
Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO)

Vom 24. Mai 2005 (Stand 1. Juli 2016)

Gestützt auf Art. 45 Abs. 1 der Kantonsverfassung¹⁾ und Art. 105 des Raumplanungsgesetzes²⁾ für den Kanton Graubünden

von der Regierung erlassen am 24. Mai 2005

1. Allgemeines

1.1. BEHÖRDEN

Art. 1 Zuständiges Departement, Fachstelle

¹ Zuständiges Departement für den Bereich Raumplanung ist das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (Departement). Es beaufsichtigt den Vollzug der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen. *

² Kantonale Fachstelle für Raumplanung ist das Amt für Raumentwicklung (Fachstelle).

1.2. MEDIATION

Art. 2 Verfahren

¹ Wird ein hängiges Verfahren zugunsten einer Mediation sistiert, setzt die Einsprache- oder Rechtsmittelbehörde den Parteien Frist an, sich auf eine Mediatorin oder einen Mediator zu einigen. Kommt keine Einigung zustande, verweist die Behörde die Parteien an eine geeignete Person.

¹⁾ BR [110.100](#)

²⁾ BR [801.100](#)

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

² Das Verfahren wird auf Antrag der Mediatorin oder des Mediators wieder aufgenommen. Eine Partei kann die Wiederaufnahme erst verlangen, nachdem sie sich auf die Mediation in mindestens einer Sitzung ernsthaft eingelassen hat.

1.3. GRUNDLAGEN

Art. 3 Grundlagen

¹ Als Grundlagen gelten insbesondere Leitbilder, Inventare, Analysen, Untersuchungen, Studien, Konzepte, Ergebnisse der Raumb Beobachtung und Sachpläne mit Grundlagencharakter.

² Die Fachstelle koordiniert die Zusammenarbeit bei der Beschaffung, bei der Abstimmung und beim Austausch von Grundlagen.

1.4. DIGITALE DATEN

Art. 4 Erstellung, Bewirtschaftung, Datenhoheit, Ablage

¹ Die Fachstelle legt die Anforderungen an die digitale Erstellung und Bewirtschaftung von Grundlagen und Planungsmitteln fest. Sie sorgt dafür, dass die Qualität der Daten sichergestellt ist.

² Die Datenhoheit liegt beim Planungsträger. Dieser ist für die Richtigkeit der Daten verantwortlich.

³ Die aktuellen Raumplanungsdaten für Grundlagen und Planungsmittel des Kantons, der Regionen und der Gemeinden werden bei der Fachstelle abgelegt. *

⁴ Die Fachstelle fördert den Einsatz der elektronischen Datenverarbeitung in den Verfahren.

1.5. BEITRÄGE AN RAUMPLANERISCHE LEISTUNGEN

Art. 5 * ...

Art. 6 * ...

2. Kantonsplanung

2.1. RICHTPLANVERFAHREN

Art. 7 Erarbeitung, Mitwirkungsverfahren

¹ Die Fachstelle entwirft den kantonalen Richtplan. Sie arbeitet mit den betroffenen Departementen, Amtsstellen, Regionen und Gemeinden sowie mit weiteren Interessierten zusammen. *

² Die Fachstelle lässt den Entwurf für den kantonalen Richtplan in den betroffenen Regionen und beim Kanton während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die Auflage im Kantonsamtsblatt bekannt. Bei bedeutenden Richtplanvorlagen wird die Auflagefrist angemessen verlängert.

³ Während der öffentlichen Auflage kann jedermann Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese werden geprüft. Das Ergebnis wird den Mitwirkenden und der Öffentlichkeit in geeigneter Form bekannt gegeben.

⁴ Bei Fortschreibungen kann auf die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens zugunsten eines Anhörungsverfahrens verzichtet werden.

⁵ Ist für eine Planung oder ein Bauvorhaben eine Änderung des Richtplans nötig, sind die erforderlichen öffentlichen Auflagen nach Möglichkeit zu koordinieren.

Art. 8 Verfahren vor Bundesbehörden, Bewirtschaftung

¹ Das Departement vertritt die Regierung gegenüber den zuständigen Bundesbehörden im Genehmigungsverfahren und im Bereinigungsverfahren.

² Die Fachstelle sorgt für die laufende Bewirtschaftung und Aktualisierung des kantonalen Richtplans. Sie arbeitet bei dessen Umsetzung mit anderen Stellen zusammen, sorgt für eine geeignete Organisation, informiert periodisch über die räumliche Entwicklung und führt die Grundlagen nach.

³ Der kantonale Richtplan kann bei der Fachstelle eingesehen werden.

2.2. VERFAHREN FÜR KANTONALE NUTZUNGSPLÄNE

Art. 9 Erarbeitung, öffentliche Auflage, Erlass

¹ Die Fachstelle erarbeitet im Auftrag des Departements und nach Anhören der betroffenen Gemeinden und Regionen Entwürfe für kantonale Nutzungspläne nach diesem Gesetz. *

² Die Fachstelle legt die Entwürfe für kantonale Nutzungspläne zusammen mit einem allfälligen Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) und eventuellen Gesuchen für Zusatzbewilligungen in den betroffenen Gemeinden und beim Kanton während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinden und im Kantonsamtsblatt bekannt.

³ Während der öffentlichen Auflage kann jedermann Vorschläge und Einwendungen einbringen. Diese werden geprüft. Das Ergebnis wird den Mitwirkenden in geeigneter Form bekannt gegeben.

⁴ Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der Auflage bei der Fachstelle einzureichen.

⁵ Nach Abschluss des Auflageverfahrens beschliesst die Regierung über den Erlass der Pläne. Für die Koordination mit allfälligen Zusatzbewilligungen gelten sinngemäss die Bestimmungen über die Genehmigung der kommunalen Grundordnung.

3. Regionalplanung

Art. 10 Rahmenverträge

¹ Die Fachstelle unterstützt die Regionen bei der Erfüllung der regionalen Planungsaufgaben. Sie kann mit ihnen Rahmenverträge abschliessen, insbesondere über Mehrjahresprogramme, periodische Berichterstattungen, die Umsetzung des kantonalen Richtplans und die Zusammenarbeit. *

Art. 11 Verfahren für regionale Richtpläne

¹ Das für die Erarbeitung zuständige Organ der Region unterbreitet Entwürfe für regionale Richtpläne der Fachstelle zur Vorprüfung. Diese schliesst das Vorprüfungsverfahren innert sechs Monaten ab. *

² Das zuständige Organ der Region legt Entwürfe für regionale Richtpläne während 30 Tagen in der Region öffentlich auf und gibt die Auflage in dem von ihr bezeichneten amtlichen Publikationsorgan und im Kantonsamtsblatt bekannt. Bei bedeutenden Richtplanvorlagen verlängert sie die Auflagefrist angemessen. Im Übrigen gelten für das Mitwirkungsverfahren sinngemäss die Bestimmungen über die Mitwirkung bei der kantonalen Richtplanung. *

³ Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens beschliesst das zuständige Organ der Region über den Erlass oder Änderungen des Richtplans. *

⁴ Regionale Richtpläne können bei der Region oder bei der Fachstelle eingesehen werden. *

4. Ortsplanung

4.1. VERFAHREN FÜR DIE GRUNDORDNUNG

Art. 12 Vorprüfungsverfahren

¹ Die Gemeinden unterbreiten Entwürfe für genehmigungspflichtige Pläne und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen UVB und Unterlagen für eventuelle Gesuche für Zusatzbewilligungen, welche Voraussetzung für die Genehmigung der Nutzungsplanung bilden, der Fachstelle zur Vorprüfung.

