34
B.	Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum.....	34
Art. 61	Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung	34
Art. 62	Schutzbereich.....	34
Art. 63	Erhaltungsbereich	34
Art. 64	Innenentwicklungsbereich.....	35
Art. 65	Freihaltebereich.....	35
Art. 66	Nutzungsverlegung	35
C.	Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum	35
Art. 67	Bauverbotsbereich.....	35
Art. 68	Bereich mit Nutzungsbeschränkungen	35
D.	Gestaltungsobjekte.....	36
Art. 69	Wertvolle Bauten und Anlagen.....	36
Art. 70	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte.....	37
Art. 71	Baulinien für die bauliche Gestaltung.....	37

E.	Gestaltungsanweisungen	37
6.	Genereller Erschliessungsplan	37
A.	Allgemeines	37
	Art. 72 Festlegung	37
B.	Erschliessungsbereich	38
	Art. 73 Bereich Privaterschliessung	38
	Art. 74 Verkehrsbereich	38
	Art. 75 Versorgungs- und Entsorgungsbereich	38
	Art. 76 Weitere Erschliessungsbereiche	38
C.	Erschliessungsanlagen	39
	a) Verkehrsanlagen	39
	Art. 77 Allgemeines	39
	Art. 78 Sammel- und Erschliessungsstrassen	39
	Art. 79 Wirtschaftswege	39
	Art. 80 Langsamverkehrswege	39
	Art. 81 Öffentliche Parkierungsanlage	39
	Art. 82 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	39
	Art. 83 Sport- und Freizeitanlagen	39
7.	Folgeplanungen	40
	Art. 84 Folgeplanung	40
V.	KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 84–111)	40
1.	Formelles Baurecht	40
	a) Baubewilligung	40
	Art. 85 Anzeigepflicht	40
	Art. 86 Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens	41
	Art. 87 Eröffnung des Entscheids und des Verfahrens	41
	Art. 88 Baugesuch	41
	Art. 89 Revers	42
2.	Regelung zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus	42
3.	Wohnförderung	43
	Art. 90 Wohnanteile	43
4.	Sicherheit und Gesundheit	43
	Art. 91 Wohnhygiene	43
	Art. 92 Kinderspielplätze, Nebenräume	43

Art. 93	Energiehaushalt	44
Art. 94	Vorkehren bei Bauarbeiten.....	44
5.	Gestaltung.....	44
Art. 95	Dächer und Dachaufbauten	44
Art. 96	Vor- und rückspringende Gebäudeteile.....	44
Art. 97	Platzhalter Energievorschriften	44
Art. 98	Solaranlagen	45
Art. 99	Einfriedung und Pflanzen	45
Art. 100	Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern.....	45
Art. 101	Reklamen und Hinweistafeln	45
Art. 102	Antennen.....	45
Art. 103	Platzhalter: Mobilfunkanlagen.....	45
Art. 104	Lagerung von Siloballen	46
6.	Verkehr	46
Art. 105	Verkehrssicherheit	46
Art. 106	Zu- und Ausfahrten	46
Art. 107	Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder	46
Art. 108	Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze	46
7.	Versorgung und Entsorgung	46
Art. 109	Werkleitungen.....	46
Art. 110	Abwässer	47
Art. 111	Kompostierungsanlagen.....	47
8.	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	47
Art. 112	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums	47
Art. 113	Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke	47
Art. 114	Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	47
VI.	ERSCHLIESSUNGSORDNUNG (Art. 112–122)	48
1.	Allgemeines	48
Art. 115	Erschliessungsgesetz	48
Art. 116	Erschliessungsprogramm	48
Art. 117	Strassennamen.....	48
2.	Projektierung und Bewilligung	48
Art. 118	Generelle Projekte und Bauprojekte.....	48
3.	Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	48
a)	Öffentliche Erschliessungsanlagen.....	48
Art. 119	Ausführung.....	48
Art. 120	Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	49

Art. 121	Schneeräumung	49
b)	Private Erschliessungsanlagen	49
Art. 122	Allgemeines	49
Art. 123	Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung	49
Art. 124	Übernahme durch die Gemeinde.....	49
Art. 125	Sanierungsplanung.....	49
VII.	VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN (Art. 123–127).....	49
Art. 126	Vollzug.....	49
Art. 127	Baubewilligungsgebühren.....	49
Art. 128	Rechtsmittel	50
Art. 129	Gesetzessprache	50
Art. 130	Inkrafttreten.....	50

Abkürzungsverzeichnis

1. Allgemeine Abkürzungen

Abs.	Absatz
aMBauG	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2014
ANU	Amt für Natur und Umwelt des Kantons Graubünden
ARE-GR	Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden
Art.	Artikel
AZ	Ausnützungsziffer
BAB	Bauen ausserhalb der Bauzone
BAFU	Bundesamt für Umwelt
BauG	Baugesetz
BMZ	Baummassenziffer
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
DVS	Departement für Volkswirtschaft und Soziales des Kantons Graubünden
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
ES	Empfindlichkeitsstufe
evt.	eventuell
ff.	fortfolgende
GEP	Generellen Erschliessungsplan
GGP	Genereller Gestaltungsplan
GFZ	Geschossflächenziffer
GIS	Geographisches Informationssystem
GOB	Geschützte und ortsbildprägende Bauten
GVG	Gebäudeversicherung Graubünden
i.V.m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel

KRIP	Kantonaler Richtplan, genehmigt am 19. März 2003, beschlossen am 19. November 2002
KRIP-S	Kantonale Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung, genehmigt am 10. April 2019, beschlossen am 25. Juni 2019
KRL	Kommunale räumliche Leitbild
m	Meter
max.	maximal
MBauG	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden
ÖV	Öffentlicher Verkehr
resp.	respektive
RPG 1	Revision Raumplanungsgesetz – 1. Etappe, in Kraft seit 1. Mai 2014
TWW	Trockenwiesen und -weiden
usw.	und so weiter
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
ÜZ	Überbauungsziffer
z	Zuschlag
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer

2. Erlasse

EGzZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 12. Juni 1994 (BR 210.100)
BEG	Energiegesetz des Kantons Graubünden vom 20. April 2010 (BR 820.200)
GG	Gemeindegesezt des Kantons Graubünden vom 17. Oktober 2017 (BR 175.050)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (SR 713.010)
JSG	Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (SR 922.0)
KJG	Kantonales Jagdgesetz vom 04. Juni 1989 (BR 740.000)

KNHG	Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden vom 19.10.2010 (BR 496.000)
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 (BR 801.100)
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24. Mai 2005 (BR 801.110)
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 11. Juni 2012 (BR 920.100)
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451)
OBV	Ordnungsbussverordnung vom 16. Januar 2019 (SR 314.11)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
StrG	Strassengesetz des Kantons Graubünden vom 1. September 2005 (BR 807.100)
TwwV	Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung vom 13. Januar 2010 (SR 451.37)
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)
VVEA	Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen vom 4. Dezember 2015 (SR 814.600)
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZWG	Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (SR 702)

Vorwort

Das Musterbaugesetz zeigt den Gemeinden eine möglichst breite Palette von Regelungsmöglichkeiten auf und stellt eine rechtskonforme Umsetzung des übergeordneten Rechtes dar. Die vorgeschlagenen Bestimmungen sind gemeinsam mit den Ämtern der kantonalen Verwaltung erarbeitet worden und bilden eine zweckmässige Arbeits- und Diskussionsgrundlage für Gemeindevertreter und Planer bei der Ausarbeitung eines kommunalen Baugesetzes; sie stellen jedoch keine zwingend zu befolgenden Handlungsempfehlungen der BVR dar. Die vorgeschlagenen Bestimmungen im Musterbaugesetz können übernommen, abgeändert, weggelassen oder mit eigenen Formulierungen und Regelungen ergänzt werden. Es ist Sache der Gemeinden, den Spielraum sinnvoll zu nutzen und die von ihnen zu erarbeitenden Baugesetze an die jeweiligen örtlichen Verhältnisse und Bedürfnisse anzupassen.

Das vorliegende Werk enthält Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen des Musterbaugesetzes vom Mai 2020 mit rechtlichen Einordnungen, Antworten auf Grundsatzfragen und Hintergrundinformationen zu den Regelungsvorschlägen. Die Erläuterungen wurden vom Büro Caviezel Partner in Zusammenarbeit mit dem BVR, der kantonalen Verwaltung, insbesondere dem Amt für Raumentwicklung, dem Departement für Volkswirtschaft und Soziales und dem Amt für Natur und Umwelt, von Gemeinden und vom Bündner Planerkreis erarbeitet. Allen an der Herausgabe der Erläuterungen zum Musterbaugesetz 2020 beteiligten Fachleuten und Vertretern sei an dieser Stelle für ihr Engagement herzlich gedankt.

Chur, September 2020

Bündner Vereinigung für Raumentwicklung BVR

Hinweise

Die durch die Behörde zu ergänzenden oder zu präzisierenden Textstellen werden mit den in eckigen Klammern gesetzten Platzhaltern [...] kenntlich gemacht.

Das Musterbaugesetz sowie die vorliegenden Erläuterungen zum Musterbaugesetz verwenden zur Vermeidung von Verwechslungen für die Gemeindelegislative durchgehend den Begriff "*Gemeindeparlament*" statt "*Gemeinderat*", weil der Begriff "*Gemeinderat*" in gewissen Gemeinden für "*Gemeindevorstand*" steht. Auch das kantonale Gemeindegesetz verwendet für die Gemeindelegislative den Begriff "*Gemeindeparlament*".

Ausführungen zu einzelnen Bestimmungen des Musterbaugesetzes 2020

I. Allgemeines (Art. 1–4)

Art. 1 Gegenstand

Abs. 1: Die Verpflichtung zum Erlass eines Baugesetzes ergibt sich aus Art. 22 KRG.

Abs. 2: Unmittelbar anwendbare übergeordnete Bestimmungen enthalten in erster Linie das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG), die Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) und das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) mitsamt der dazugehörigen Raumplanungsverordnung (RPV).

Art. 2 Regionale Zusammenarbeit

Vorbemerkung: Dieser Artikel stellt eine Umsetzung von Art. 2 und Art. 85 Abs. 4 KRG dar.

Abs. 1: Als regionale Zusammenarbeit gilt auch eine überkommunale oder subregionale Zusammenarbeit, so wie sich der Bedarf aus der Aufgabenstellung oder gemäss Raumtypenzuordnung im KRIP-2019 sinnvoll ergibt.

Abs. 2: Entsprechende Befugnisse können durch Beschluss der Gemeindeversammlung auch an den Gemeindevorstand delegiert werden.

Art. 3 Boden- und Baulandpolitik

Die bisherigen Bestimmungen in Art. 3 und 4 des aMBauG über die Baulandverfügbarkeit werden durch die neuen Vorschriften des am 25. Oktober 2018 teilrevidierten und am 1. April 2019 in Kraft getretenen KRG (Art. 19a – 19h) abgelöst; an dieser Stelle des MBauG reicht daher eine allgemeine Regelung. Ergänzende kommunale Bestimmungen werden in Art. 14 ff. MBauG aufgenommen.

Der bisherige Platzhalter für Regelungen betreffend Planungsmehrwertabgaben ist nicht mehr erforderlich. Grundsätzlich regelt das revidierte KRG nunmehr die Mehrwertabgabe (Art. 19i – 19w KRG). Ergänzende bzw. konkretisierende kommunale Bestimmungen werden in Art. 19 MBauG aufgenommen.

Art. 4 Förderung

Abs. 1: Um die kantonalen und nationalen Ziele der Energiestrategie 2050 einhalten zu können, ist eine Gleichstellung der Belange der Nachhaltigkeit und derjenigen des Natur-, Ortsbild- und Landschaftsschutzes anzustreben.

Abs. 2: Beiträge /Fonds erfordern eine gesetzliche Grundlage, welche allerdings nicht zwingend im Baugesetz enthalten sein muss. Die Gemeinden können die finanzielle Förderung auch in einem anderen Erlass regeln.

Hinweis: Wegen der Problematik der Vorbefastheit sollte die Baubehörde nicht gleichzeitig in der Trägerschaft der Projektinteressenz vertreten sein.

II. Behördenorganisation (Art. 5–12)

Art. 5 Baubehörde

Vorbemerkung: Die Grundsatzregelung befindet sich in Art. 85 KRG. Die Gemeinden sind bei der Behördenorganisation grundsätzlich autonom. Die nachfolgenden Bestimmungen haben beispielhaften Charakter. Die Behördenorganisation im Baugesetz muss allerdings mit dem übrigen kommunalen Recht, insbesondere der Verfassung, korrespondieren bzw. darauf abgestimmt sein

Abs. 1: Für die wohl wichtigste Aufgabe im Zusammenhang mit dem Bauwesen, nämlich für den Erlass von Verfügungen und die Fällung von Entscheidungen, inklusive Einholung zusätzlicher kantonaler Bewilligungen (z.B. Bauentscheide, Einspracheentscheide, Bussverfügungen, Wiederherstellungsverfügungen), erklärt Art. 85 Abs. 2 KRG den Gemeindevorstand als zuständige Behörde. Er amtiert als Baupolizei und stellt die Koordination mit den kantonalen Behörden sicher.

Das KRG schliesst jedoch wie bis anhin nicht aus, dass die Gemeinden für diese Aufgaben eine andere kommunale Behörde (z.B. die Baukommission, ein kommunales oder regionales Bauamt oder externe Fachleute) ganz oder teilweise für zuständig erklären. Die Gemeinden können auch einen kommunalen Instanzenzug vorsehen (siehe Kap. VII Vollzugs- und Schlussbestimmungen; Rechtsmittel MBauG). Hierfür bedarf es einer gesetzlichen Grundlage im Baugesetz.

