

Grosser Rat

Teilrevision kantonales Raumplanungsgesetz (Botschaften Heft Nr. 5/2018 –2019, S. 381)

P R O T O K O L L

der Sitzungen der Kommission für Umwelt, Verkehr und Energie

Datum: Montag, 17. September 2018, 9.15 – 16.40 Uhr
Donnerstag, 20. September 2018, 8.30 – 12.15 Uhr
Montag, 24. September 2018, 9.15 – 16.10 Uhr

Ort: Schulungsraum Grossratsgebäude, 7000 Chur

Präsenz: Müller (Susch, Kommissionspräsident), Berther, Danuser, Della Cà, Deplazes (Chur), Felix (Kommissionsvizepräsident), Giacomelli, Jochum, Natter, Preisig, Sax, Gross (Protokoll)

RR Parolini (Vorsteher DVS), Decurtins (DVS, Jurist für Raumplanung)

Entschuldigt: Preisig (20. und 24. September 2018)

I. Eintreten

Eintreten ist nicht bestritten und somit beschlossen.

II. Detailberatung

(Gemäss nachstehender Synopse)

Synopse

Teilrevision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG)

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVE <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)	
	Der Grosse Rat des Kantons Graubünden, gestützt auf Art. 80 der Kantonsverfassung, nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom ..., beschliesst:	
	I.	
	Der Erlass "Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)" BR 801.100 (Stand 1. Januar 2016) wird wie folgt geändert:	
Art. 4 Information, Mitwirkung, kooperative Planung ¹ Die Behörden informieren die Öffentlichkeit angemessen über Grundlagen, Ziele und Ablauf von Planungen und sorgen dafür, dass Interessierte bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken können. ² Die Planungsträger können mit Privaten Vereinbarungen abschliessen, insbesondere über den zeitlichen Ablauf von Planungen, die anzustrebende Siedlungsqualität, den Zeitpunkt der Ausführung von Bauvorhaben und den angemessenen Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen. Betreffen Vereinbarungen Gegenstände, die zum Mindestinhalt einer Planung gehören, stehen sie unter dem Vorbehalt des Entscheides der für den Erlass und die Genehmigung der Planung zuständigen Behörden.	² Die Planungsträger können mit Privaten Vereinbarungen abschliessen, insbesondere über den zeitlichen Ablauf von Planungen, die anzustrebende Siedlungsqualität, und den Zeitpunkt der Ausführung von Bauvorhaben und den angemessenen Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen. Betreffen Vereinbarungen Gegenstände, die zum Mindestinhalt einer Planung gehören, stehen sie unter dem Vorbehalt des Entscheides Entscheids der für den Erlass und die Genehmigung der Planung zuständigen Behörden.	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
Art. 8 Digitalisierung ¹ Grundlagen und Planungsmittel werden digital erstellt und bewirtschaftet. ² Pläne sind aus den digitalen Daten erstellte graphische Auszüge. Solange die Regierung nichts anderes bestimmt, kommt nur dem graphischen Auszug Rechtswirkung zu. ³ Raumplanungsdaten werden von den Planungsträgern und Dienststellen gegenseitig abgegeben, wobei nur Bearbeitungskosten in Rechnung gestellt werden dürfen.	³ Raumplanungsdaten werden von den Planungsträgern und Dienststellen gegenseitig abgegeben, wobei nur Bearbeitungskosten in Rechnung gestellt werden dürfen.	
Art. 10 Kantonsbeiträge 1. Grundsatz, Voraussetzungen ¹ Der Kanton kann im Rahmen der verfügbaren Mittel Beiträge ausrichten an Gemeinden und Regionalverbände sowie an Organisationen, Institutionen und andere Projektträger für: 1. Grundlagen und Planungen mit Ausnahme der kommunalen Nutzungsplanung; 2. Projekte wie Konzepte, Untersuchungen, Studien, Leitbilder, Analysen, die der nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Kantons, der Regionen, Agglomerationen und Gemeinden, der Verbesserung der Zusammenarbeit, gegenseitigen Information und Grundlagenkenntnisse, der Aus- und Weiterbildung von Personen mit raumplanerischen Aufgaben oder dem Vollzug dienen; 3. Wettbewerbe, Vollzugshilfen.	¹ Der Kanton kann im Rahmen der verfügbaren Mittel Beiträge ausrichten an Gemeinden und Regionalverbände Regionen sowie an Organisationen, Institutionen und andere Projektträger für:	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
² Der Kanton kann ferner Betriebsbeiträge ausrichten an Organisationen und Fachgremien, die in besonderem Masse und regelmässig auf dem Gebiet der Raumplanung beratend und informierend tätig sind. ³ Die Gewährung von Beiträgen setzt insbesondere voraus, dass die Arbeiten im kantonalen Interesse liegen und unter fachkundiger Leitung ausgeführt werden.		