² Sind für die Genehmigung einer Vorlage Zusatzbewilligungen erforderlich, äussert sich die Fachstelle im Vorprüfungsbericht gestützt auf die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden, ob diese in Aussicht gestellt werden können.

³ Die Fachstelle schliesst das Vorprüfungsverfahren bei Teilrevisionen, die keine verwaltungsinterne Vernehmlassung erfordern, innert zwei Monaten, bei den übrigen Teilrevisionen sowie bei Gesamtrevisionen innert sechs Monaten ab.

Art. 13 Mitwirkungsaufgabe

¹ Nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens legt der Gemeindevorstand den Entwurf für die neuen Vorschriften und Pläne zusammen mit dem Planungsbericht, einem allfälligen UVB und eventuellen Gesuchen für Zusatzbewilligungen in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt.

² Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und nimmt dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird zuhanden des beschlussfassenden Organs zusammengefasst.

³ Wird eine Vorlage nach der Mitwirkungsaufgabe geändert und erfolgt keine zweite Auflage, gibt der Gemeindevorstand die Änderungen in der Publikation des Beschlusses über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung bekannt und teilt diese ausserdem direkt Betroffenen schriftlich mit.

Art. 14 Genehmigungsverfahren

¹ Der Gemeindevorstand reicht die vom zuständigen Gemeindeorgan beschlossenen neuen Vorschriften und Pläne mit Antrag auf Genehmigung sowie allen Unterlagen und Gesuchen für Zusatzbewilligungen der Fachstelle ein.

² Die Fachstelle holt bei den betroffenen Stellen beziehungsweise zuständigen Fachbehörden unter Ansetzung einer Erledigungsfrist die notwendigen Stellungnahmen beziehungsweise Entscheide über Zusatzbewilligungen und Einsprachen ein. Sie koordiniert Augenscheine.

Art. 17 Erarbeitung des Quartierplans

¹ Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan durch Fachleute erarbeiten. Die Beteiligten erhalten Gelegenheit zur Mitwirkung.

² Der Gemeindevorstand legt die Anforderungen an die Ausgestaltung der einzelnen Bestandteile des Quartierplans fest und sorgt dafür, dass die öffentlichen Interessen bei der Planung berücksichtigt werden. Er unterbreitet Entwürfe für Quartierpläne vor der öffentlichen Auflage dem Grundbuchamt zur formellen Prüfung.

Art. 18 Öffentliche Auflage, Einsprache

¹ Der Gemeindevorstand legt den Entwurf für den Quartierplan während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Erfordert die Planung eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), wird gleichzeitig der UVB aufgelegt. *

² Die Auflage des Quartierplans wird im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde öffentlich bekannt gegeben. Bei Verfahren mit UVP ist die öffentliche Auflage gleichzeitig auch im Kantonsamtsblatt zu publizieren. Die Betroffenen werden vor der Auflage des Quartierplans schriftlich benachrichtigt.

³ Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung.

⁴ Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn der Quartierplan aufgrund von Einsprachen geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte, so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 30 Tagen zu geben. *

Art. 19 Erlass, In-Kraft-Treten

¹ Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand oder, falls das Gemeinderecht dies bestimmt, der Gemeinderat den Quartierplan. Gleichzeitig entscheidet die für den Erlass zuständige Behörde über allfällige Einsprachen.

² Der Erlass ist den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden schriftlich zu eröffnen. Bei Quartierplanungen mit UVP ist der Beschluss auch im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben.

³ Quartierpläne treten mit unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist oder rechtskräftigem Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft. Nach Eintritt der Rechtskraft lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan im Grundbuch anmerken. *

Art. 20 Kostenverteiler

¹ Nach Abschluss der Quartierplanung legt der Gemeindevorstand die von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden Anteile an den Planungskosten aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen und des verbindlichen Verteilschlüssels gemäss Quartierplan in einem Kostenverteiler fest.

² Die von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden Anteile an den Kosten der Erschliessung und Ausstattung werden vom Gemeindevorstand in gleicher Weise nach Fertigstellung aller oder einzelner Erschliessungswerke in einem einzigen oder gestaffelt in mehreren Kostenverteilern festgelegt.

³ Der Entwurf des Kostenverteilers ist den Quartierplanbeteiligten unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege zuzustellen.

⁴ Gegen den Entwurf des Kostenverteilers kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Wird der Kostenverteiler aufgrund von Einsprachen geändert, ist den Beteiligten Gelegenheit zu erneuter Einsprache innert 30 Tagen zu geben. *

⁵ Nach Abschluss des Einspracheverfahrens entscheidet der Gemeindevorstand über den Kostenverteiler und eröffnet den Entscheid den Beteiligten. Gleichzeitig werden die Kostenanteile in Rechnung gestellt.

⁶ Für die Fälligkeit, den Einzug und die Stundung von Kostenanteilen gelten die Bestimmungen über das Beitragsverfahren.

Art. 21 Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen

¹ Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, werden Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Quartierplanbeteiligten überprüft und nötigenfalls angepasst. Eine Anpassung ist insbesondere vorzunehmen, wenn ein noch nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Vorschriften der Grundordnung nicht mehr entspricht.

² Für die Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über das Quartierplanverfahren.

4.3. BEITRAGSVERFAHREN

Art. 22 Einleitung 1. Öffentliche Auflage

¹ Das Beitragsverfahren ist in der Regel vor Beginn der Bauarbeiten einzuleiten. In begründeten Fällen ist eine spätere Einleitung möglich.

² Der Gemeindevorstand gibt die Absicht zur Einleitung eines Beitragsverfahrens unter Hinweis auf das beitragspflichtige Werk sowie den vorgesehenen Kostenanteil der öffentlichen und der privaten Interessenz im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Gleichzeitig legt er den Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Beitragsgebietes (Beitragsperimeter) während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. *

³ Betroffene sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

Art. 23 2. Einsprache, Beschluss

¹ Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens, den vorgesehenen Beitragsperimeter sowie gegen den Anteil der öffentlichen und privaten Interessenz Einsprache erhoben werden.

² Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn der vorgesehene Beitragsperimeter aufgrund von Einsprachen geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte, so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 30 Tagen zu geben. *

³ Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand den Einleitungsbeschluss und eröffnet diesen den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden. Einwendungen gegen das Beitragsverfahren an sich, den Beitragsperimeter und den Anteil der öffentlichen und privaten Interessenz können im weiteren Verfahren nicht mehr erhoben werden.