Wo das KRG oder die KRVO von "*kommunale Baubehörde*" spricht, ist der Gemeindevorstand oder aber die gemäss Gemeindegesetzgebung zuständige Behörde gemeint. Wenn das KRG hingegen ausdrücklich vom "*Gemeindevorstand*" spricht, so obliegt die betreffende Aufgabe oder der betreffende Entscheid zwingend dem Gemeindevorstand (z.B. Beschlüsse und Entscheide im Zusammenhang mit Quartierplanungen oder der Erhebung von Erschliessungsbeiträgen). In diesen Fällen sind daher Delegationen an eine andere kommunale Behörde nicht zulässig.

Art. 6 Planungskommission

Abs. 1: Die bisherige Regelung in Art. 8 aMBauG über die Planungskommission erwies sich als zu starr; den Gemeinden steht bei der Bestellung einer Planungskommission tatsächlich ein grösserer Handlungsspielraum offen. Sie können also auch die Planungsaufgaben vom Gemeindevorstand an eine Kommission übertragen. Es ist aber in jedem Fall eine Kongruenz mit

der Verfassung anzustreben. Vorbehalten bleiben sodann zwingende Zuständigkeiten des Gemeindevorstands gemäss KRG.

Art. 7 Baukommission

Abs. 1: Wird eine Baukommission geschaffen, muss die Anzahl der Mitglieder im Baugesetz geregelt werden, sofern diese nicht bereits in einem anderen Erlass, beispielsweise der Verfassung, festgelegt wird. Eine doppelte Normierung der Anzahl Mitglieder (z.B. in der Verfassung und im Baugesetz) soll vermieden werden, weil dies eine Gefahr für Widersprüche birgt. Gleiches gilt für die Regelung der Zusammensetzung, die Amtsdauer und die Beschlussfähigkeit.

Abs. 2 stellt eine Kompetenzregelung für die Baukommission dar, regelt also, welche Kompetenzen dieser Behörde zustehen sollen. Die Gemeinde kann die Kompetenzen der Baukommissionen autonom festlegen und sowohl eine vorbereitende als auch eine entscheidende Kompetenz vorsehen.

Art. 8 Bauamt

Die Kompetenz des Bauamtes unterliegt ebenfalls der Organisationsautonomie der Gemeinde.

Abs. 1: Hinweis: Unter geeigneter technischer Infrastruktur werden heute elektronische Datenverarbeitung (EDV) und ein geographisches Informationssystem (GIS) vorausgesetzt.

Art. 9 Fachberatung

Der Beizug von externen Fachberatern ist jederzeit möglich.

Für (generell) geschützte Siedlungsbereiche und Einzelbauten (Art. 43 KRG i.V.m. Art. 74 KRG), für landschaftsprägende Bauten (Art. 84 KRG) und in Erhaltungszonen (Art. 31 KRG) ist die Gestaltungsberatung gemäss kantonalen Bestimmungen zwingend. Die Gemeinden können weitere Fälle einer zwingenden Fachberatung gesetzlich regeln und/oder den Entscheid für den Beizug von Fachleuten im Einzelfall den Behörden überlassen (gemäss Vorschlag im MBauG).

Die Finanzkompetenzen für Fachberatungen können im Gesetz definiert/begrenzt werden.

Die Baubehörde entscheidet auch über eine allfällige längerdauernde vertragliche Bindung mit externen Fachleuten und regelt dabei Auflagen im Hinblick auf deren Unabhängigkeit sowie Aufgaben und Pflichten (siehe auch „Bauberatung in Graubünden“, Kurs-Dokumentation zur Baugestaltungs-Praxis für Baubehörden, Bauherren, Projektverfasser und Bauberater der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung). Eine längerdauernde vertragliche Bindung sorgt in der Regel für eine praxisbildende effektivere Beratungstätigkeit.

Als externe Fachleute gelten auch Mitarbeitende kantonaler Amtsstellen wie der kantonalen Denkmalpflege.

Auslagen für Beratungen und Fachgutachten externer Fachleute können den Privaten gemäss Art. 96 Abs. 1 KRG auferlegt werden. Einzelheiten können in der nach Art. 96 Abs. 3 KRG erlassenden Gebührenverordnung geregelt werden (siehe Art. 124 MBauG).

III. Grundlagen, räumliche Leitbilder und Richtplan (Art. 10–12)

Art. 10 Grundlagen

Abs. 1: Es müssen nicht alle Grundlagen eigens erarbeitet werden. Zahlreiche Grundlagen werden von anderen Behörden und Fachstellen (z.B. kantonale Denkmalpflege) erarbeitet. Solche Grundlagen sind zentrale Instrumente für die Steuerung der räumlichen Entwicklung und als wesentliche Planungsgrundlagen zu beachten und zu berücksichtigen.

Art. 11 Kommunales Räumliches Leitbild

Abs. 1: Die Gemeinden müssen die angestrebte räumliche Entwicklung in kommunalen räumlichen Leitbildern oder vergleichbaren Planungsmitteln (Entwicklungskonzepte, Wegweiser etc.) darstellen (Art. 20 Abs. 4 KRG). Ein Instrument für die Festlegung der räumlichen Entwicklung ist das kommunale räumliche Leitbild (KRL).

Das kommunale räumliche Leitbild (KRL) bildet entsprechend seiner Prüfungstiefe und dem Detaillierungsgrad eine wesentliche Planungsgrundlage. Ein KRL kann bei entsprechendem Detaillierungsgrad auch in der Form eines kommunalen Richtplans festgelegt werden. In diesem Fall ist das für den Erlass von kommunalen Richtplänen massgebende Verfahren nach Art. 20 Abs. 3 KRG anzuwenden.

Ein in der Form eines kommunalen Richtplans festgelegtes räumliches Leitbild ist behördenverbindlich (Art. 20 Abs. 3 KRG). Im Übrigen können die Gemeinden die rechtliche Wirkung eines räumlichen Leitbildes regeln. In jedem Fall ist das kommunale räumliche Leitbild als Planungsgrundlage beachtlich.

Abs. 2: Bei der Erarbeitung des KRL ist eine angemessene Mitwirkung der Bevölkerung sicherzustellen (Art. 4 RPG, Art. 4 KRG). Die Mitwirkung kann analog dem Richtplanverfahren oder durch andere Weise (Workshops, Informationsveranstaltungen, Fragerunden etc.) erfolgen. Die Art und Form der Mitwirkung kann im Gesetz geregelt werden.

Art. 12 Richtplan

Abs. 1: Die Gemeinden können anstelle oder zusätzlich zum kommunalen räumlichen Leitbild einen kommunalen Richtplan erlassen. Es sind auch Teilrichtpläne zu spezifischen Themen möglich (z.B. Energierichtplan). Erstellt die Gemeinde einen kommunalen Richtplan, ist der Inhalt mit den Richtplänen von Region und Kanton zwingend zu koordinieren (Art. 20 Abs. 1 KRG).

Abs. 2–4: Die Grundzüge des Verfahrens werden in Art. 20 Abs. 3 KRG geregelt. Die Regelung der Zuständigkeit ist Sache der Gemeinde.

IV. Grundordnung (Art. 13–83)

1. Allgemeines

Art. 13 Zuständigkeit

Abs. 1: Die Grundlage ist in Art. 48 Abs. 1 KRG zu finden. Die Grundordnung und damit auch das Baugesetz als Bestandteil der Grundordnung sind demnach zwingend den Stimmberechtigten (Gemeindeversammlung oder Urnenabstimmung) zu unterbreiten, also auch in Gemeinden mit Gemeindeparlament, die für Gesetze ansonsten das fakultative Referendum kennen. Für den Generellen Erschliessungsplan oder lediglich für bestimmte Bestandteile des GEP (z.B. Versorgung; geringfügige Ergänzungen/Anpassungen des Strassennetzes) kann abweichend davon das Gemeindeparlament für zuständig erklärt werden (Art. 48 Abs. 1 KRG). Wird das Gemeindeparlament nur für Teile des GEP für zuständig erklärt, verbleibt für andere Bestandteile des GEP die Zuständigkeit beim Stimmvolk.

Änderungen von untergeordneter Bedeutung können nach Anhörung der Betroffenen vom Gemeindevorstand beschlossen werden (Art. 48 Abs. 3 KRG).

Abs. 2: Gemäss Art. 48 Abs. 2 KRG ist der Gemeindevorstand für den Erlass und Änderung des Arealplans zuständig. Eine Delegation an das Gemeindeparlament bedarf einer gesetzlichen Regelung.

Abs. 3: Die Grundlage ist in Art. 22 Abs. 4 KRG zu finden.

2. Baulandmobilisierung

Art. 14 Grundsatz

Die möglichen Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland werden in Art. 19a Abs. 1 KRG aufgeführt.

Art. 15 Massgebende Vorschriften

Die Übersicht und die Verweisungen auf Artikel im KRG dienen als Hilfestellung für den Vollzug. Die Bestimmung hat keinen rechtsetzenden, sondern lediglich informativen Charakter und kann deshalb auch weggelassen werden.

Art. 16 Ergänzende kommunale Vorschriften

Abs. 1: Die Festlegung einer Überbauungsfrist im Baugesetz ist für neu einer Bauzone zugewiesene Grundstücke nur erforderlich, wenn die Gemeinde von der achtjährigen Überbauungsfrist gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG abweichen will. Die Gemeinden können die achtjährige Frist gemäss Art. 19c KRG verkürzen oder bis auf max. 10 Jahre verlängern (Art. 19c Abs. 2 KRG).

Abs. 2: Die Gemeinden können auch Bauverpflichtungen für bereits bestehende Bauzonen einführen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt (Art. 19g KRG). Die Überbauungsfrist darf maximal 8 Jahre betragen (Art. 19g Abs. 2 KRG). Die Anordnung der Bauverpflichtung bei bereits bestehenden Bauzonen erfolgt sinnvollerweise dadurch, dass die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile im Zonenplan mit einer entsprechenden Signatur versehen werden. Statt die Überbauungsfrist wie hier im Baugesetz zu regeln, kann diese auch bei der entsprechenden Signatur in der Zonenplanlegende festgelegt werden; dies bietet die Möglichkeit, je nach örtlichen Gegebenheiten allenfalls unterschiedliche (differenzierte) Überbauungsfristen festzulegen.

Abs. 3: Das KRG sieht verschiedene Sanktionen bei Nichterfüllung der Überbauungsfristen vor (Kaufrecht, Auszonung, Rückzonung). Die Gemeinden können im Baugesetz weitere Sanktionen vorsehen (Art. 19f KRG). Der vorgeschlagene Absatz 3 von Artikel 16 erweitert den Fächer möglicher Sanktionen bei Nichteinhaltung der Überbauungspflicht. Diese zwei formulierten Sanktionen stellen lediglich mögliche kommunale Massnahmen dar. Die Gemeinden sind frei, können auch andere Sanktionen vorsehen. Sie sind frei im Entscheid, ob und wenn ja welche Sanktionen sie ergänzen wollen. Sie können auch regeln, unter welchen Voraussetzungen welche Sanktion zur Anwendung gelangt (z.B. wenn die Voraussetzungen für ein Kaufrecht erfüllt sind, darf keine Erhöhung der Mehrwertabgabe erfolgen etc.). Bei der Auswahl der Sanktion im konkreten Einzelfall besteht im Übrigen ein Ermessensspielraum. Die Gemeinde hat sich dabei an den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung sowie an den allgemeinen verwaltungsrechtlichen Prinzipien wie Rechtsgleichheit, Willkürverbot etc. zu orientieren.

Lit. a: Gemäss Vorschlag in lit. a MBauG beträgt die Abgabe im 1. Jahr seit Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1% des Verkehrswertes, im 2. Jahr 2%, im 3. Jahr 3%, im 4. Jahr 4% usw. bis 10% ab dem 10. "Hortungsjahr". Die Gemeinden können im Baugesetz auch eine andere Progression festlegen.

Lit. b: Gemäss Vorschlag in lit. b MBauG beträgt die fällige Mehrwertabgabe im 1. Jahr seit Ablauf der Bauverpflichtungsfrist (sofern die Gemeinde den Mehrwertabgabesatz bei 30% gemäss KRG belassen hat) 35% des Planungsmehrwertes bei der Veranlagung, im 2. Jahr 40%, im 3. Jahr 45% usw. bis 60% ab dem 6. "Hortungsjahr". Die Gemeinden können im Baugesetz auch eine andere Progression festlegen.

Art. 17 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen

Vorbemerkung: Die Gemeinden können eine solche Bestimmung in ihr Baugesetz aufnehmen. Diese neue MBauG-Vorschrift dient der Umsetzung der Baulandmobilisierungs- und Verdichtungsvorschriften des übergeordnet Rechts und stützt sich auf Art. 19a Abs. 1 und 2 KRG, wonach die Gemeinden die nötigen Rahmenvoraussetzungen schaffen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden.

Abs. 1: Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen können von Grundeigentümerschaften gezielt in der missbräuchlichen Absicht vorgenommen werden, dass die Umsetzung der Vorschriften über die Bauverpflichtungen erschwert werden. Die Gemeinde müssten dann zur Wiederherstellung überbaubarer Grundstücke ein (kosten- und zeitaufwändiges) Landumlegungsverfahren durchführen, bevor das Bauland (mit oder ohne Ausübung eines Kaufrechts)

der Überbauung zugeführt werden kann (siehe Art. 19d Abs. 3 KRG). Mit einer missbräuchlichen Parzellierung kann auch die angestrebte Verdichtung vereitelt werden. Werden unüberbaubare Kleinstparzellen geschaffen, um Freiflächen, Umschwung und/oder unverbaute Aussicht zu erhalten, können die raumplanerischen Ziele nicht umgesetzt werden. Gleichermassen können Grundstücksteilungen und/oder Nutzungsübertragungen die Durchsetzung von Art. 26 MBauG betreffend Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses erschweren. Mit einer Bestimmung, wie sie in Artikel 17 vorgeschlagen wird, kann verhindert werden, dass durch missbräuchliche Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen nicht überbaubare Restparzellen geschaffen werden.