Art. 24 Kostenverteiler
1. Erarbeitung

¹ Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses und Abnahme des Werkes erarbeitet der Gemeindevorstand den Kostenverteiler.

² Der Kostenverteiler umfasst mindestens eine Zusammenstellung der Gesamtkosten des Werkes unter Angabe allfälliger Subventionen, einen eventuellen Plan mit Beitragszonen sowie die Aufteilung der Kosten unter den Beitragspflichtigen samt Erläuterungen.

Art. 25 2. Öffentliche Auflage, Einsprache, Erlass

¹ Der Gemeindevorstand stellt den Entwurf des Kostenvertailers den Beitragspflichtigen unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Grundlagen zu.

² Gegen den Entwurf des Kostenvertailers können die Beitragspflichtigen innert 30 Tagen beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erheben. Wird der Kostenverteiler aufgrund von Einsprachen geändert, ist den Beteiligten Gelegenheit zu erneuter Einsprache innert 30 Tagen zu geben. *

³ Nach Abschluss des Auflageverfahrens entscheidet der Gemeindevorstand über den Kostenverteiler und eröffnet den Entscheid den Beitragspflichtigen. Gleichzeitig werden die Beiträge in Rechnung gestellt.

Art. 26 Fälligkeit, Einzug, Stundung

¹ Die Beiträge werden mit Eintritt der Rechtskraft des Kostenvertailers zur Bezahlung fällig. Akontozahlungen werden mit der Zustellung der Rechnung zur Bezahlung fällig.

² Fällige Beiträge und Akontozahlungen sind innert 60 Tagen seit Zustellung der Rechnung zu bezahlen. Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe des jeweils geltenden kantonalen Verzugszinses berechnet.

³ Der Gemeindevorstand kann in Härtefällen die Bezahlung fälliger Beiträge für höchstens zehn Jahre mit oder ohne Verzinsung ganz oder teilweise aufschieben. Die Stundung wird nur gewährt, wenn der gestundete Beitrag anerkannt und durch freiwillige Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts sichergestellt wird.

⁴ Das Gesuch um Stundung von Beiträgen ist innert 30 Tagen seit Empfang der Rechnung bei der Gemeinde einzureichen.

Art. 27 Änderung der Verhältnisse

¹ Ändern sich wegen baulicher Massnahmen oder der Art der Benützung des Werkes innert zehn Jahren nach Rechtskraft des Kostenverteilers die Sondervorteile oder das Verhältnis zwischen öffentlicher und privater Interessenz wesentlich, so kann auf Antrag von Beitragspflichtigen oder von Amtes wegen ein neues Beitragsverfahren eingeleitet werden.

² Die gestützt auf den früheren Entscheid geleisteten Beiträge sind ohne Zins und nicht indexiert anzurechnen.

³ Die Beiträge sind nach dem neuen Kostenverteiler nachzuzahlen oder zu erstatten.

4.4. VERFAHREN FÜR LANDUMLEGUNGEN UND GRENZBEREINIGUNGEN

Art. 28 Grundsatz

¹ Die nachfolgenden Verfahrensvorschriften gelten für Landumlegungen und Grenzbereinigungen, die als selbständige Verfahren oder in Verbindung mit einem Nutzungsplanverfahren gemäss Raumplanungsgesetzgebung durchgeführt werden.

² Wird die Landumlegung oder Grenzbereinigung mit einer Nutzungsplanung verbunden, für deren Auflage zusätzlich die Publikation im Kantonsamtsblatt vorgeschrieben ist, gelten diese Anforderungen an die öffentliche Publikation auch für die verschiedenen Auflagen der Landumlegung oder Grenzbereinigung. *

³ Die für die Durchführung des Verfahrens zuständige Behörde zieht für die Erarbeitung der Landumlegung und Grenzbereinigung Fachleute bei. Sie gibt den Beteiligten in den einzelnen Verfahrensstadien Gelegenheit zur Mitwirkung.

⁴ Die nachfolgenden Bestimmungen über die Einleitung der Landumlegung, die Aufnahme des alten Bestandes und die Neuzuteilung finden sinngemäss auch auf Grenzbereinigungen Anwendung.

Art. 29 Einleitung
1. Öffentliche Auflage

¹ Die zuständige Behörde gibt die Absicht zur Einleitung einer Landumlegung oder Grenzvereinigung unter Hinweis auf den Zweck der Massnahme, die Abgrenzung des Beizugsgebietes sowie die Art und Weise der Durchführung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Gleichzeitig legt sie den Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Beizugsgebietes während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. *

² Betroffene sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

Art. 30 2. Einsprache, Beschluss

¹ Während der öffentlichen Auflage kann bei der zuständigen Behörde gegen die beabsichtigte Einleitung des Verfahrens und das vorgesehene Beizugsgebiet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung.

² Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn das vorgesehene Beizugsgebiet aufgrund von Einsprachen geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte, so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 30 Tagen zu geben. *

³ Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt die zuständige Behörde den Einleitungsbeschluss und eröffnet diesen den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden. Einwendungen gegen das Verfahren an sich und das Beizugsgebiet können im weiteren Verfahren nicht mehr erhoben werden.

Art. 31 Aufnahme und Auflage des alten Bestandes

¹ Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses erstellt die zuständige Behörde den Bestandesplan und das Bestandesverzeichnis unter Mitwirkung des Grundbuchamtes.

² Die zuständige Behörde legt die Entwürfe für den Bestandesplan und das Bestandesverzeichnis während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Betroffene werden vor der Auflage schriftlich benachrichtigt. *

³ Während der öffentlichen Auflage können Betroffene bei der zuständigen Behörde schriftlich und begründet Einsprache erheben.

⁴ Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn der Bestandesplan oder das Bestandesverzeichnis aufgrund von Einsprachen geändert werden. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte, so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 30 Tagen zu geben. *

⁵ Die Auflage des alten Bestandes kann mit der Auflage der Neuzuteilung zusammengelegt werden.

Art. 32 Neuzuteilung

1. Erarbeitung, öffentliche Auflage

¹ Nach rechtskräftiger Feststellung des alten Bestandes erarbeitet die zuständige Behörde die für die Umlegung erforderlichen Pläne und Verzeichnisse. Diese enthalten insbesondere Angaben über:

1. die Landabzüge;
2. die Zuteilung der neuen Grundstücke;
3. die Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen;
4. den Geldausgleich für die nicht durch Boden ausgleichbaren Mehr- oder Minderwerte;
5. die Verteilung der Kosten der Landumlegung (Verteilschlüssel).

² Nach Prüfung der Pläne und Verzeichnisse durch das Grundbuchamt und einer allfälligen Bereinigung legt die zuständige Behörde die Entwürfe während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf und gibt die Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Betroffene werden vor der Auflage schriftlich benachrichtigt. *

Art. 33 2. Einsprache, Entscheid

¹ Während der öffentlichen Auflage kann bei der zuständigen Behörde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung.

² Die öffentliche Auflage ist zu wiederholen, wenn die Neuzuteilung aufgrund von Einsprachen geändert wird. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Beteiligte, so ist diesen anstelle einer nochmaligen öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Einsprache innert einer Frist von 30 Tagen zu geben. *

³ Nach Abschluss des Auflageverfahrens sorgt die zuständige Behörde für die Erstellung der Mutationsdokumente. Gestützt darauf beschliesst sie über die Landumlegung und eröffnet den Beschluss allen Beteiligten und allfälligen Einsprechenden.

Art. 34 In-Kraft-Treten, grundbuchlicher Vollzug

¹ Landumlegungen und Grenzbereinigungen treten mit unbenütztem Ablauf der Rekursfrist oder rechtskräftigem Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft.

² Nach Eintritt der Rechtskraft meldet die zuständige Behörde die Landumlegung oder Grenzbereinigung beim zuständigen Grundbuchamt zum grundbuchlichen Vollzug an.

³ Über die neu zugeteilten Grundstücke darf erst nach dem Eigentumserwerb verfügt werden. Die zuständige Behörde kann auf Antrag die Beteiligten ermächtigen, von einzelnen oder allen Grundstücken vorzeitig Besitz zu ergreifen oder andere Rechte auszuüben.

Art. 35 Kostenverteiler

¹ Nach Abschluss der Landumlegung oder Grenzbereinigung legt die zuständige Behörde die von den Beteiligten zu tragenden Anteile an den Kosten der Landumlegung oder Grenzbereinigung aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen und des verbindlichen Verteilschlüssels gemäss Neuzuteilung in einem Kostenverteiler fest.

² Der Entwurf des Kostenvertailers ist den Beteiligten unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege zuzustellen.

³ Gegen den Entwurf des Kostenvertailers können die Beteiligten innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der zuständigen Behörde schriftlich und begründet Einsprache erheben. Wird der Kostenverteiler aufgrund von Einsprachen geändert, ist den Beteiligten Gelegenheit zu erneuter Einsprache innert 30 Tagen zu geben. *

⁴ Nach Abschluss des Einspracheverfahrens entscheidet die zuständige Behörde über den Kostenverteiler und eröffnet den Entscheid den Beteiligten. Gleichzeitig werden die Kostenanteile in Rechnung gestellt.

⁵ Für die Fälligkeit, den Einzug und die Stundung von Kostenanteilen gelten die Bestimmungen über das Beitragsverfahren.

4.5. AUSFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN ZUR BUNDESGESETZGEBUNG ÜBER ZWEITWOHNUNGEN *

Art. 35a * Ortsbildprägende Bauten innerhalb der Bauzonen 1. Grundsatz

¹ Die Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten im Sinne der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen erfolgt grundsätzlich im Verfahren für die kommunale Grundordnung auf der Basis eines Gesamtkonzepts über das Ortsbild.

Art. 35b * 2. Ausnahme

¹ Ausnahmsweise kann die Baubewilligungsbehörde eine Baute als ortsbildprägend bezeichnen, wenn:

- a) die Baute Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens für deren Umbau oder Umnutzung zu Wohnzwecken bildet;
- b) für sie bereits in der vor dem 1. Januar 2016 beschlossenen kommunalen Grundordnung eine Erhaltungsregelung auf der Basis eines Gesamtkonzepts über das Ortsbild besteht; und
- c) die Denkmalpflege Graubünden angehört worden ist.

² Die Bezeichnung als ortsbildprägend ist in die Baubewilligung aufzunehmen.

Art. 35c * Geschützte Bauten innerhalb der Bauzonen

¹ Bauten gelten als geschützt im Sinne der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen, wenn sie in der kommunalen Grundordnung oder gestützt auf die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung unter Schutz gestellt sind.

Art. 35d * Gemeinsame Vorschriften

¹ Projekte für Umbauten oder Umnutzungen von ortsbildprägenden oder geschützten Bauten unterliegen der Gestaltungsberatung.

² Die Bauabsichten sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der Baubewilligungsbehörde bekanntzugeben. Diese legt zusammen mit der Bauherrschaft und der Gestaltungsberatung unter Beachtung der Erhaltungsziele sowie des Gebäudeinventars die Schutz- und Erhaltungsanordnungen fest.

³ Vor Erteilung der Baubewilligung unterbreitet die Baubewilligungsbehörde die Projektpläne der Denkmalpflege Graubünden zu einer abschliessenden Stellungnahme.

Art. 35e * Strengere kantonale oder kommunale Vorschriften

¹ Die in der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen dem Kanton eingeräumten Kompetenzen zum Erlass von Vorschriften, welche die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als die Bundesgesetzgebung, werden den Gemeinden übertragen, soweit der Kanton nicht selbst legifert.

5. Kantonale Bauvorschriften

5.1. BEGRIFFE UND MESSWEISEN

Art. 36 * Umsetzung IVHB

¹ Die Gemeinden passen ihre Baugesetze an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB) an. Für die Anpassung gelten sinngemäss die Fristen von Artikel 107 Absatz 1 des Gesetzes. Bis zur Anpassung richten sich die Begriffe und Messweisen nach den geltenden kommunalen Baugesetzen.

² Verwendet das kantonale Raumplanungsrecht Begriffe und Instrumente, die Gegenstand der IVHB bilden, gelten unmittelbar die in den Anhängen zur IVHB und in den dazugehörigen Erläuterungen enthaltenen Definitionen.

Art. 37 * Nutzungsziffern

¹ Die Gemeinden können zur Regelung des Nutzungsmasses neben oder anstelle der in der IVHB umschriebenen Nutzungsziffern auch das Instrument der Ausnutzungsziffer (AZ) vorsehen.

² Für die AZ gilt die Definition gemäss Artikel 37a. Sofern die Gemeinden über abweichende Definitionen verfügen, passen sie diese innert der Frist von Artikel 36 Absatz 1 an die Definition von Artikel 37a an. Bis zur Anpassung gilt die Definition der geltenden kommunalen Baugesetze.

³ Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die Ausnutzung der Grundstücke.

Art. 37a * Ausnützungsziffer (AZ)

¹ Die AZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Sie wird berechnet: $AZ = aGF / aGSF$

² Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gelten folgende Flächen:

1. Hauptnutzflächen (HNF);
2. Nebennutzflächen (NNF), Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.

³ Nicht angerechnet werden:

1. Alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe;
2. Funktionsflächen (FF);
3. Folgende Arten von Nebennutzflächen (NNF): Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrtrräume, Gartenhäuschen für Gartengeräte und dergleichen, Holzschöpfe sowie Kleintierställe.

⁴ Die Definition der Flächen richtet sich nach der Norm SIA 416.

⁵ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile mit Einschluss der Flächen der Hauszufahrten. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

5.2. LANDWIRTSCHAFTLICHER WOHNRAUM

Art. 38 Dauerwohnraum

¹ Sofern die Voraussetzungen für landwirtschaftlichen Dauerwohnraum in der Landwirtschaftszone erfüllt sind, werden in der Regel eine Betriebsleiterwohnung mit Büro und eine Wohnung für die abtretende Generation (Altenteil I) bewilligt. Bei nachgewiesenem Bedarf können eine zusätzliche Kleinwohnung (Altenteil II) für die auf dem Hof lebende dritte Generation sowie Zimmer für Lehrlinge und Angestellte bewilligt werden.