Abs. 2: Um die Durchsetzung von Absatz 1 zu ermöglichen, können die beiden Vorgänge für zustimmungspflichtig erklärt werden (Nutzungsübertragungen sind übrigens bereits nach geltendem MBauG zustimmungsbedürftig (Art. 27 MBauG)). Mit einer solchen kommunalen Regelung dürfen die Grundbuchämter Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen ohne Vorliegen der Zustimmung der Baubehörde nicht ins Grundbuch eintragen. Für einen geordneten Vollzug wäre das entsprechende Grundbuchamt über eine solche neue kommunale Regelung zu informieren. Zustimmungsverweigerungen sind als individuell konkrete Anordnungen anfechtbar.

3. Mehrwertabgabe

Art. 18 Massgebende Vorschriften

Die Übersicht und die Verweisungen auf Artikel im KRG dienen als Hilfestellung für den Vollzug. Die Bestimmung hat keinen rechtsetzenden, sondern lediglich informativen Charakter und kann deshalb auch weggelassen werden.

Art. 19 Zusätzliche Abgabetatbestände

Vorbemerkung: Die Gemeinden können im BauG zusätzliche Abgabetatbestände vorsehen, die Abgabensart und -höhe festlegen und die Freigrenze festlegen (Art. 19j Abs. 2–3 KRG, Art. 19i Abs. 4 KRG). Die Gemeinden können im Baugesetz auch nur die Möglichkeit vorsehen, dass für bestimmte Planungen bei Um- oder Aufzonungen Mehrwertabgaben vertraglich vereinbart werden können.

Abs. 1: Die in Abs. 1 aufgeführten zusätzlichen Abgabetatbestände sind der Botschaft zur Teilrevision des KRG entnommen worden; denkbar sind auch noch weitere Abgabetatbestände. Die Gemeinden können sich selbstverständlich auch auf einzelne der vorgeschlagenen Tatbestände beschränken.

Abs. 2 schafft die rechtliche Grundlage für die Freigrenzen. Basis dieser Bestimmung bildet Art. 19j Abs. 2 KRG i.V.m. Art. 19i Abs. 6 KRG. Bei der "*Freigrenze*" handelt es sich nicht um einen Freibetrag.

Abs. 3: Für das Verfahren können die Gemeinden auf die Regelungen im kantonalen Recht verweisen oder eigene kommunale Regelungen erlassen. Für die vertragliche Vereinbarung

einer Mehrwertabgabe für kommunale Abgabetatbestände bedarf es ebenfalls einer gesetzlichen Grundlage. Der Spielraum von vertraglichen Abreden kann im Gesetz festgelegt werden.

Art. 20 Höhe der Abgabe

Grundlage dieses Artikels ist Art. 19l KRG. Nach Art. 19l Abs. 1 KRG beträgt die Mehrwertabgabe bei Einzonungen 30%. Die Abgabe kann auf maximal 50% erhöht werden. Für kommunale Abgabetatbestände macht das kantonale Recht keine Vorgaben. Die Formulierung im MBauG bildet lediglich einen Vorschlag.

Abs. 1 lit. b: Nutzungen im Sinne von Art. 19l Abs. 3 KRG, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, sind solche, die im überwiegenden kommunalen Interesse liegende Nutzungen ermöglichen, wie z.B. Planungen für Beherbergungsbetriebe, touristische Dienstleistungsbetriebe, Freizeitnutzungen, Bildung und Forschung und dergleichen. Abzugrenzen ist diese Privilegierungsmöglichkeit von Planungen, deren Zweck unmittelbar der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe dient, wie z.B. Ein- oder Umzonungen für öffentliche Schulen, Spitäler, Parkieranlagen, Abfallanlagen, Sortieranlagen und dergleichen. Solche Planungen sind nach Art. 19l Abs. 5 KRG gänzlich von der Abgabepflicht befreit.

Art. 21 Verwendungszweck

Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen, berechnet auf der Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes gemäss Art. 19l Abs. 1 KRG, gehen zu 75% in die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kantonaler Fond) und zu 25% in die kommunale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kommunaler Fonds). Alle weiteren Erträge fliessen vollumfänglich in den kommunalen Fonds.

Der Verwendungszweck des kantonalen Fonds beschränkt sich ausschliesslich auf die Finanzierung von Auszonungskosten der Gemeinden (Art. 19q KRG).

Mehrwertabgabeerträge, die in den kommunalen Fonds fliessen (nach Art. 19p Abs. 2 geht es um 25% der Mehrwertabgabeerträge bei Einzonungen sowie um 100% der Erträge bei allen weiteren Abgabetatbeständen), sind in erster Linie für die Deckung gemeindeeigener Auszonungskosten zu verwenden. In zweiter Linie sind die Mittel im kommunalen Fonds für die Verwaltungskosten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Veranlagung und dem Bezug der Mehrwertabgabe einzusetzen, so unter anderem für die Kosten des Bewertungsgutachtens gemäss Art. 19k Abs. 3 KRG. In dritter Linie für Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 des RPG. Die Gemeinden können im Gesetz weitere Verwendungszwecke vorsehen. Zu beachten ist allerdings, dass weitere Verwendungszwecke nur zulässig sind, soweit sie die Umsetzung der kantonalrechtlich geregelten Zwecke nach Art. 19r KRG nicht gefährden.

4. Zonenplan

Gemäss Art. 26 Abs. 2 KRG haben die Gemeinden entsprechend den örtlichen Bedürfnissen die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen, die Schutzzonen sowie die weiteren Zonen auszuscheiden. Soweit einzelne Zonen im KRG umschrieben sind, gelten die Zonenvorschriften des

KRG. Bei Zonen, die nicht im KRG umschrieben sind, erlassen die Gemeinden eigene Zonenvorschriften. Im KRG umschrieben sind:

a) Bauzonen

Art. 28 KRG: Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 29 KRG: Zonen für touristische Einrichtungen

Art. 30 KRG: Zonen für Grünflächen

Art. 31 KRG: Erhaltungszonen

b) Landwirtschaftszonen

Art. 32 KRG: Landwirtschaftszonen

c) Schutzzonen

Art. 33 KRG: Naturschutzzonen

Art. 34 KRG: Landschaftsschutzzonen

Art. 35 KRG: Freihaltezonen

Art. 36 KRG: Archäologiezonen, Archäologische Schutzzonen

Art. 37 KRG: Grundwasser- und Quellschutzzonen

Art. 37a KRG: Gewässerschutzzonen

d) Weitere Zonen

Art. 38 KRG: Gefahrenzonen

Art. 39 KRG: Wintersportzonen (kommunale Ergänzung möglich)

Art. 40 KRG: Zonen für künftige bauliche Nutzung

Art. 41 KRG: Zonen übriges Gemeindegebiet

Hinweise:

- Folgeplanpflichten sind im Zonenplan festzulegen (Art. 26 Abs. 4 KRG)
- Wald bedarf gemäss KRG keiner nutzungsplanerischen Festlegung im Zonenplan. Im Waldfeststellungsverfahren ermittelte (statische) Waldgrenzen sind jedoch zwingend in den Nutzungsplänen einzutragen (Art. 13 Abs. 1 KWaG). Die Festlegung von Waldabstandslinien (Art. 55 und Art. 78 Abs. 3 KRG) setzt im Bauzonenbereich das Vorliegen statischer Waldgrenzen im Sinne von Art. 10 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 2 WaG voraus. Die Zulässigkeit von Nutzungen, Bauten und Anlagen im Wald richtet sich nach der Waldgesetzgebung und den darauf abgestimmten Vorgaben der forstlichen Planung sowie den Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone. Der

Gemeinde wird empfohlen, die Waldflächen im Zonenplan zur Unterscheidung gegenüber der Zone übriges Gemeindegebiet entweder als Hinweis mit besonderer Signatur oder als unverbindliche Waldzone mit besonderer Farbe (grün) darzustellen.

A. Allgemeines

Art. 22 Festlegung

Abs. 1: Hier werden die im Zonenplan der Gemeinde verwendeten Zonen und Festlegungen mit Verweis auf den entsprechenden Artikel (KRG, Baugesetz, weitere Gesetze und Erlasse wie das Waldgesetz, wenn der Zonenplan z.B. statische Waldgrenzen enthält) evt. mit der zugehörigen Empfindlichkeitsstufe (ES) aufgelistet. Die Auflistung dient als Hilfestellung im Vollzug. Die Aufzählung hat keinen rechtsetzenden, sondern informativen Charakter und kann auch weggelassen werden. Anstelle der Liste kann in Abs. 1 auch eine generelle Bestimmung formuliert werden.

Abs. 2 dient der Klarstellung und stellt eine Wiederholung von Art. 27 Abs. 2 KRG dar.

Abs. 3: Gemäss Art. 23 des kantonalen Umweltschutzgesetzes ist die Zuweisung der (Lärm-) Empfindlichkeitsstufen in der Grundordnung vorzunehmen. Dies erfolgt in der Regel im Zonenplan und für Bauzonen zusätzlich im Zonenschema (vgl. Art. 25 MBauG). In diesem Zusammenhang kann auf Art. 1-25 USG und Art. 36-44 LSV verwiesen werden.

B. Bauzone

a) Regelbauweise

Die Regelbauweise ist gemäss Art. 25 KRG zwingend zu regeln. Das MBauG gibt lediglich Beispielbestimmungen vor, welche eine rechtskonforme Umsetzung des übergeordneten Rechtes darstellen. Die Gemeinde kann selbstverständlich andere Bestimmungen erlassen, sofern diese mit dem übergeordneten Recht im Einklang stehen.

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB) entfaltet ihre Wirkung, wenn die Gemeinden ihre Baugesetze angepasst haben. Gemäss Art. 107 Abs. 1 KRG hat die Anpassung bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung, jedoch bis November 2020 zu erfolgen. Die Regierung kann diese Frist angemessen verlängern. Bis zur Anpassung richten sich die Begriffe und Messweisen nach den geltenden kommunalen Baugesetzen. Seit Inkrafttreten der IVHB am 1. Oktober 2011 findet diese jedoch auf alle Sachverhalte Anwendung, für welche das kommunale Recht auf das kantonale Recht verweist.

Hinweis: Die in den nachfolgenden Artikeln in Klammern gesetzten Ziffern beziehen sich auf Kapitel in der IVHB.

Art. 23 Grundsatz

Abs. 2: Die Massvorgaben richten sich nach KRVO und Baugesetz. Die Gemeinden können zur Regelung des Nutzungsmasses neben oder anstelle der in der IVHB umschriebenen Nutzungsziffern auch das Instrument der Ausnutzungsziffer (AZ) vorsehen (Art. 37 Abs. 1 KRVO). In diesem Fall gilt für die AZ die Definition gemäss Art. 37a KRVO.

Abs. 4 schafft die Rechtsgrundlage für Abweichungen von der Regelbauweise (Art. 25 Abs. 4 KRG). Zulässig sind insbesondere Abweichungen von den Massen gemäss Zonenschema und Art. 22 MBauG sowie Abweichungen des massgebenden Terrains vom natürlich gewachsenen Terrain. Diese Erleichterungen können zum Beispiel zur Kompensation von Landabzügen für gemeinschaftliche Anlagen und für überdurchschnittliche gestalterische Lösungen vorgesehen werden.

Der Richtwert für Quartierplan und Arealplan (ohne Festlegung einer Folgeplanpflicht in der Grundordnung): 10-20 %. Werden die Rahmenbedingungen für einen Arealplan in der Grundordnung festgelegt, sind die entsprechenden Werte bei Bedarf von den örtlichen Anforderungen und Gegebenheiten abzuleiten.

Art. 24 Hofstattrecht

Abs. 1 schafft die erforderliche Rechtsgrundlage für eine Ausdehnung der Besitzstandsgarantie gemäss Art. 81 Abs. 3 KRG für einen Wiederaufbau nach Zerstörung und/oder Abbruch. Die Gemeinden können das Hofstattrecht auch weglassen. Zudem können sie das Hofstattrecht auch auf einzelne Bauzonen, namentlich auf Bauzonen mit historischen Gebäuden und Baustrukturen beschränken, da hier aufgrund des Bestands und der Parzellenverhältnisse eine bauliche Erneuerung in der Regelbauweise oft schwierig ist. In diesem Fall sind die Bauzonen, in denen das Hofstattrecht gelten soll, spezifisch aufzuführen oder im Zonenplan zu kennzeichnen.

Abs. 2: Das Hofstattrecht gilt für ursprünglich rechtmässig erstellte Bauten. Als geltende Vorschriften der Regelbauweise sind zum Beispiel gemeint: Vorschriften über die maximale Ausnutzungsziffer, die Gebäudeabmessungen sowie die Abstände.

Der Vorschlag im Musterbaugesetz sieht ein umfassendes Hofstattrecht vor. Diese beispielhafte Formulierung regelt ein umfassendes Hofstattrecht. Es gilt nicht nur bei Zerstörung durch höhere Gewalt, sondern auch bei freiwilligem Abbruch. Ob und in welchem Umfang die Gemeinden das Hofstattrecht im Rahmen der Gesetzgebung zulassen, liegt im Ermessen der Gemeinde. Die Gemeinden können im Baugesetz beispielsweise auch nur ein „eingeschränktes“ Hofstattrecht vorsehen und/oder dieses Recht mit konkreten Vorgaben z.B. in Bezug auf die Gestaltung verknüpfen. Auch die Fristen für den Wiederaufbau können festgelegt werden und weitergehende Abweichungen von der Regelbauweise können unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. überwiegende öffentliche Gründe, energetische Gründe etc.) erlaubt werden. Zudem können Umnutzungen zu anderen zonenkonformen Nutzungen zugelassen werden. Alte Ställe in der Bauzone können auf diese Weise durch Abbruch und Wiederaufbau zu Wohnbauten mit den gleichen Abmessungen ersetzt werden.

Abs. 3: Dieser Grundsatz ergibt sich aus dem übergeordneten Recht.

Abs. 4: Die beschriebene Besitzstandsregelung gilt nur insoweit, als das übergeordnete Recht, die Grundordnung, die Areal- und Quartierpläne sowie Baulinien nichts Gegenteiliges bestimmen. Namentlich gilt die beschriebene Besitzstandsgarantie entlang von Kantonsstrassen nur bedingt (Art. 46 StrG).

Hinweis: In Gefahrenzonen mit geringer Gefahr sind die notwendigen Schutzmassnahmen auch bei Wiederaufbau im Hofstattrecht zu treffen.

Art. 25 Zonenschema

Hinweis zu den empfohlenen maximalen Nutzungsziffern: Richtschnur bildet der KRIP, Kap. 5.2.2 "Mindestdichten festlegen". Bei den Werten in den Klammern muss die festzulegende maximale Dichteziffer jeweils aufgrund der örtlichen Verhältnisse der bebauten Umgebung (Dichte, Gebäudeabmessungen, Potenzial für eine siedlungsverträgliche Verdichtung etc.) eruiert werden (die Bandbreite in den betreffenden Zonen berücksichtigt die unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten in den jeweiligen Gemeinden und Städten).

Hinweise für die Festlegung der Regelbauweise (Art. 25 KRG) und die Umsetzung:

Maximale Nutzungsziffern (AZ, GFZ, BMZ und ÜZ):

Richtschnur bildet der KRIP Kap. 5.2.2 "Mindestdichten festlegen". Bei den Werten in Klammern muss die festzulegende maximale Dichteziffer jeweils aufgrund der örtlichen Verhältnisse der bebauten Umgebung (Dichte, Gebäudeabmessungen, Potenzial für eine siedlungsverträgliche Verdichtung etc.) eruiert werden (die Bandbreite in den betreffenden Zonen berücksichtigt die unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten in den jeweiligen Gemeinden und Städten).

GFZ und Hauptnutzflächenanteile:

Wenn der zulässige Hauptnutzflächenanteil relativ tief angesetzt wird, kann die Geschossflächenziffer (8.2) hoch angesetzt werden. Dies verhindert, dass bei Verkehrs-, Nebennutz- und Konstruktionsfläche zugunsten wertvollerer Hauptnutzflächen gespart wird.

Wohnzonen W2-W5 / Vollgeschosse:

Das angefügte Kürzel W2, W3 etc. soll grundsätzlich die jeweils realisierbaren Vollgeschosse in der betreffenden Wohnzone wiedergeben. Die Realisierbarkeit der Vollgeschosse richtet sich in jedem Fall nach dem festgelegten Nutzungsmass und/oder nach den genügend festgelegten Gebäudeabmessungen (Höhe, Länge, Breite). Die Anzahl Vollgeschossen kann zusätzlich bestimmt werden (vgl. Spalte "Vollgeschosse"). Bei Beschränkung der zulässigen Vollgeschosse genügt die Gesamthöhe (keine Fassadenhöhe). Abgrabungen zur Freilegung zusätzlicher Geschosse unter dem massgebenden Terrain werden mit der Vorgabe von Vollgeschossen auf einfache und kontrollierbare Weise verunmöglicht. Wird auf die Fassadenhöhe verzichtet, ist die Definition eines Bereiches für die Dachneigung zwingend.

Gewerbezone G:

In kleineren Gewerbebezonen, insbesondere im ländlichen Raum, ist eine Beschränkung der Gebäudevolumina unter Berücksichtigung der benachbarten Siedlungsstrukturen angezeigt.

Gesamthöhe / Fassadenhöhe traufseitig:

Die Werte zuzüglich des Zuschlages z entsprechen materiell ungefähr den früher gebräuchlichen Definitionen der Gebäude- und Firsthöhe vor Einführung der IVHB-Begriffe und Definitionen. Statt der gemittelten Höhe aus den Massen bei den Hauptgebäudeecken (MBauG99), ist die talseitige und damit die grösste Fassadenhöhe massgebend. Mit dem Zuschlag z wird die

- im geneigten Gelände auch bisher gebräuchliche - Differenz zwischen dem Mittel der traufseitigen Fassadenhöhen (Hauptgebäudeecken) und der grössten talseitigen Fassadenhöhe gemäss Formeln in der Fussnote 1 berücksichtigt.

Grenzabstand:

Art. 75 ff. KRG regelt die minimalen Abstände von Gebäuden und Anlagen. In allen Zonen gilt daher ein minimaler Grenzabstand von 2.5 m. Die Gemeinde kann grössere Abstände festlegen (siehe Werte in Klammern).

Wohnanteile:

Neben Wohnanteilen können z.B. auch Erstwohnungsanteile im Zonenschema festgelegt werden.

Art. 26 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

Vorbemerkung: In dieser Bestimmung geht es um die "Mindestausschöpfung" der im Zonenschema festgelegten maximalen Nutzungsziffern und Gebäudeabmessungen. Der kantonale Richtplan sieht vor, dass die Gemeinden solche Regelungen umsetzen (siehe dazu KRIP-S, Kap. 5.2.2).

Abs. 1: Mit Rücksicht auf die zentralen Ziele von RPG 1 (verdichtetes Bauen etc.) erscheint es als angebracht, den Grad der Mindestausnutzung des festgelegten maximalen Nutzungsmasses auf mindestens 80 Prozent festzulegen (KRIP-S Kap. 5.2-9, 5.2-12). Art. 19c Abs. 3 KRG verlangt für die Erfüllung der Überbauungspflicht zur Vermeidung von Sanktionen seitens der Gemeinde (wie Kaufrechte der Gemeinde; Entlassung aus der Bauzone etc.) ebenfalls ein Überbauungsgrad von 80%.

Abs. 2: Ausserordentliche Verhältnisse könnten etwa vorliegen, wenn unverschuldete Erschliessungs- und Überbauungshemmnisse vorliegen (rechtliche Gründe, Baugrund, Erschliessungsmängel, die von der Gemeinde zu beheben wären, Freihaltung von Korridoren, Siedlungsgestaltung etc.). Ausserordentliche Verhältnisse bzw. eine unverhältnismässige Härte sind im konkreten Einzelfall nachzuweisen. Auf jeden Fall kann der bloss persönliche Wunsch der Bauherrschaft nach einem grossen Umschwung - im Rahmen des revidierten RPG beispielsweise - keinen triftigen Unternutzungsgrund darstellen. Anliegen bezüglich geringerer Dichte etc. müssten - wenn schon - planerisch geregelt werden, dies im Rahmen der Ausnahmen des KRIP-S (5.2-9; 5.2-12), d.h. aus gestalterischen, ortsbaulichen oder planungsrechtlichen Gründen. Wird eine Ausnahme im Sinne von Abs. 2 erteilt, so ist Abs. 3 zwingend zu beachten.

Abs. 3: Die Platzierungsvorgabe sollte im Idealfall letztlich eine Mobilisierung der Reserven im geforderten Mindestumfang (80% des Nutzungsmasses) ermöglichen.

Art. 27 Nutzungsziffer

Abs. 1: Die Gemeinde kann zusätzliche erforderliche oder sinnvolle Bestimmungen je nach Wahl einer Nutzungsziffer festlegen. GFZ ist notwendig bei Anwendung der Geschossflächenziffer; die Gemeinde legt einen einzigen Wert fest. BMZ ist notwendig bei Anwendung der Baumassenziffer; die Gemeinde legt einen einzigen Wert fest. ÜZ ist notwendig bei Anwendung der Überbauungsziffer; die Gemeinde legt einen einzigen Wert fest.

Abs. 2: Die bonusberechtigten Nutzungen sind auf die massgebliche Nutzungsziffer abzustimmen. Ein Bonus auf die Nutzungsziffer kann auch für überdurchschnittliche und förderungswürdige Bauqualitäten definiert werden. Voraussetzung sind eindeutige und messbare Anforderungen wie z.B. Niedrigenergie (1/3 Minergie) oder das Behindertenlabel von Pro Infirmis bei Gebäuden, die der entsprechenden Gesetzgebung nicht ohnehin unterstellt sind. Nutzungsbonuse sind nicht kumulierbar und dürfen 20% nicht überschreiten. Die Gemeinde legt einen einzigen Wert fest.

Abs. 5: Die Gemeinde lässt Nutzungsübertragungen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken.

Art. 28 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Gesamt- und/oder Fassadenhöhe stellt gemäss IVHB auf das massgebende (gewachsene) Terrain ab. Dies kann insbesondere bei der Überbauungsziffer zu übermässigen Abgrabungen zur Freilegung zusätzlicher Nutzflächen in Untergeschossen führen. Die Bestimmung kann die bessere Eingliederung von Bauten in die gewachsene Umgebung fördern.

Art. 29 Gesamthöhe [und Fassadenhöhe]

Vorbemerkung: Die Regelung betreffend die Gesamthöhe und / oder die Fassadenhöhe kann die Gemeinde auch anders lösen, soweit dies mit der IVHB vereinbar ist.

Abs. 1: Auf die Fassadenhöhe kann verzichtet werden, wenn die zulässigen Vollgeschosse und die Dachneigung vorgeschrieben werden.

Abs. 2: Die Gemeinde legt einen Wert fest. Bei Flachdachbauten gilt eine um [2 - 3] m reduzierte Gesamthöhe. Ausgenommen davon sind Attikageschosse (IVHB 6.4), für welche eine um [2] m reduzierte Gesamthöhe gilt. Für nicht zurückversetzte Dachbrüstungen, welche das technisch Notwendige übersteigen, gilt die maximale Fassadenhöhe; im Übrigen ist die Fassadenhöhe bei Flachdachbauten nicht anwendbar.

Art. 30 Gebäudelänge [und Gebäudebreite]

Abs. 1: Die Gebäudebreite muss nicht zwingend definiert werden.

Abs. 2: Möchte die Gemeinde darüber hinaus beispielsweise eine Gliederung mittels Vor- bzw. Rücksprünge in der Fassade verlangen, so ist dies gesetzlich festzulegen.

Art. 31 Grenz- und Gebäudeabstände

Abs. 1: Gegenüber Landwirtschaftszonen und übrigen Nicht-Bauzonen gelten die Grenzabstände grundsätzlich nicht. In Bezug auf den Grenzabstand von Bauzonen gegenüber Landwirtschaftszonen ist aber auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung in 1C_668/2017 hinzuweisen. Danach sollen Wohnbauten an der Grenze zur Landwirtschaftszone so weit von der Grenze zurückversetzt werden, dass ihre Erstellung auf die Landwirtschaftszone keine nennenswerten Auswirkungen haben. Landwirtschaftsland wird beispielsweise in unzulässiger Weise mitbeansprucht, wenn Bauteile, die wie Vordächer oder Balkone über die Zonengrenze hinausragen. Dasselbe gilt gemäss Bundesgericht auch für Zirkulations- und Erholungsflächen oder für zur Wohnbaute gehörende Vorgärten. Des Weiteren ist mitzuberücksichtigen, in welchem Ausmass die Auswirkungen einer Überbauung in der Bauzone die Nutzung des landwirtschaftlichen Kulturlandes beeinträchtigen. Dabei ist insbesondere die Art der landwirtschaftlichen Nutzung, aber auch die topografischen Verhältnisse in Betracht zu ziehen. In diesem Zusammenhang erwog das Bundesgericht weiter, dass die Errichtung grösserer Bauten wie von Wohnhäusern direkt oder ganz nahe an der Grenze zur Landwirtschaftszone meistens zu einer Inanspruchnahme des angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturlandes führen dürfte und daher aufgrund ihrer Wirkungen in die Landwirtschaftszone mangels Zonenkonformität nicht zulässig sind.

Vorbehalten sind Abstandsvorschriften in anderen Erlassen wie etwa im kantonalen Strassengesetz.

Abs. 2: Der minimale Gebäudeabstand ist in Art. 75 Abs. 2 KRG geregelt. Die Gemeinde kann grössere Gebäudeabstände vorschreiben.

Abs. 3 stellt eine analoge Regelung zu Art. 55 KRG (Baulinien) dar.

Abs. 4: Gemäss Art. 75 Abs. 3 KRG dürfen vorspringende Gebäudeteile bis 1 m in den Grenzabstand hineinragen, wobei der minimale Grenzabstand 2.5 m beträgt. Daraus resultiert ein minimaler Grenzabstand bei vorspringenden Gebäudeteilen von 1.5 m. Ziel der kantonalen Vorschrift war die Sicherstellung eines minimalen Grenzabstandes für vorspringende Gebäudeteile gegenüber dem Nachbargrundstück. Daraus ergibt sich eine Bestimmung gemäss Abs. 4. Bei grossen Grenzabständen ist es durchaus vertretbar, dass die Gemeinde das Mass für vorspringende Gebäudeteile (3.4) grösser als 1 m festlegt (vgl. Art. 32 Ziff. 4 MBauG).