² Es gelten folgende Höchstmasse:

- a) Betriebsleiterwohnung: 165 m² BGF
- b) Altenteil I: 90 m² BGF
- c) Altenteil II: 50 m² BGF
- d) Büro: 15 m² BGF
- e) Lehrlinge und Angestellte: je 20 m² BGF

³ In besonderen Fällen darf von den Höchstmassen der Betriebsleiterwohnung und der Altenteile abgewichen werden, sofern die Summe der Höchstmasse zusammen nicht überschritten wird. Bei bestehenden Wohnbauten, die vor In-Kraft-Treten dieser Verordnung bewilligt wurden, darf auch von der Summe der Höchstmasse geringfügig abgewichen werden, wenn dies für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich oder zur Erhaltung wertvoller Bausubstanz erforderlich ist.

⁴ Altenteile können in der Zeit, während der sie nicht benötigt werden, vorübergehend zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken genutzt werden.

Art. 39 Temporärwohnraum

¹ Sofern die Voraussetzungen für landwirtschaftlichen Temporärwohnraum in der Landwirtschaftszone erfüllt sind, werden Bauten bis zu folgenden Höchstmassen bewilligt:

- a) Maiensässhütte: 50 m² BGF
- b) Heuerhütte: 15 m² BGF
- c) Alp- und Hirtenhütte: BGF nach Bedarf

² Stallkammern werden, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, bis zu einem Höchstmass von 15 m² bewilligt. Sie sind zu entfernen, wenn die Voraussetzungen für die Bewilligung weggefallen sind.

6. Formelles Baurecht

6.1. NICHT BAUBEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUVORHABEN

Art. 40 Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben

¹ Folgende Bauvorhaben bedürfen keiner Baubewilligung:

- 1. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlagen dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;
- 2. Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
- 3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
- 4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial;
- 5. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m³ (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m²;
- 6. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie:
 - a) Verpflegungs- und Verkaufsstätten;
 - b) Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte;
 - c) Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe;
 - d) Kinderspielplätze;
 - e) Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen;
 - f) Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten;

- g) Strassenreklamen;
- h) unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m²;
- 7. Iglus, Tipizelte und dergleichen für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden;
- 8. Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
- 9. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
- 10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m²;
- 11. Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen;
- 12. unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte;
- 13. Technische Einrichtungen wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen, Pfähle, Stangen, Bänke;
- 14. Sicherheitsvorrichtungen wie:
 - a) Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen;
 - b) Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen, Polsterungen und dergleichen für Sport- und Freizeitanlagen;
 - c) Sicherheitsgeländer;
- 15. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;
- 16. nicht reflektierende Sonnenkollektoren oder Solarzellen mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m² pro Fassade oder Dachseite innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m² ausserhalb der Bauzonen;
- 17. Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m³, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
- 18. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
- 19. bewegliche Weidezäune während der Weidezeit;
- 20. Fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m² Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten;
- 21. Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden;
- 22. Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte.

² Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht gilt nicht für in Gefahrenzonen vorgesehene Bauvorhaben, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sowie allgemein für Bauvorhaben, die Gewässer und Moorbiotope gefährden könnten.

³ Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung von materiellen Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften verletzt sein könnten, leitet die kommunale Baubehörde von Amtes wegen, auf Ersuchen der Fachstelle oder auf Hinweis von Dritten hin das Baubewilligungsverfahren ein.

⁴ Bauten und Anlagen gemäss Absatz 1 Ziffer 6, 7, 19, 21 und 22 sind nach Ablauf der zulässigen Dauer, solche gemäss Ziffer 14 nach Gebrauch zu entfernen. Das beanspruchte Gelände ist in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Die entfernten Bau- oder Anlageteile sind zu entsorgen oder an zulässiger Stelle zu lagern.

6.2. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

6.2.1. Ordentliches Baubewilligungsverfahren

Art. 41 Vorläufige Beurteilung

¹ Die kommunale Baubehörde kann vor der Einreichung eines Baugesuchs um eine vorläufige Beurteilung wesentlicher Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.

² Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen kann die Fachstelle über die Gemeinde um eine vorläufige Beurteilung ersucht werden.

³ Die vorläufige Beurteilung gibt weder den Gesuchstellenden Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet sie die entscheidende Behörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuchs und allfälliger Einsprachen.

Art. 42 Baugesuch, BAB-Gesuch

¹ Baugesuche und Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuch) sind bei der Gemeinde zusammen mit den für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen und Nachweisen auf amtlichem Formular in der von der Gemeinde festgelegten Anzahl Ausfertigungen einzureichen.

² Die Gemeinden bestimmen unter Beachtung des übergeordneten Rechts, welche Unterlagen und Nachweise dem Baugesuch beizulegen sind. Für grössere Bauvorhaben und insbesondere für Bauvorhaben an Standorten mit besonderer Bedeutung für das Orts- oder Landschaftsbild kann ein Modell oder eine vergleichbare Visualisierung verlangt werden.

³ Baugesuchen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen ist ein Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden beizulegen.

⁴ Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

Art. 43 Baugespann

¹ Bei Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ist gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss die Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 0.8 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

² Die Höhenlage des Erdgeschosses ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen.

³ Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs nur mit Bewilligung der kommunalen Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baumentscheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

Art. 44 Vorläufige Prüfung

¹ Die kommunale Baubehörde prüft eingehende Baugesuche und BAB-Gesuche umgehend auf Vollständigkeit und unterzieht sie einer materiellen Vorprüfung. Gleichzeitig wird geprüft, ob das Baugespann richtig gestellt ist.

² Bei unvollständigen Gesuchen sowie Gesuchen mit offenkundigen materiellen Mängeln setzt die kommunale Baubehörde beziehungsweise die Fachstelle den Gesuchstellenden innert 20 Tagen seit Eingang eine angemessene Frist zur Vervollständigung oder Verbesserung des Baugesuchs.

³ Wird das Gesuch innert der angesetzten Frist nicht vervollständigt oder verbessert, gilt es als zurückgezogen.

Art. 45 Öffentliche Auflage, Einsprache

¹ Nach Abschluss der vorläufigen Prüfung legt die kommunale Baubehörde das Baugesuch beziehungsweise das BAB-Gesuch während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Erfordert das Bauvorhaben eine UVP, wird gleichzeitig der UVB aufgelegt.

² Die Auflage des Baugesuchs wird im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt gegeben. Bei BAB-Gesuchen, Gesuchen mit UVP sowie Gesuchen mit Zusatzbewilligungen, die im Kantonsamtsblatt zu publizieren sind, ist die öffentliche Auflage gleichzeitig auch im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben.

³ Die Publikation hat Angaben über die Bauherrschaft, den Standort des Bauvorhabens, die betroffenen Nutzungszonen und Bundesinventare nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung, die Auflagezeit, den Auflageort und die Einsprachemöglichkeit zu enthalten.

⁴ Einsprachen sind während der Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen. Den Gesuchstellenden ist Gelegenheit zu geben, zu Einsprachen innert 20 Tagen schriftlich Stellung zu nehmen.

Art. 46 Bauentscheid

¹ Nach Abschluss des Auflageverfahrens sowie Einholung notwendiger Stellungnahmen anderer betroffener Behörden entscheidet die kommunale Baubehörde über das Baugesuch und allfällige Einsprachen und erlässt den Bauentscheid.

² Bauentscheide sind den Baugesuchstellenden und allfälligen Einsprechenden gleichzeitig zu eröffnen. Sie sind zu begründen, wenn Einsprachen oder Baugesuche abgewiesen werden.

³ Bauentscheide sind innert zwei Monaten seit Ablauf der öffentlichen Auflage zu eröffnen. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen beträgt die Erledigungsfrist maximal drei und bei Bauvorhaben mit UVP maximal fünf Monate.

Art. 47 BAB-Entscheid 1. Weiterleitung

¹ Nach Abschluss des Auflageverfahrens leitet die kommunale Baubehörde BAB-Gesuche, sofern sie die Voraussetzungen für eine Bewilligung als erfüllt betrachtet, umgehend in mindestens drei Exemplaren mit allen Unterlagen und begründetem Antrag an die Fachstelle weiter. Gleichzeitig übermittelt sie der Fachstelle allfällige Einsprachen zusammen mit ihrer Stellungnahme.

² BAB-Gesuche können bereits während der Auflage an die Fachstelle weitergeleitet werden. Diesfalls orientiert die zuständige kommunale Baubehörde die Fachstelle umgehend über allfällige Einsprachen.

Art. 48 2. Anhörung, Bereinigung, Schiedsstelle

¹ Nach Eingang des Gesuchs holt die Fachstelle bei den betroffenen Stellen die notwendigen Stellungnahmen ein.

² Ist die Fachstelle mit den Stellungnahmen nicht einverstanden oder bestehen zwischen den Stellungnahmen Widersprüche, führt die Fachstelle mit den betroffenen Stellen ein Bereinigungsgespräch.

³ Misslingt die Bereinigung, unterbreitet die Fachstelle den Konflikt der Schiedsstelle, welche die Fachstelle anweist, wie zu entscheiden ist. Schiedsstelle ist das Departement.

Art. 49 3. Entscheid, Eröffnung

¹ Nach Vorliegen aller Unterlagen entscheidet die Fachstelle über das BAB-Gesuch und allfällige Einsprachen und erteilt, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, die BAB-Bewilligung. Andernfalls weist sie das BAB-Gesuch ab.

² Über BAB-Gesuche entscheidet die Fachstelle innert eineinhalb Monaten seit Eingang der vollständigen Baugesuchsakten. Bei Bauvorhaben, die eine verwaltungsinterne Vernehmlassung oder eine Zusatzbewilligung erfordern, beträgt die Erledigungsfrist maximal drei Monate. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen, UVP oder besonders grossem Koordinationsbedarf beträgt die Erledigungsfrist maximal fünf Monate.

³ BAB-Bewilligungen und allfällige Einspracheentscheide werden Gesuchstellenden und Einsprechenden von der kommunalen Baubehörde nach Eingang so rasch als möglich zusammen mit der Baubewilligung eröffnet.

⁴ Die Kosten des BAB-Verfahrens werden in der BAB-Bewilligung in Rechnung gestellt.

6.2.2. Meldeverfahren

Art. 50 Meldeverfahren 1. Anwendungsfälle

¹ Das Meldeverfahren ist ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren. Es findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere:

1. geringfügige Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben;
2. bauliche Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen bezüglich Verkehrsbelastung oder Ausnützung führen.

² Das Meldeverfahren findet überdies Anwendung auf Bauvorhaben, die gemäss Artikel 40 von der Baubewilligungspflicht ausgenommen, jedoch gemäss kommunalem Baugesetz dem Meldeverfahren unterstellt sind.

Art. 51 2. Verfahren

¹ Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet.

² Gesuchstellende erhalten innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuchs einen Entscheid der kommunalen Baubehörde. Bei Bauvorhaben, die neben der Baubewilligung eine BAB-Bewilligung erfordern, sind der Entscheid der kommunalen Baubehörde und der BAB-Entscheid innert eineinhalb Monaten zu eröffnen. Der BAB-Entscheid ist innert zwei Wochen seit Eingang des Gesuchs bei der Fachstelle zu fällen.

³ Bauvorhaben, die lediglich einer kommunalen Baubewilligung bedürfen, gelten als bewilligt, sofern innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuchs kein anders lautender Entscheid ergeht.

⁴ Im Übrigen gelten die Bestimmungen über das ordentliche Baubewilligungsverfahren.

6.3. KOORDINATION

6.3.1. *Verfahrenskoordination*

Art. 52 Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen
1. Vorbereitung

¹ Das Departement führt im Einvernehmen mit den betroffenen Departementen eine Liste mit den zu koordinierenden Zusatzbewilligungen.

² In der Liste der koordinationsbedürftigen Zusatzbewilligungen werden jene Zusatzbewilligungen bezeichnet, bei denen die Gesuche in der Regel vor der Einreichung mit den betroffenen Fachbehörden vorabzuklären und zu bereinigen sind.

Art. 53 2. Einreichung, vorläufige Prüfung

¹ Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind zusammen mit dem Baugesuch, einem allfälligen BAB-Gesuch sowie allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen. Soweit Gesuchsformulare bestehen, sind diese zu verwenden.

² Die kommunale Baubehörde prüft eingehende Gesuche für Zusatzbewilligungen umgehend auf Vollständigkeit. Sie klärt insbesondere ab, ob für alle erforderlichen Zusatzbewilligungen Gesuche mit den nötigen Formularen und Unterlagen vorliegen und die notwendigen Vorabklärungen erfolgt sind.

³ Reichen Baugesuchstellende Gesuche für Zusatzbewilligungen direkt bei den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden ein, leiten diese das Gesuch an die für die Koordination zuständige Behörde weiter, sofern das Gesuch ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben betrifft und noch keine Baubewilligung vorliegt.

Art. 54 3. Öffentliche Auflage, Einsprache

¹ Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind zusammen mit dem Baugesuch und einem allfälligen BAB-Gesuch öffentlich aufzulegen und auszu-schreiben. In der Publikation sind die Gesuche für Zusatzbewilligungen einzeln auf-zuführen.

² Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der für das Baugesuch und BAB-Gesuch geltenden Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen.

³ Im Übrigen gelten die Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren.

6.3.2. Entscheidkoordination

Art. 55 Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen

¹ Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen stellt die kommunale Baubehörde, sofern sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung als erfüllt betrachtet, Gesuche für Zusatzbewilligungen nach Abschluss des Auflageverfahrens umgehend mit allen erforderlichen Unterlagen und allfälligen Einsprachen direkt den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden zu.