Abs. 5: Für Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gilt der zonengemässe Grenzabstand. Sonden für Erdwärme bedürfen einer Bewilligung der Fachbehörde (ANU) und haben unter Umständen – aus umweltrechtlichen Gründen – einen Grenzabstand zu berücksichtigen.

Abs. 6: Weitere Abstandsvorschriften für Bauten und Anlagen sind in Art. 75 ff. KRG geregelt. Die Gemeinden können bei Bedarf strengere Vorschriften erlassen.

Art. 32 Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Abs. 1: Die genauen Masse sind von den Gemeinden durch einen einzigen Wert festzulegen. In Klammer steht jeweils ein empfohlener Wertebereich. Eine weitergehende Differenzierung verschiedener Massvorgaben im Zonenschema ist möglich.

Ziff. 10 - 11: Eine solche Regelung ist zur Beschränkung der Vollgeschosse und bei Flachdachbauten notwendig.

b) **Zonenvorschriften**

Die Gemeinden können Zonen gemäss dem kommunalen Bedarf vorsehen. Die kommunalen Gewässerraumzonen sind aufgrund von Art. 37a GSchG aufzuheben.

Art. 33 Zentrumzone

Abs. 1: Eine Zentrumzone ist für dichte, gemischte Nutzungen im Zentrum von städtischen und Agglomerationsgemeinden oder auch von grösseren touristischen Gemeinden angezeigt. Die Definition einer Regelbauweise ist für die bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung in dieser Zone meist ungeeignet.

Abs. 4: Die Pflicht zur Gestaltungsberatung kann für ganze Bauzonen im Zonenschema generell festgelegt oder für bestimmte Gebiete durch Ausscheidung eines Bereichs mit Pflicht zur Gestaltungsberatung im Generellen Gestaltungsplan vorgeschrieben werden. Bei Zentrumzonen mit vorwiegend historischer Bausubstanz ist den Erhaltungs- und Schutzziele mit der Zonenbestimmung oder durch Anordnungen des Generellen Gestaltungsplans angemessen Rechnung zu tragen.

Art. 34 Kernzone

Abs. 1: Die Kernzone umfasst einen historisch gewachsenen, überbauten Siedlungsteil mit einer weitgehend intakten, ursprünglichen Bausubstanz. Die Definition einer Regelbauweise ist für die Weiterentwicklung in dieser Zone meist ungeeignet.

Abs. 3: Vergleiche hierzu auch die Ausführungen zur Zentrumzone.

Art. 35 Dorfkernzone [Dorfzone]

Die Dorfkern- oder Dorfzone umfasst einen historisch gewachsenen, weitgehend überbauten Siedlungsteil mit Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial in einer Gemeinde im Tourismusraum oder im ländlichen Raum. Die Definition einer Regelbauweise ist für die bauliche Weiterentwicklung grundsätzlich geeignet.

Abs. 2: Wo die Eigentums- und Parzellenverhältnisse eine bauliche Erneuerung im Rahmen der Regelbauweise ausschliessen, kann die Einführung des Hofstattrechts bei Abbruch und Wiederaufbau einschliesslich Zweckänderung zweckmässig sein.

Art. 36 Kernerweiterungszone [Dorferweiterungszone]

Eine Erweiterungszone umfasst weitgehend unüberbautes Bauland, das unmittelbar an einen überbauten, historisch gewachsenen Siedlungsteil angrenzt. In einer Erweiterungszone sollen

die Bau- und Zonenvorschriften eine Siedlungsentwicklung mit Strukturen in einer vergleichbaren ortsbaulichen Qualität zum angrenzenden, historisch gewachsenen Siedlungsteil fördern.

Art. 37 Wohnzone

Anstelle des früher verwendeten Störungsgrades sind vorzugsweise konkrete zonenspezifische Bestimmungen zu formulieren. Entsprechende Spezifizierungen können bei Bedarf bei allen kommunalen Zonenbestimmungen vorgenommen werden. Insbesondere sind aufgrund der örtlichen Verhältnisse auch gestalterische Anordnungen für die äussere Erscheinung von Gebäuden oder betriebliche Anforderungen für Gebäude und Anlagen in Gewerbe- und Industriezonen denkbar.

Art. 38 Wohnmischzone

Bei diesen Gebieten kann bezüglich des äusseren Erscheinungsbilds von Gebäuden und Anlagen und der Umgebungsgestaltung auf Liegenschaften nicht der Massstab einer Wohnzone angelegt werden.

Art. 39 Gewerbemischzone

Abs. 1: Wo ein Wohnanteil zulässig sein soll, ist dieser Zonentyp anstelle der Gewerbezone zu wählen. Der zulässige Wohnanteil ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Eignung) und Zielsetzungen eindeutig (durch einen einzigen Wert) festzulegen.

Abs. 2: Die Betriebsfläche muss Grundlage für einen eigenständigen Dienstleistungs- oder Gewerbebetrieb sein. Damit kann die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben mit relativ geringem Flächenbedarf gefördert werden, ohne dass die Zone zu einer reinen Wohnzone "zweckentfremdet" wird. Mit der gesamten auf dem Grundstück realisierten baulichen Nutzung ist die Summe der Geschossfläche (8.2), des Bauvolumens (8.3) oder der überbauten Fläche (8.4) gemeint.

Es liegt im Interesse der Gemeinde, die Ansiedlung von Gewerbe durch einschränkende Bestimmungen über die Nutzung von Gewerbeland für Wohnzwecke zu fördern. Dadurch kann das in der Regel günstigere Gewerbeland für gewerbliche Zwecke gesichert werden. Im konkreten Fall sind immer die örtlichen Verhältnisse mit zu berücksichtigen (Nachfrage, Eignung, Angebot und Preisniveau Wohnbauzonen).

Art. 40 Gewerbezone [Industriezone]

Gewerbe- oder Industriezonen sind dort vorzusehen, wo eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden soll, weil das Gebiet sich nicht für Wohnzwecke eignet, eine Wohnnutzung aufgrund der Immissionen ausgeschlossen oder ein genügendes Angebot an Gewerbeland unabdingbar ist. Gewerbebezonen sind in der Regel auf die Bedürfnisse von ortsüblichen Handwerksbetrieben ausgerichtet. Industriezonen bieten möglichst flexible Standortbedingungen für ortsunabhängige Produktionsstätten.

Sammel- und Sortierplätze sollen gemäss KRIP in Industrie- und Gewerbebezonen eingerichtet werden, sofern sie nicht an bestehende Deponien oder Kieswerke angegliedert werden können.

Art. 41 Lagerzone [Materialumschlagszone]

Für das Lagern von Materialien und Gütern eignen sich Gewerbebezonen, Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder - abseits vom Siedlungsgebiet - die Materialbewirtschaftungszone. Je nach Art und Gefährlichkeit der Materialein und Güter sind in den Zonenvorschriften spezifische Vorgaben zu formulieren.

Für eine umweltrechtlich und abfallrechtlich konforme Ablagerung der umweltgefährdenden Stoffe bzw. der Abfälle sind mehr oder weniger weitgehende Massnahmen zum Schutz der Umwelt zu treffen. Solche Stoffe und Abfälle sind an dafür geeigneten Orten in entsprechenden Zonen (bspw. Deponiezone) zu lagern und zu bewirtschaften.

Art. 42 Platzhalter Hotelzone [Kurzone]

Die Anforderungen und Bedürfnisse bezüglich Hotelzonen variieren von Gemeinde zu Gemeinde und sogar innerhalb derselben Gemeinde derart stark, dass für diesen Zonentyp im Musterbaugesetz wie bis anhin lediglich ein Platzhalter vorgesehen wird.

Art. 43 Zone für Kleinbauten und Anbauten

Anstelle der Zone für Kleinbauten und Anbauten können mit dem Generellen Gestaltungsplan gleichwertige Anordnungen als Überlagerung eines Bauzonenbereichs festgesetzt werden.

Art. 44 Zone für Sportbauten und Sportanlagen

Die Gemeinden können für den Gemeindebedarf eine Zone für Sportbauten und Sportanlagen ausscheiden.

Art. 45 Parkierungszone

Abs. 1: Hinreichende Vorschriften können z.B. durch Ergänzung des Baugesetzes, Erlass eines Generellen Gestaltungsplans, eines Arealplans oder eines Quartierplans erfolgen.

Art. 46 Schrebergartenzone

Abs. 2: Die Dimension von Bauten kann höchstens die von Kleinbauten (2.2) erreichen. In der Regel sind für diese Bauten jedoch kleinere Masse vorzuschreiben.

C. Landwirtschaftszone

Art. 47 Intensivlandwirtschaftszone

Es gelten die Vorgaben nach RPG.

Art. 48 Zone für landwirtschaftliche Bauten

Abs. 2: Wird eine solche Regelung geschaffen, ist ein geeigneter kommunaler Bauzonentyp zur analogen Anwendung zu definieren. Im Übrigen gelten die Vorgaben nach RPG.

Art. 49 Rebwirtschaftszone

Es handelt sich um Nichtbaugebiet. Neben den spezifischen Vorschriften gelten die Vorgaben nach RPG zur Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone (Art. 16a in Verbindung mit Art. 22 Abs. 2 RPG).

D. Schutzzonen**Art. 50 Wildruhezone**

Abs. 1: Der Begriff "Wildruhezone" ist ein eingelebter Begriff der Jagdgesetzgebung. Diese terminologische Anpassung gegenüber der früheren Fassung des Musterbaugesetzes bezweckt eine Harmonisierung mit der Begrifflichkeit der Jagdgesetzgebung.

Wildruhezonen können auch unabhängig von der Ortsplanung aufgrund der Jagdgesetzgebung erlassen werden. Die Zonen dienen dem Schutz des Wildes vor Störungen.

Die meisten aktuellen Wildruhezonen verfügen über Korridore, in denen das Betreten auch während der Schutzzeit gestattet ist. Der Forstdienst ist bei der Abgrenzung von Wildruhezonen einzubeziehen.

Abs. 2: Verstösse gegen die Verbote in den Absätzen 2 und 3 können gestützt auf einen spezifischen Gemeindeerlass oder gestützt auf Art. 18 Abs. 1 Ziff. e des Bundesgesetzes über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG) gemäss Anhang 2 der Ordnungsbussenverordnung (OBV) mit Ordnungsbussen geahndet werden.

Die genau definierten Schonzeiten im Winter können vom Gemeindevorstand auch in einer Verordnung geregelt werden.

Art. 51 Zone Wildtierkorridor

Vorbemerkung: Die Aufnahme dieses Artikels wird aufgrund der aktuellsten Anpassungen im kantonalen Richtplan empfohlen.

Abs. 2: Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines Wildtierkorridors wäre insbesondere im Falle von Anlagen mit Hinderniswirkung, wie Zäune und dergleichen, zu prüfen.

Art. 52 Trockenstandortzone

Massgebliche Grundlage für die Abgrenzung von Trockenstandortszonen bildet das kantonale Biotopinventar. Dieses enthält Objekte von regionaler und lokaler Bedeutung sowie die genauen Abgrenzungen der Bundesinventarobjekte. Da die Nachführung unter anderem des TWW-Inventars des Bundes noch nicht rechtsgültig ist, stehen derzeit alle Daten im kantonalen

Biotopinventar zu TWW-Objekten von nationaler Bedeutung unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Bundesrat.

Art. 53 Zone für Vorranggebiete (Trockenstandorte)

Vorranggebiete müssen die materiellen Anforderungen gemäss dem übergeordneten Bundesrecht (Trockenwiesenverordnung, TwwV;) erfüllen. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Instrument "Vorranggebiete" zeigen, dass es oftmals aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse (Naturwerte, Fundliste prioritäre Arten, Singularitäten) schwierig ist, ein bundesrechtskonformes Vorranggebiet auszuscheiden. Der Aufwand für die Konzeption und Ausscheidung eines Vorranggebietes darf jedenfalls nicht unterschätzt werden. Die einschlägigen Vollzugshilfen des BAFU sind zu beachten. Die Anwendung dieser Zone ist mit der kantonalen Fachstelle (ANU) vorgängig abzusprechen.

E. Weitere Zonen

a) Tourismus und Freizeit

Art. 54 Wintersportzone

Vorbemerkung: Die Gemeinden können weitergehende und ergänzende Bestimmungen zu Art. 39 KRG formulieren. Der Artikel enthält einen Vorschlag. Anstelle einer ergänzenden Zonenbestimmung kann im Generellen Gestaltungsplan ein Bereich mit sinngemässer Nutzung ausgeschieden werden, was differenzierte Regelungen innerhalb der Wintersportzone ermöglicht.

Abs. 1: Während das allgemeine Zutrittsrecht von den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu dulden ist, bedarf die maschinelle Pistenpräparierungen, die Erstellung von Beschneiungsanlagen, Terrainveränderungen und dergleichen der Zustimmung bzw. der Einräumung entsprechender Rechte durch die Betroffenen.

Diese nutzungsplanerischen Festsetzungen im Generellen Erschliessungsplan sind in den Bestimmungen zu Sport- und Freizeitanlagen sowie zu weiteren Erschliessungsbereichen (Kap. 4) zu definieren. Die Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan machen die Notwendigkeit einer Zustimmung, resp. der entsprechenden Rechtseinräumung, durch die Betroffenen nicht überflüssig.

Abs. 4: Die öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkung wird durch den Erlass der Wintersportzone von der Gemeinde verfügt. Gegenüber den Betroffenen ist sie deshalb auch für die Entschädigung verantwortlich.

Art. 55 Zone für Sport- und Freizeitnutzung

Die Zone für touristische Einrichtungen und die Wintersportzone gemäss KRG sind vor allem auf Intensivsportanlagen für den Winter in Tourismusräumen ausgerichtet. Die Zone für Sport-

und Freizeitnutzungen ist demgegenüber auch für tourismusunabhängige Aktivitäten bestimmt. Weitergehende Bestimmungen, wie sie in Art. 41 KRG für die Wintersportzone auf kommunaler Stufe formuliert sind, können sich auch für die Zone für Sport- und Freizeitnutzungen als sinnvoll oder notwendig erweisen.

Art. 56 Campingzone

Abs. 2: Für Lage, Grösse, Stellung und Gestaltung zulässiger Bauten und Anlagen sowie für grössere Bepflanzungen gelten in der Regel die Vorgaben eines projektbezogenen Generellen Gestaltungsplans.

Abs. 3: Die Campingordnung besteht üblicherweise insbesondere aus Regelungen über die Nutzungsordnung und einem Plan über die Platzierung von Zelten, Wohnwagen, Wohnmobilen und dergleichen. Die Campingordnung und der Campingplan sind über die Arealplanung (Art. 46 KRG) und das Nutzungsplanungsverfahren festzusetzen. Im Übrigen wird auf das Merkblatt "Camping und Raumplanung" des ARE-GR vom Oktober 2019 verwiesen.

b) **Materialabbau, Materialverwertung und Deponierung**

Art. 57 Materialabbauzone

Vorbemerkung: Für Materialentnahmen aus Gewässern erfolgt keine Zonenausscheidung. Die nutzungsplanerischen Regelungen erfolgen im Generellen Gestaltungsplan.

Abs. 4: Die Betreiber bzw. Konzessionäre von Materialentnahmen können mit der Ausscheidung von Materialabbauzonen (wie auch bei der Konzessionierung) verpflichtet werden, zur Wiederherstellung der Abbauflächen gegebenenfalls auch geeignetes Material aus regionalen Unwetterereignissen zu günstigen Konditionen anzunehmen.

Art. 58 Materialbewirtschaftungszone

Häufig ist eine Materialbewirtschaftungszone einer Materialabbauzone angegliedert. Mit dem Abschluss der Materialgewinnung ist daher auch die Materialbewirtschaftung einzustellen.

Art. 59 Deponiezone

Vorbemerkung: Die neu formulierte Deponiezonenvorschrift, welche alle Deponietypen umfasst, ersetzt die vormalige Materialablagerungszone nach Art. 48 aMBauG.

Abs. 1: Die zur Ablagerungen im Detail zulässigen Abfälle ergeben sich aus der Betriebsbewilligung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU).

Abs. 2: Wenn es die Belange des Orts- und Landschaftsbilds erfordern, sind weitergehende Vorgaben in einem Arealplan oder einem Generellen Gestaltungsplan zu schaffen. Im Übrigen können die notwendigen Anordnungen bei Bedarf im BAB-Verfahren verfügt werden.

5. Genereller Gestaltungsplan

A. Allgemeines

Art. 60 Festlegung

In diesem Artikel werden jeweils die in den Generellen Gestaltungsplänen einer Gemeinde tatsächlich enthaltenen Festlegungen aufgeführt. Die Übersicht und die Verweisungen dienen als Hilfestellung für den Vollzug. Die Bestimmung hat keinen rechtsetzenden, sondern lediglich informativen Charakter und kann deshalb auch weggelassen werden.

B. Gestaltungsbereiche im Siedlungsraum

Art. 61 Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung

Anstelle von Bereichen mit Pflicht zur Gestaltungsberatung kann die Gemeinde die Gestaltungsberatung für bestimmte Zonen, Gestaltungsbereiche, Gestaltungsobjekte oder beispielsweise für grossflächige Anlagen zwingend vorschreiben. Die entsprechenden Ergänzungen können im Zonenschema oder in den jeweiligen Artikeln sinngemäss ergänzt werden.

Für die Gestaltungsberatung kann anstelle unabhängiger, externer Fachleute auch die kantonale Denkmalpflege beigezogen werden. Eine entsprechende Beratung empfiehlt sich insbesondere bei Bauvorhaben an Gebäuden mit wertvoller, historischer Bausubstanz.

Art. 62 Schutzbereich

Die Gemeinden können solche Schutzbereiche ausscheiden. Den Umfang des Schutzbereiches legen sie autonom fest. Es ist auch möglich, den Schutzbereich auf einzelne Elemente zu beschränken.

Abs. 4: Anstelle der kantonalen Denkmalpflege kann auch die Gestaltungsberatung genannt werden. In Anbetracht der wertvollen historischen Bausubstanz in einem Schutzbereich wird jedoch der Zuzug der kantonalen Denkmalpflege speziell empfohlen. Diese Lösung ist insbesondere für Gemeinden geeignet, die keine dauernde, vertragliche Verpflichtung mit einem bestimmten Gestaltungsberater oder einer bestimmten Gestaltungsberaterin eingehen.

Bei Erneuerungen und Umbauten ist in der Regel ein vorgängig erarbeitetes Gebäudeinventar für die detaillierte Schutzabklärung erforderlich (Art. 43 KRG).

Art. 63 Erhaltungsbereich

Die Gemeinden können solche Erhaltungsbereiche ausscheiden. Die Wirkung eines solchen Erhaltungsbereichs legen sie autonom fest.

Abs. 4: Aufgrund der Schutzbedeutung der vom Bauvorhaben betroffenen Objekte und Siedlungsbereiche ist es im Einzelfall erforderlich, ein Bauvorhaben durch die Denkmalpflege oder den Bauberater beurteilen und begleiten zu lassen. Dies trifft vor allem auf geschützte oder ortsbildprägende Objekte zu (siehe Art. 69 MBauG).

Art. 64 Innenentwicklungsbereich

Solche Innenentwicklungsbereiche sind in Gebieten festzulegen, in denen eine qualitätsvolle Gebietsentwicklung anzustreben ist.

Art. 65 Freihaltebereich

Abs. 2: Die Gemeinden können Terrainveränderungen, Bepflanzungen, Mauern, Einfriedungen oder andere Bauten und Anlagen für zulässig bezeichnen, wenn sie dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Art. 66 Nutzungsverlegung

Nutzungsverlegungen dienen beispielsweise der Erstellung von Lärmschutzdämmen oder zur Erhaltung einer natürlichen Terrassierung.

C. Gestaltungsbereiche im Landschaftsraum

Art. 67 Bauverbotsbereich

Mit dem vorgeschlagenen Bauverbotsbereich soll das Hochbauverbot auf das Landwirtschaftsgebiet ausgeweitet werden und sich damit insbesondere auf landwirtschaftliche Bauten und Anlagen beziehen. Es stellt damit das Pendant zum Freihaltebereich innerhalb der Bauzone dar. Bauverbotsbereiche können auch auf Gebäude beschränkt werden, die das massgebende Terrain überragen. Die Gemeinden können gleich wie beim Freihaltebereich Terrainveränderungen, Bepflanzungen, Mauern, Einfriedungen oder andere Bauten und Anlagen für zulässig bezeichnen, wenn sie dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Art. 68 Bereich mit Nutzungsbeschränkungen

Im Landschaftsraum können z.B. standortspezifische Auflagen oder Nutzungsbeschränkungen für erhaltenswerte Natur- und Kulturlandschaften, für Terrassenlandschaften oder für Archäologiezonen und Archäologische Schutzzonen festgelegt werden, die anstelle einer Naturschutzzone erlassen werden. Entsprechend der jeweiligen Zielsetzung kann der generelle Begriff "Bereich mit Nutzungsbeschränkung" in der kommunalen Fassung präzisiert werden. Im Siedlungsraum werden für diese Belange in der Regel Gestaltungsanweisungen wie Vorgaben für Bepflanzungen, die Ausführung von Bodenbelägen oder für Mauern und Zäune definiert.

D. Gestaltungsobjekte

Art. 69 Wertvolle Bauten und Anlagen

Vorbemerkung: Die Vorschrift wurde aufgrund KRIP-S betr. geschützte und ortsbildprägende Bauten (GOB) angepasst. Im Rahmen der Nutzungsplanung prüfen die Gemeinden basierend auf die kantonalen Inventare und ein Gesamtkonzept über das Ortsbild, welche Objekte als wertvolle Bauten und Anlagen, insbesondere als geschützt oder ortsbildprägend bezeichnet werden. Entsprechend dem Schutzstatus werden die Schutzbestimmungen erlassen. Es kann ein 3 oder 4-stufiges System vorgesehen werden, wobei die Definition der einzelnen Schutzstufen grundsätzlich Sache der Gemeinde ist. Häufig ist nachfolgendes Schutzsystem:

- Stufe strenger Schutz: Geschützte Bauten (Substanz ist zu erhalten, bauliche Veränderung möglich unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz)
- Stufe höherer mittlerer Schutz: Ortsbildprägende Bauten (bauliche Veränderung möglich, wenn äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben)
- Stufe tieferer mittlerer Schutz: zu erhaltende Bauten (bauliche Veränderungen möglich, solange äussere Erscheinung nicht zerstört wird)
- Stufe schwacher Schutz: Bemerkenswerte Bauten (Abbruch und Wiederaufbau in "gleicher respektive höherer Qualität" zulässig)

Für die Einstufung einer Baute bildet Art. 4 KNHG eine wesentliche Grundlage. Zudem bietet die Wegleitung "Geschützte und ortsbildprägende Bauten" den Gemeinden eine Hilfe bei der Bezeichnung solcher Bauten.

Entscheidend für die Einstufung einer Baute oder Anlage ist ausschliesslich ihre Qualität. Die Begriffe "geschützt" oder "ortsbildprägend" dürfen nicht allein zum Zwecke der Erstellung von Zeitwohnungen verwendet werden. Bei der Einstufung geht es um den angemessenen Schutz der Baute und nicht um die Nutzungsmöglichkeiten.

Abs. 1: Es handelt sich nicht um "generell geschützte Bauten" gemäss Art. 43 KRG. Die vorliegende Bestimmung wird von Gemeinden in der Regel dann angewendet, wenn sie an den bestehenden Schutzobjekten gemäss rechtskräftiger Ortsplanung festhalten wollen, ohne die Schutzwürdigkeit mit einer Detailinventarisierung im Rahmen eines Bauvorhabens vertieft abzuklären. Die Gemeinde kann jedoch ein Gebäudeinventar bei der Bauprojektierung verlangen (Abs. 5). Ein solches wird, um Klarheit über den tatsächlichen Schutzwert zu erhalten, grundsätzlich empfohlen.

Abs. 5: Altrechtliche und auch geschützte Bauten entsprechen oft nicht den heutigen Energiestandards. Durch die Zusammenarbeit von Gestaltungs- und Energieberatung können energetisch und gestalterisch gute Lösungen entstehen. Aus diesem Grund wird im Musterbaugesetz eine entsprechende Regelung empfohlen, wonach der Beizug von Gestaltungsberater und Energieberater verlangt werden kann.

Art. 70 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Punkt- und linienförmige NHG-Schutzobjekte lassen sich nicht als Zone umsetzen. Sofern die Gemeinde eine Schutzlegung für ein punkt- oder linienförmiges NHG-Schutzobjekt als angezeigt erachtet, bietet sich ein Eintrag im GGP an. Eine Schutzlegung ist angezeigt, wenn es um die Erhaltung prägender und/oder besonders wertvoller und empfindlicher Objekte geht, wie

z.B. Amphibientümpel, Winterquartiere und wichtige Wochenstuben von Fledermäusen, landschaftsprägende Trockenmauern usw. Für Hecken- oder Feldgehölze und Ufervegetationsstreifen ist eine Schutzlegung im GGP demgegenüber weniger wichtig, weil es für deren Entfernung oder Beeinträchtigung einer Bewilligung des Kantons bedarf (koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen). Eine Schutzlegung kann auch angezeigt sein für Objekte, die mit grösseren Beiträgen von Bund und Kanton aufgewertet oder wiederhergestellt worden sind. Basis für Einträge bilden das kantonale Biotopinventar sowie Daten der Koordinationsstellen für Fledermausschutz und für Amphibien- und Reptilienschutz.

Vergleiche hierzu auch Art. 44 KRG.

Art. 71 Baulinien für die bauliche Gestaltung

Für Baulinien, die nicht primär auf die bauliche Gestaltung ausgerichtet sind, wird auf Art. 55 KRG verwiesen. Bei Bedarf können weitere Typen von Baulinien für spezielle Gestaltungsanliegen wie Arkaden oder höhenmässige Staffelungen definiert werden.

Die Abstandsvorschriften in kantonalen Erlassen (z.B. StrG, Feuerpolizeigesetzgebung) sowie Abstände, welche sich aus der Umweltschutzgesetzgebung ergeben (z.B. Immissionsschutz) gehen den kommunalen Vorschriften vor (Art. 77 Abs. 3 KRG).

Bau- und Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen, welche von der Gemeinde festgelegt werden, sind vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden abzustimmen. Gegenüber Kantonsstrassen sind nur Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich, welche von der Regierung genehmigt wurden (Art. 49 KRG).

E. Gestaltungsanweisungen

Keine Bemerkungen.

6. Genereller Erschliessungsplan

A. Allgemeines

Art. 72 Festlegung

Vorbemerkung: In diesem Artikel werden jeweils die in den Generellen Erschliessungsplänen einer Gemeinde tatsächlich enthaltenen Festlegungen aufgeführt. Die Bestimmung hat keinen rechtsetzenden, sondern informativen Charakter und kann deshalb auch weggelassen werden.

Abs. 2: Als Beispiele können Kantonsstrassen, Eisenbahnen, Seilbahnen, Hochspannungsleitungen, Telefonleitungen usw. genannt werden.