² Die für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden übermitteln ihren Entscheid sowie einen allfälligen Einspracheentscheid direkt der Gemeinde. Die kommunale Baubehörde eröffnet Entscheide über Zusatzbewilligungen nach Überprüfung der inhaltlichen Abstimmung gleichzeitig mit dem Bauentscheid.

³ Von der gleichzeitigen Eröffnung kann im Einvernehmen der Parteien abgesehen werden, wenn alle Bewilligungen wenigstens in Aussicht gestellt und mit einem Vorbehalt zugunsten der jeweils anderen Bewilligungen versehen sind.

⁴ Wird eine Zusatzbewilligung verweigert, weist die kommunale Baubehörde auch das Baugesuch ab, sofern dieses nicht teilweise oder mit Nebenbestimmungen bewilligt werden kann.

Art. 56 Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

1. Überweisung, Einholung der Zusatzbewilligungen

¹ Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen leitet die kommunale Baubehörde, sofern sie die Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung als erfüllt betrachtet, Gesuche für Zusatzbewilligungen zusammen mit dem BAB-Gesuch mit allen Unterlagen und begründetem Antrag an die Fachstelle weiter. Gleichzeitig übermittelt sie der Fachstelle allfällige Einsprachen zusammen mit ihrer Stellungnahme.

² Die Fachstelle holt, sofern sie die Voraussetzungen für die Erteilung der BAB-Bewilligung als erfüllt betrachtet, bei der zuständigen Behörde unter Ansetzung einer Erledigungsfrist den Entscheid über die Zusatzbewilligung und Einsprachen ein.

³ Zusatzbewilligungen nach der Feuerpolizei- und Zivilschutzgesetzgebung sowie Bewilligungen für Anlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten nach der Gewässerschutzgesetzgebung holt die Gemeinde auch bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen direkt bei den dafür zuständigen Behörden ein.

Art. 57 2. Bereinigung, Schiedsstelle

¹ Erachtet die für eine Zusatzbewilligung zuständige kantonale Fachbehörde die Voraussetzungen für die Erteilung einer Zusatzbewilligung zu einem Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone für nicht gegeben, teilt sie dies der Fachstelle in einer vorläufigen Stellungnahme mit.

² Hält die Fachstelle die Voraussetzungen für die Erteilung der BAB-Bewilligung für erfüllt, führt sie mit der betreffenden Behörde ein Bereinigungsgespräch.

³ Einigen sich die beteiligten Behörden auf Erteilung der Zusatzbewilligung, wird diese den Parteien gemäss den nachfolgenden Artikeln eröffnet. Einigen sie sich auf eine Verweigerung der Zusatzbewilligung, weist die Fachstelle das BAB-Gesuch ab und eröffnet den Entscheid zusammen mit dem ablehnenden Entscheid über die Zusatzbewilligung den Parteien.

⁴ Kommt keine Einigung zustande, unterbreitet die Fachstelle den Konflikt der Schiedsstelle. Schiedsstelle ist bei Konflikten mit Amtsstellen, die dem gleichen Departement unterstehen wie die Fachstelle, das Departement, ansonsten die Regierung.

Art. 58 3. Koordinierte Eröffnung der Entscheide

¹ Liegen alle Zusatzbewilligungen vor, übermittelt die Fachstelle diese zusammen mit der BAB-Bewilligung der kommunalen Baubehörde, welche die Entscheide den Gesuchstellenden zusammen mit dem Bauentscheid eröffnet.

² Von der gleichzeitigen Eröffnung kann im Einvernehmen der Parteien abgesehen werden, wenn alle Bewilligungen wenigstens in Aussicht gestellt und mit einem Vorbehalt zugunsten der jeweils anderen Bewilligungen versehen sind.

Art. 59 4. Gesamtentscheid

¹ Die Fachstelle erlässt einen Gesamtentscheid, wenn:

1. sie und die beteiligten Fachbehörden sich im konkreten Fall darauf geeinigt haben;
2. sie und die Fachbehörden dies generell für eine bestimmte Art von Zusatzbewilligungen vereinbart haben, oder
3. Stellungnahmen von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen oder Einsprachen vorliegen.

² Die Fachstelle teilt den Gesamtentscheid der kommunalen Baubehörde mit, die ihn den Parteien zusammen mit dem Bauentscheid eröffnet.

6.4. BAUKONTROLLEN

Art. 60 Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme

¹ Die kommunale Baubehörde prüft die Ausführung der Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit der Baubewilligung, der BAB-Bewilligung und allfälligen Zusatzbewilligungen, soweit die Kontrollen nicht den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden obliegen. Sie kontrolliert mindestens das Schnurgerüst und die Höhenfixpunkte. Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsanlagen werden vor dem Eindecken kontrolliert.

² Die Bauherrschaft meldet der kommunalen Baubehörde unverzüglich die Bauvollendung. Diese führt die Bauabnahme durch. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen meldet die kommunale Baubehörde der Fachstelle, ob das ausgeführte Bauvorhaben der BAB-Bewilligung entspricht. Bei Abweichungen übermittelt sie der Fachstelle die Ausführungspläne.

³ Die kommunale Baubehörde kann Private mit den Baukontrollen beauftragen.

⁴ Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung in Angriff genommen oder abweichend von bewilligten Plänen oder Auflagen in der Baubewilligung ausgeführt, verfügt die kommunale Baubehörde, in dringlichen Fällen eines ihrer Mitglieder oder der Vorsteher beziehungsweise die Vorsteherin des Bauamtes oder der Gemeindeschreiber beziehungsweise die Gemeindeschreiberin, die Einstellung der Bauarbeiten. Gleichzeitig fordert die verfügende Behörde oder Amtsperson die Bauherrschaft zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs auf.

⁵ Baueinstellungsverfügungen sind sofort vollstreckbar.

Art. 61 Baurechtswidrige Zustände

¹ Bestehen Anzeichen für formell oder materiell baurechtswidrige Zustände, wird nach einer Vorankündigung eine nachträgliche Baukontrolle durchgeführt.

² Ergibt die Baukontrolle Anhaltspunkte für eine Verletzung von Bauvorschriften, fordert die kommunale Baubehörde die Betroffenen auf, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

³ Stellt die zuständige Behörde bei der Prüfung des nachträglichen Baugesuchs beziehungsweise BAB-Gesuchs eine Verletzung materieller Bauvorschriften fest, eröffnet sie ein Verfahren auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und ein Bussverfahren.

7. Schlussbestimmungen

Art. 62 In-Kraft-Treten, Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Diese Verordnung tritt gleichzeitig mit dem revidierten Raumplanungsgesetz in Kraft¹⁾.

² Mit dem In-Kraft-Treten dieser Verordnung wird die Verordnung über die Umnutzung landwirtschaftlicher Wohnbauten und schützenswerter Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (Umnutzungsverordnung, UVO) vom 21. November 2000²⁾ aufgehoben.