B. Erschliessungsbereich

Art. 73 Bereich Privaterschliessung

Diese Möglichkeit ergibt sich aus Art. 60 Abs. 2 KRG. Wo die Gemeinde die Erschliessung nicht selber innert nützlicher Frist realisieren will oder kann, bezeichnet sie im Generellen Erschliessungsplan einen Bereich Privaterschliessung, in welchem Private auf Antrag die Erschliessung nach den Vorgaben der Gemeinde selbst durchführen können.

Art. 74 Verkehrsbereich

Keine Bemerkungen.

Art. 75 Versorgungs- und Entsorgungsbereich

Keine Bemerkungen.

Art. 76 Weitere Erschliessungsbereiche

Abs. 1: Bauten und Anlagen, die wegen ihrer Grösse und/oder ihres Betriebes erhebliche Auswirkungen auf Raum, Mensch, Umwelt oder Erschliessung haben (können), bedürfen nach ständiger Rechtsprechung einer nutzungsplanerischen Basis auf Stufe Ortsplanung, bevor sie einer Baubewilligung zugänglich sind. Zu solchen Anlagen können je nach Grösse auch Beschneiungsanlagen gehören. Art. 45 Abs. 2 KRG schreibt denn auch ausdrücklich vor, dass „bedeutende“ Beschneiungsanlagen einer Festlegung im Generellen Erschliessungsplan bedürfen. Wo genau der Schwellenwert für die Bejahung der Nutzungsplanpflicht liegt, ist derzeit nicht abschliessend geklärt. Es kommt auf die Ausdehnung der zu beschneien Fläche, dann aber auch auf die ökologische Empfindlichkeit der zu beschneien Flächen, auf die Nähe zu Siedlungen (Lärm) oder auf die Art des Wasserbezuges an. Die Wegleitung "Beschneiungsanlagen" des Amtes für Raumentwicklung Graubünden gibt den Gemeinden eine Hilfestellung bei der Festlegung der Schwellenwerte für die Bejahung einer Nutzungsplanpflicht. Die Festlegung der Schwellenwerte für die Bejahung einer Nutzungsplanpflicht von Beschneiungsanlagen ist Sache der Gemeinde. In jedem Fall ist bei Beschneiungsanlagen mit einer Beschneiungsfläche von mehr als 5 ha heute eine förmliche UVP gemäss Art. 10a USG durchzuführen. Erfolgt vor der Baubewilligung keine Nutzungsplanung, so ist die UVP im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durchzuführen. Der Artikel ist auch auf andere Eingriffe im Interesse heute noch unbekannter oder unregelter Aktivitäten ausgerichtet.

Abs. 2: Die Gemeinde kann notwendige Regelungen auch im Baugesetz treffen oder eine besondere Verordnung erlassen. Die kommunale Regelung kann flexibel auf die jeweiligen Verhältnisse zugeschnitten werden. Die umweltrechtlichen Vorgaben sind zu berücksichtigen.

C. Erschliessungsanlagen

a) Verkehrsanlagen

Art. 77 Allgemeines

Abs. 1: Art. 45 Abs. 3 KRG verpflichtet die Gemeinde, die Rechtsfolgen von Festlegungen des Generellen Erschliessungsplans im Baugesetz zu regeln. Die Bestimmung ist auf die konkreten Verkehrsanlagen einer Gemeinde anzupassen.

Abs. 2: Gemäss Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG ist der Gemeinde für projektierte und für die Enteignung vorgesehenen Strassen und Wege, die im Generellen Erschliessungsplan festgelegt sind, mit der Genehmigung des Generellen Erschliessungsplans das Enteignungsrecht erteilt. Die betreffenden Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan als solche zu kennzeichnen und gemäss Projekt auszuführen. Die freie Begehbarkeit von Langsam-Verkehrsverbindungen kann beispielsweise mit der Begründung einer Dienstbarkeit im Grundbuch sichergestellt werden.

Art. 78 Sammel- und Erschliessungsstrassen

Keine Bemerkungen.

Art. 79 Wirtschaftswege

Keine Bemerkungen.

Art. 80 Langsamverkehrswege

Keine Bemerkungen.

Art. 81 Öffentliche Parkierungsanlage

Keine Bemerkungen.

Art. 82 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Keine Bemerkungen.

Art. 83 Sport- und Freizeitanlagen

Darunter fallen auch die im Generellen Erschliessungsplan festzulegenden Werkanlagen, die zum Betrieb einer Sport- und Freizeitanlage erstellt werden müssen.

Die Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan (GEP) klären die Zulässigkeit und das öffentliche Interesse aus Sicht der Gemeinde. Bei konzessionspflichtigen Anlagen können weder

Gemeinde noch Gesuchstellende eine Bewilligung (Konzession) gestützt auf die entsprechenden Hinweise im GEP voraussetzen. Allerdings ist die Festsetzung in der Ortsplanung, insbesondere im GEP, eine wesentliche Voraussetzung im Plangenehmigungsverfahren. Vorbehalten bleiben ferner private Rechte.

7. Folgeplanungen

Art. 84 Folgeplanung

Vorbemerkung: Die Verfahren für die Einleitung und Durchführung von Folgeplanungen sind in Art. 46 ff. und 51 ff. KRG und in Art. 16 ff. KRVO abschliessend geregelt.

Abs. 1: Folgeplanungspflichten sind gemäss Art. 26 KRG im Zonenplan festzulegen. Neben der Abgrenzung umfasst die Festlegung auch die Rahmenbedingungen für die Folgeplanung. Es gilt eine Planungszone (Art. 26 Abs. 4 KRG).

Abs. 2 und 3: Eine Folgeplanung muss nicht in der Grundordnung vorbehalten sein, damit sie von der Baubehörde eingeleitet werden kann. Die Gemeinde kann nach Ermessen eine Folgeplanung einleiten, auch wenn im Zonenplan keine entsprechende Folgeplanungspflicht definiert worden ist.

V. Kommunale Bauvorschriften (Art. 84–111)

1. Formelles Baurecht

a) Baubewilligung

Art. 85 Anzeigepflicht

Vorbemerkung: Die im neuen Art. 40a KRVO geregelte Anzeigepflicht gilt zwingend nur für Bauvorhaben, die nach Art. 40 KRVO baubewilligungsfrei sind. Wollen Gemeinden eine generelle Anzeigepflicht einführen oder beibehalten, müssen sie entsprechend legiferieren (Art. 92 Abs. 4 Satz 2 KRG ist nur eine Kann-Vorschrift). Den Gemeinden steht es frei, alle oder einzelne der gemäss Art. 40 KRVO nicht bewilligungspflichtigen Tatbestände auch weiterhin dem vereinfachten Verfahren gemäss Art. 50ff. KRVO (bisher Meldeverfahren) zu unterstellen. Zu diesem Zweck muss die Gemeinde einen entsprechenden Artikel ins Baugesetz aufnehmen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass Zusatzbewilligungen, wie z.B. für Bauvorhaben und Reklamen an Kantonsstrassen, in jedem Fall und unabhängig von der kommunalen Baubewilligungspflicht bei den zuständigen Instanzen einzuholen sind.

Abs. 1: Mit der Anzeigepflicht übernimmt die Baubehörde anstelle der Bauherrschaft die Beurteilung, ob es sich um ein nicht bewilligungspflichtiges Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO handelt oder nicht. Die Beurteilung erfolgt unabhängig von der Bauherrschaft. Zudem ist die Gemeinde mit dieser Regelung jederzeit im Bild über die laufenden baulichen Aktivitäten und kann nach Bauvollendung allfällige Abweichungen gegenüber der Anzeige nachweisen.

Abs. 2: Die Erfassung des Bauvorhabens und der Bauherrschaft erfolgt in aller Regel mit EDV. Damit ist einerseits eine laufende Kontrolle und Überprüfung aller begonnenen und realisierten Bauvorhaben auf ihre Rechtmässigkeit gewährleistet, und andererseits kann von Anfang an die verantwortliche Ansprechperson festgestellt werden, was eine erhebliche Erleichterung im Vollzug bewirkt.

Art. 86 Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens

Diese Triage ist nicht nur von Bedeutung, wenn die Gemeinde eine generelle Anzeigepflicht einführt. Eine sofortige Triage ist insbesondere deshalb wichtig, weil das kantonale Recht verschiedene Genehmigungsfiktionen vorsieht, falls innert einer bestimmten Frist keine Reaktion seitens der Baubehörde erfolgt. Eine entsprechende Regelung im Baugesetz gemäss dem Vorschlag im Musterbaugesetz kann hier für Klarheit im Vollzug sorgen.

Art. 87 Eröffnung des Entscheids und des Verfahrens

Abs. 1: Der Entscheid bezeichnet das massgebliche Verfahren (ordentliches Baubewilligungsverfahren oder vereinfachtes Baubewilligungsverfahren bzw. Auskunft, dass das Vorhaben keiner Baubewilligung bedarf), die einzureichenden Unterlagen und deren Anzahl, die Bezugsquelle der notwendigen amtlichen Formulare sowie die einschlägigen Vorschriften bei Vorhaben entlang von Kantonsstrassen. Die 15-tägige Frist ergibt sich aus dem kantonalen Recht (Art. 40a KRVO).

Abs. 3: Die KRVO legt verbindliche Fristen für die Behandlung von Baugesuchen fest (siehe Baubewilligungsverfahren Art. 41 ff., insbesondere Art. 44 und 46 KRVO). Die Gemeinde kann ergänzende Bestimmungen erlassen (Art. 92 Abs. 4 KRG).

Art. 88 Baugesuch

Die Gemeinden regeln die einzureichenden Gesuchsunterlagen. Die für kantonale Zusatzbewilligungen erforderlichen Unterlagen ergeben sich aus dem kantonalen Recht.

Abs. 1: Es ist stets die Koordinationspflicht mit anderen erforderlichen Bewilligungen zu beachten (Art. 88 KRG i.V.m. Art. 52 und 53 KRVO). Die Bestimmung der Anzahl Ausfertigungen ist Sache der Gemeinde (Art. 42 Abs. 1 KRVO).

Abs. 2: Der Vorschlag im Musterbaugesetz enthält einen möglichst umfassenden Katalog. Im konkreten Einzelfall sind aber jene Unterlagen einzureichen, die erforderlich sind, um die Rechtmässigkeit des Vorhabens zu überprüfen: Damit müssen nicht zwingend alle genannten Dokumente eingereicht werden. Gleichzeitig können aber auch Nachweise verlangt werden, die in der Aufzählung nicht erwähnt werden (vgl. Absatz 2 a.E.). Aufgrund der Anzeige ist es

der Baubehörde möglich, die erforderlichen Unterlagen genau zu bezeichnen. Die Aufzählung ist gleichermassen als Checkliste zu verstehen, die so im Gesetz vorgesehen werden kann und bei Bedarf anzupassen, allenfalls auch zu erweitern ist.

Ziffer 12: Gemäss Art. 52 Abs. 2 KRVO resp. der Liste der zu koordinierenden Zusatzbewilligungen des DVS sind strassenrechtliche Vorhaben vorprüfungspflichtig.

Ziffer 13: Ausnahmen bezüglich Energieausweis regelt Art. 4 des Energiegesetzes des Kantons Graubünden (BEG). Diese können gewährt werden bei ausserordentlichen Verhältnissen, wenn die Einhaltung der Energiegesetzesbestimmungen eine unverhältnismässige Härte bedeutet und wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Ziffer 15: Aussengeräte haben die Belastungsgrenzwerte gemäss Anhang 6 der Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten.

Ziffer 16: Bspw. Trafostationen, Unterstände etc. (GVG Elementarschadenprävention).

Ziffer 26: Gemäss Art. 16 Abs. 1 VVEA und fachtechnisch korrekter Terminus.

Abs. 3: Die Koordinationspflicht mit anderen erforderlichen Bewilligungen, wie mit den gewässerschutz- oder fischereirechtlichen Bewilligungen, ist nicht nur im ordentlichen, sondern auch im vereinfachten Baubewilligungsverfahren zu beachten (Art. 88 KRG i.V.m. Art. 52 und 53 KRVO).

Abs. 6: Damit ist sichergestellt, dass die Bewilligungsbehörden über den tatsächlichen Zustand informiert werden und auch nicht bewilligungspflichtige Projektänderungen dokumentiert sind. Bei Bauvorhaben mit BAB-Bewilligung hat die Baubehörde der Fachstelle zu melden, ob das ausgeführte Bauvorhaben der BAB-Bewilligung entspricht. Ist dies nicht der Fall, hat sie der Fachstelle ein Exemplar der Ausführungspläne zu übermitteln (Art. 60 Abs. 2 KRVO).

Hinweis: Weitere Unterlagen sind nach Massgabe von neuen gesetzlichen Vorgaben zu ergänzen. Aktuelle Beispiele sind beispielsweise Vegetationskartierungen bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen oder spezielle Anforderungen an Bauvorhaben in Gebieten mit langsamen Hangrutschungen oder in Überschwemmungsgebieten, welche aufgrund der Gefährdung und dem bündnerischen Modell zur Ausscheidung von Gefahrenzonen weder einer Gefahrenzone 1 noch einer Gefahrenzone 2 zugeordnet sind.

Art. 89 Revers

Im Hinblick auf weitere Nebenbestimmungen kann auf Art. 90 KRG verwiesen werden.