¹⁾ 1. November 2005

²⁾ AGS 2000, 4740

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
24.05.2005	01.11.2005	Erlass	Erstfassung	-
24.10.2006	01.01.2007	Art. 1 Abs. 1	geändert	2006, 4299
12.12.2006	01.01.2007	Art. 16 Abs. 1	geändert	2006, 5029
12.12.2006	01.01.2007	Art. 16 Abs. 3	geändert	2006, 5029
12.12.2006	01.01.2007	Art. 18 Abs. 1	geändert	2006, 5029
12.12.2006	01.01.2007	Art. 18 Abs. 4	geändert	2006, 5029
12.12.2006	01.01.2007	Art. 19 Abs. 3	geändert	2006, 5029
12.12.2006	01.01.2007	Art. 20 Abs. 4	geändert	2006, 5029
12.12.2006	01.01.2007	Art. 22 Abs. 2	geändert	2006, 5029
12.12.2006	01.01.2007	Art. 23 Abs. 2	geändert	2006, 5030
12.12.2006	01.01.2007	Art. 25 Abs. 2	geändert	2006, 5030
12.12.2006	01.01.2007	Art. 28 Abs. 2	geändert	2006, 5030
12.12.2006	01.01.2007	Art. 29 Abs. 1	geändert	2006, 5030
12.12.2006	01.01.2007	Art. 30 Abs. 2	geändert	2006, 5030
12.12.2006	01.01.2007	Art. 31 Abs. 2	geändert	2006, 5030
12.12.2006	01.01.2007	Art. 31 Abs. 4	geändert	2006, 5031
12.12.2006	01.01.2007	Art. 32 Abs. 2	geändert	2006, 5031
12.12.2006	01.01.2007	Art. 33 Abs. 2	geändert	2006, 5031
12.12.2006	01.01.2007	Art. 35 Abs. 3	geändert	2006, 5031
13.09.2011	01.10.2011	Art. 36	totalrevidiert	-
13.09.2011	01.10.2011	Art. 37	totalrevidiert	-
13.09.2011	01.10.2011	Art. 37a	eingefügt	-
23.06.2015	01.01.2016	Art. 4 Abs. 3	geändert	2015-019
23.06.2015	01.01.2016	Art. 5 Abs. 2	geändert	2015-019
23.06.2015	01.01.2016	Art. 7 Abs. 1	geändert	2015-019
23.06.2015	01.01.2016	Art. 9 Abs. 1	geändert	2015-019
23.06.2015	01.01.2016	Art. 10 Abs. 1	geändert	2015-019
23.06.2015	01.01.2016	Art. 11 Abs. 1	geändert	2015-019
23.06.2015	01.01.2016	Art. 11 Abs. 2	geändert	2015-019
23.06.2015	01.01.2016	Art. 11 Abs. 3	geändert	2015-019
23.06.2015	01.01.2016	Art. 11 Abs. 4	geändert	2015-019
30.06.2015	01.01.2016	Art. 5	aufgehoben	2015-021
30.06.2015	01.01.2016	Art. 6	aufgehoben	2015-021
31.05.2016	01.07.2016	Art. 1 Abs. 1	geändert	2016-011
31.05.2016	01.07.2016	Titel 4.5.	eingefügt	2016-011
31.05.2016	01.07.2016	Art. 35a	eingefügt	2016-011
31.05.2016	01.07.2016	Art. 35b	eingefügt	2016-011
31.05.2016	01.07.2016	Art. 35c	eingefügt	2016-011
31.05.2016	01.07.2016	Art. 35d	eingefügt	2016-011
31.05.2016	01.07.2016	Art. 35e	eingefügt	2016-011

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	24.05.2005	01.11.2005	Erstfassung	-
Art. 1 Abs. 1	24.10.2006	01.01.2007	geändert	2006, 4299
Art. 1 Abs. 1	31.05.2016	01.07.2016	geändert	2016-011
Art. 4 Abs. 3	23.06.2015	01.01.2016	geändert	2015-019
Art. 5	30.06.2015	01.01.2016	aufgehoben	2015-021
Art. 5 Abs. 2	23.06.2015	01.01.2016	geändert	2015-019
Art. 6	30.06.2015	01.01.2016	aufgehoben	2015-021
Art. 7 Abs. 1	23.06.2015	01.01.2016	geändert	2015-019
Art. 9 Abs. 1	23.06.2015	01.01.2016	geändert	2015-019
Art. 10 Abs. 1	23.06.2015	01.01.2016	geändert	2015-019
Art. 11 Abs. 1	23.06.2015	01.01.2016	geändert	2015-019
Art. 11 Abs. 2	23.06.2015	01.01.2016	geändert	2015-019
Art. 11 Abs. 3	23.06.2015	01.01.2016	geändert	2015-019
Art. 11 Abs. 4	23.06.2015	01.01.2016	geändert	2015-019
Art. 16 Abs. 1	12.12.2006	01.01.2007	geändert	2006, 5029
Art. 16 Abs. 3	12.12.2006	01.01.2007	geändert	2006, 5029
Art. 18 Abs. 1	12.12.2006	01.01.2007	geändert	2006, 5029
Art. 18 Abs. 4	12.12.2006	01.01.2007	geändert	2006, 5029
Art. 19 Abs. 3	12.12.2006	01.01.2007	geändert	2006, 5029
Art. 20 Abs. 4	12.12.2006	01.01.2007	geändert	2006, 5029
Art. 22 Abs. 2	12.12.2006	01.01.2007	geändert	2006, 5029
Art. 23 Abs. 2	12.12.2006	01.01.2007	geändert	2006, 5030
Art. 25 Abs. 2	12.12.2006	01.01.2007	geändert	2006, 5030
Art. 28 Abs. 2	12.12.2006	01.01.2007	geändert	2006, 5030
Art. 29 Abs. 1	12.12.2006	01.01.2007	geändert	2006, 5030
Art. 30 Abs. 2	12.12.2006	01.01.2007	geändert	2006, 5030
Art. 31 Abs. 2	12.12.2006	01.01.2007	geändert	2006, 5030
Art. 31 Abs. 4	12.12.2006	01.01.2007	geändert	2006, 5031
Art. 32 Abs. 2	12.12.2006	01.01.2007	geändert	2006, 5031
Art. 33 Abs. 2	12.12.2006	01.01.2007	geändert	2006, 5031
Art. 35 Abs. 3	12.12.2006	01.01.2007	geändert	2006, 5031
Titel 4.5.	31.05.2016	01.07.2016	eingefügt	2016-011
Art. 35a	31.05.2016	01.07.2016	eingefügt	2016-011
Art. 35b	31.05.2016	01.07.2016	eingefügt	2016-011
Art. 35c	31.05.2016	01.07.2016	eingefügt	2016-011
Art. 35d	31.05.2016	01.07.2016	eingefügt	2016-011
Art. 35e	31.05.2016	01.07.2016	eingefügt	2016-011
Art. 36	13.09.2011	01.10.2011	totalrevidiert	-
Art. 37	13.09.2011	01.10.2011	totalrevidiert	-
Art. 37a	13.09.2011	01.10.2011	eingefügt	-