2. Regelung zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus

Beispiele für kommunalrechtliche Regelungen gestützt auf Art. 22a KRG im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsgesetz (Verschärfungen gegenüber dem Zweitwohnungsgesetz) sind:

- Beschränkung der in Art. 9 Abs. 1 ZWG vorgesehenen Möglichkeit zur Umnutzung von geschützten oder ortsbildprägenden Bauten;

- Beschränkung der in Art. 8 Abs. 1 und 2 ZWG vorgesehenen Möglichkeit zur Erstellung von Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von strukturierten Beherbergungsbetrieben;
- Beschränkung der in Art. 8 Abs. 4 ZWG vorgesehenen Möglichkeit zur 50-prozentigen Umnutzung von Hotels in Zweitwohnungen;
- Beschränkung der in Art. 11 Abs. 2 ZWG vorgesehenen Möglichkeit zur freien Nutzung altrechtlicher Wohnbauten durch Belastung von Umnutzungen mit Lenkungs-, Ersatz- oder Mehrwertabgaben.

3. Wohnförderung

Art. 90 Wohnanteile

Keine Bemerkungen.

4. Sicherheit und Gesundheit

Art. 91 Wohnhygiene

Abs. 1: Historische Bauten entsprechen oft nicht den heutigen Wohnhygienestandards. Die Anpassung führt oft zu unverhältnismässigen Umbauten oder zu Zerstörungen der kulturhistorisch wertvollen Bausubstanz. Für historisch wertvollen Bauten und Anlagen sowie Gebäuden in Schutz- und Erhaltungsbereichen können Ausnahmen im Gesetz formuliert werden. Auch kann eine Interessenabwägung im Einzelfall vorgesehen werden, sodass solche Anforderungen bei historischen Bauten nur sorgfältig und unter Berücksichtigung der massgeblich wertvollen Bausubstanz angewendet werden.

Abs. 2: Weitergehende Vorschriften als Variante bei der Verwendung der Baumassen- oder Überbauungsziffer.

Art. 92 Kinderspielplätze, Nebenräume

Abs. 1: Solche Vorschriften sind insbesondere zur Sicherung der qualitätvollen Siedlungsentwicklung nach innen von grosser Bedeutung. Sie können im Baugesetz oder in der Folgeplanung gebietsspezifisch festgeschrieben werden.

Abs. 2 ist insbesondere bei der Verwendung der Baumassen- oder Überbauungsziffer angezeigt, um zu verhindern, dass Nebennutzflächen von wirtschaftlich wertvolleren Hauptnutzflächen verdrängt werden.

Art. 93 Energiehaushalt

Der Grundsatz betreffend sparsamen und umweltgerechten Umgang bei der Energienutzung ist in Art. 79 Abs. 1 KRG einerseits und im kantonalen Energiegesetz andererseits enthalten. Für konkrete Fördermassnahmen bietet sich ein eigenständiges Energiegesetz oder eine Ergänzung dieses Artikels im kommunalen Baugesetz an.

Art. 94 Vorkehrungen bei Bauarbeiten

Im Baugesetz können die Gemeinden sehr weitreichende Vorgaben für die Vorkehrungen bei Bauarbeiten vorsehen (vgl. auch Art. 114 MBauG). Der Vorschlag im Musterbaugesetz enthält im Wesentlichen lediglich Konkretisierungen zu den umweltrechtlichen und gewässerschutzrechtlichen Vorgaben. Betreffend der Zeiten für Bauarbeiten ist ein Widerspruch zu Regelungen in einem kommunalen Polizeigesetz zu vermeiden.

Abs. 2: Dazu gehören insbesondere die in der Baulärm-Richtlinie und in der Baurichtlinie-Luft des BAFU aufgeführten Massnahmen.

Abs. 3: Das Verbrennen von Abfällen ist auf Baustellen (wie im ganzen Gemeindegebiet) verboten. Die rechtliche Vorgabe ist in Art. 30 Abs. 2 USG zu finden.

5. Gestaltung

Art. 95 Dächer und Dachaufbauten

Die Gemeinden können Vorschriften für Dächer und Dachaufbauten vorsehen.

Abs. 2: Das genaue Mass ist von der Gemeinde durch einen einzigen Wert festzulegen.

Abs. 3: Mit dem Begriff "Schutzobjekt" werden alle durch den Generellen Gestaltungsplan erfassten wertvollen Objekte unterschiedlicher Schutzstufe zusammengefasst.

Abs. 4: Eine stichhaltige und nachvollziehbare Begründung ist dem Gesuch um Vorentscheid oder dem Baugesuch von der Bauherrschaft beizulegen.

Art. 96 Vor- und rückspringende Gebäudeteile

Abs. 2 schafft die Rechtsgrundlage zur absoluten Beschränkung der Ausmasse von Balkonen und dergleichen.

Art. 97 Platzhalter Energievorschriften

Keine Bemerkungen.

Art. 98 Solaranlagen

Vorbemerkung: Mit Blick auf das Verfahren und die Gestaltungsanforderungen ist das Bundesrecht zu beachten.

Abs. 2 stellt eine Ausschöpfung der Regelungskompetenz gemäss Art. 40b Abs. 3 KRVO dar. Solche unter Umständen nur ungenügend angepasste Solaranlagen haben sich aber in jedem Fall so in das Ortsbild einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 73 Abs. 1 KRG).

Abs. 3 stellt eine Ausschöpfung der Regelungskompetenz gemäss Art. 40b Abs. 4 KRVO dar.

Art. 99 Einfriedung und Pflanzen

Abs. 1: Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften für Einfriedungen und Pflanzen (nach Art. 76 und Art. 77 Abs. 3 KRG).

Abs. 2: Siehe auch Art. 94 KRG.

Abs. 4: Die Grenzabstände von Pflanzen richten sich nach den Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZZGB).

Art. 100 Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Für Abgrabungen und Aufschüttungen entlang von Gebäudefassaden siehe auch Art. 18 MBauG.

Art. 101 Reklamen und Hinweistafeln

Abs. 1: Reklamen im Bereich von National- und Kantonsstrassen bedingen eine Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden; dies gilt auch für temporäre Reklamen.

Art. 102 Antennen

Keine Bemerkungen.

Art. 103 Platzhalter: Mobilfunkanlagen

Bei der Regelung von allfälligen kommunalen Bestimmungen ist die Anzeigepflicht nach Art. 40a KRVO zu beachten. Empfohlen wird die Einführung des Kooperations- und Dialogmodells auf Basis einer vorgängigen Vereinbarung zwischen der Baubehörde und den Mobilfunkanbieter. Ein Artikel für Mobilfunkanlagen ist in Planung (DVS, ARE-GR, ANU).

Art. 104 Lagerung von Siloballen

Siloballen prägen das Landschaftsbild und sollten daher vornehmlich beim Betriebszentrum gelagert werden. Bei der Lagerung spielen der Gärprozess, der Gewässerschutz und der Wildtierschutz eine wichtige Rolle. Der Gärprozess dauert sechs Wochen. Siloballen sollten in den ersten drei Tagen oder dann erst nach sechs Wochen transportiert werden. Vor Beginn der Winterfütterung müssen die Ballen in einem Endlager geordnet aufgeschichtet und Wild geschützt sein. Der Platz muss so beschaffen sein, dass kein Morast entsteht und kein Silosaft unkontrolliert abfließt, d.h. die Ballen dicht sind oder der Platz in den Güllekasten entwässert wird. Eine entsprechende Regelung im Baugesetz kann sich aufdrängen.

6. Verkehr

Art. 105 Verkehrssicherheit

Keine Bemerkungen.

Art. 106 Zu- und Ausfahrten

Die Anwendung der VSS-Normen kann ebenfalls vorgesehen werden (vgl. auch Art. 106 Abs. 2 MBauG).

Abs. 2: Führen Fluchtwege über Rampen, sind spezielle Richtlinien zu beachten.

Art. 107 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder

Abs. 2: Die Gemeinde legt einen einzigen Wert fest. In historisch gewachsenen Siedlungsteilen muss die Anzahl der Pflichtparkplätze in der Regel herabgesetzt werden. Andere Gründe, um die Anzahl Pflichtparkplätze zu reduzieren, sind eine sehr gute ÖV-Erschliessung oder alternative Mobilitätsangebote.

Art. 108 Ersatzabgabe für Motorfahrzeug-Abstellplätze

Der Verwendungszweck der Abgabe ist im Baugesetz zu definieren. Die Bezahlung der Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf einen Motorfahrzeug-Abstellplatz in einer öffentlichen Parkierungsanlage.

7. Versorgung und Entsorgung

Art. 109 Werkleitungen

Leitungsverlegungen im Bereich von Kantonsstrassen bedingen eine Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden. Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

Art. 110 Abwässer

Keine Bemerkungen.

Art. 111 Kompostierungsanlagen

Abs. 1: Invasive Neophyten wie die Goldrute oder der Riesenkerbel verbreiten sich rasant und verdrängen die einheimischen Pflanzen.

Abs. 2 stellt eine Anpassung an Bestimmungen aus Art. 29c des kantonalen Jagdgesetzes (KJG) dar.

8. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum**Art. 112 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums**

Die Regelung knüpft an der allgemeinen Rechtslehre an, wonach der Gemeingebrauch bewilligungsfrei und entschädigungslos zulässig ist, der gesteigerte Gemeindegebrauch bewilligungspflichtig ist und die Sondernutzung einer Konzession bedarf (vgl. auch Art. 120 EGzZGB).

Abs. 1: Der gesteigerte Gemeingebrauch an Kantonsstrassen bedingt einer Bewilligung des Tiefbauamtes (Art. 12 StrG).

Art. 113 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Keine Bemerkungen.

Art. 114 Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke

Eine solche Regelung kann zur Baulandmobilisierung beitragen, da sie ein wesentliches Bauhindernis beseitigen kann (vgl. Art. 19a Abs. 2 Ziff. 4 KRG).

Abs. 1: Es geht hier ausdrücklich nur um eine vorübergehende Inanspruchnahme. Für dauernde Inanspruchnahmen bedarf es der üblichen Dienstbarkeitsverträge.

Abs. 2: Der Schadenersatz umfasst nicht nur einen allfälligen Schaden infolge der unmittelbaren aktuellen Beanspruchung, sondern auch allfällige Folgeschäden beziehungsweise Mehraufwand. Wenn z.B. Erdanker aus technischen Gründen nicht entfernt werden können und somit im Erdreich des Nachbarn belassen werden dürfen, kann dies später zu einem Mehraufwand für den Nachbarn führen, wenn dieser seinerseits eine Tiefbaute erstellt (Kosten der dannzumaligen Entfernung und Entsorgung usw.).

VI. Erschliessungsordnung (Art. 112–122)

1. Allgemeines

Art. 115 Erschliessungsgesetz

Vorbemerkung: Im MBauG sind die Belange der Verkehrserschliessung umfassend enthalten. Die Gemeinde kann auch weitere Belange im Baugesetz regeln. In den Bereichen Wasserversorgung, Abwasserbehandlung und Abfallbewirtschaftung wird auf die Mustererschliessungsreglemente der BVR verwiesen.

Abs. 1: Das Erschliessungsgesetz bildet nicht Bestandteil der Grundordnung. Unter dem Begriff Erschliessungsgesetz ist das Wasserversorgungs-, Abwasserentsorgungs- und Abfallgesetz gemeint. Betreffend Gemeindeverbindungen siehe Art. 50 ff. des Gemeindegesetzes (GG).

Art. 116 Erschliessungsprogramm

Die Verpflichtung zur Erstellung eines Erschliessungsprogramms ergibt sich aus Art. 59 KRG.

Art. 117 Strassennamen

Keine Bemerkungen.

2. Projektierung und Bewilligung

Art. 118 Generelle Projekte und Bauprojekte

Abs. 1: Als Beispiele können genannt werden das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) oder Generelles Entwässerungsprojekt (GEP).

3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

a) Öffentliche Erschliessungsanlagen

Art. 119 Ausführung

Abs. 1 stellt klar, dass die Durchführung der Erschliessung Sache der Gemeinde ist.

Abs. 3 schafft die Grundlage gemäss Art. 60 Abs. 2 KRG (vgl. auch Art. 73 MBauG).

Art. 120 Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen sind grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde.

Art. 121 Schneeräumung

Hinweis: Schneeentsorgungen in Gewässern sind aus umwelt- und fischereirechtlicher Sicht nicht zulässig resp. bewilligungspflichtig. Details bezüglich Reglementierung der Schneeentsorgung sind dem entsprechenden Merkblatt des ANU zu entnehmen.

b) Private Erschliessungsanlagen**Art. 122 Allgemeines**

Vgl. Art. 73 und Art. 119 Abs. 3 MBauG.

Art. 123 Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung

Keine Bemerkungen.

Art. 124 Übernahme durch die Gemeinde

Keine Bemerkungen.

Art. 125 Sanierungsplanung

Keine Bemerkungen.

**VII. Vollzugs- und Schlussbestimmungen
(Art. 123–127)****Art. 126 Vollzug**

Abs. 1: Diese Verpflichtung ergibt sich aus Art. 85 KRG.

Art. 127 Baubewilligungsgebühren

Abs. 1: Grundlage bildet Art. 96 KRG. Zu regeln ist im Baugesetz die Zuständigkeit für den Erlass der Gebührenordnung (siehe Abs. 4), sofern dies nicht in einem anderen Erlass geregelt ist.

Abs. 4: Je weniger im Baugesetz geregelt wird, desto eher ist für die Gebührenordnung die Gemeindeversammlung oder das Gemeindeparlament als zuständig zu erklären.

Art. 128 Rechtsmittel

Die Gemeinden entscheiden aufgrund ihrer Organisationsautonomie über Zuständigkeit und gemeindeinternen Instanzenzug, wobei Letzterer nicht zwingend ist. Bauentscheide können auch direkt beim Verwaltungsgericht angefochten werden, wenn kein innerkommunales Rechtsmittel vorgesehen wird.

Abs. 2: Siehe hierzu Art. 6 KRG.

Art. 129 Gesetzessprache

Keine Bemerkungen.

Art. 130 Inkrafttreten

Keine Bemerkungen.