Art. 14 Kantonaler Richtplan ¹ Der Richtplan Graubünden und dessen Änderungen werden vom Kanton und den Regionen partnerschaftlich erarbeitet. ² Zuständig für Beschlüsse über Erlass und Änderungen des kantonalen Richtplans ist die Regierung. Fortschreibungen sind in der Regel Sache des Departements. ³ Die Regierung regelt durch Verordnung das Richtplanverfahren.	^{1bis} Der Grosse Rat legt die kantonale Raumentwicklungsstrategie und deren Änderungen fest. ² Zuständig für Beschlüsse über Erlass und Änderungen des kantonalen Richtplans ist die Regierung. Sie trägt dabei den Beschlüssen des Grossen Rates nach Absatz 1bis Rechnung. Fortschreibungen sind in der Regel Sache des Departements.	
	4.1.1. Boden- und Baulandpolitik	
Art. 19 Boden- und Baulandpolitik ¹ Die Gemeinden fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.	Art. 19 Aktive Boden- und Baulandpolitik	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft
² Die Gemeinden treffen insbesondere bei Einzonungen und Umzonungen die erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck. ³ Führen planerische Massnahmen zu erheblichen Vor- oder Nachteilen, können die Gemeinden mit den Betroffenen vertraglich einen angemessenen Ausgleich festlegen.	² <i>Aufgehoben</i> ³ <i>Aufgehoben</i>	
	4.1.2. Baulandmobilisierung	
	Art. 19a Massnahmen im Allgemeinen ¹ Die Gemeinden schaffen die nötigen Rahmenvoraussetzungen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können. ² Dazu gehören insbesondere: 1. Folgeplanungen (Art. 46 und Art. 51 ff.); 2. die Erschliessung (Art. 58 ff.); 3. die Landumlegung (Art. 65 ff.); 4. der Erlass von Vorschriften zur vorübergehenden Nutzung fremden Bodens für die Baustellenzufahrt, die Lagerung von Material und Maschinen, die Einlassung von Erdankern oder für vergleichbare Zwecke. ³ Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen im Sinn des Bundesrechts erfolgt nach Massgabe der Artikel 19b bis Artikel 19h.	
	Art. 19b Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	¹ Die Gemeinden können mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vereinbaren, dass der Bauzone zugewiesene Grundstücke innert einer bestimmten Frist von maximal zehn Jahren überbaut werden und dass der Gemeinde für den Fall der Nichtbeachtung ein Kaufrecht eingeräumt wird.	
	Art. 19c Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen 1. Bauverpflichtung ¹ Wenn vertraglich nichts anderes vereinbart ist, sind Grundstücke, die nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom ... neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert einer Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen. ² Die Gemeinden können diese Frist im Rahmen der Grundordnung verkürzen oder bis auf maximal zehn Jahre verlängern. ³ Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft ist. Bei Überbauungen mit Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben kann der Gemeindevorstand die Bauverpflichtung während längstens zehn Jahren bereits bei einem Überbauungsgrad von wenigstens 50 Prozent als erfüllt betrachten, wenn triftige Gründe für die Unternutzung vorliegen. ⁴ Massgebend für die Einhaltung der Frist der Bauverpflichtung ist der Baubeginn. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat.	
	Art. 19d 2. Kaufrecht der Gemeinde	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVe <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	¹ Kommen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer der Bauverpflichtung nicht fristgemäss nach, kann die Gemeinde für die entsprechenden Grundstücke mittels Verfügung ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung ausüben. ² Es müssen folgende Bedingungen erfüllt sein: 1. es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor; 2. eine Nachfrist von maximal zwei Jahren ist ungenutzt abgelaufen; 3. es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstücks; 4. die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. ³ Die Gemeinde sorgt dafür, dass übernommene Grundstücke so schnell wie möglich der Überbauung zugeführt werden. Die Bestimmungen über das Rückforderungsrecht in der kantonalen Enteignungsgesetzgebung gelten sinngemäss. ⁴ Über die Ausübung des Kaufrechts und die Weiterveräußerung übernommener Grundstücke entscheidet der Gemeindevorstand in eigener Kompetenz. Weiterveräußerungen haben zum Selbstkostenpreis der Gemeinde zu erfolgen. ⁵ Die Gemeinden können ergänzende Bestimmungen erlassen.	
	Art. 19e 3. Entlassung aus der Bauzone	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	¹ Der Gemeindevorstand kann bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung die Entlassung des Grundstücks aus der Bauzone verfügen, sofern dies planerisch gerechtfertigt ist. ² Die Entlassung erfolgt entschädigungslos.	Art. 19e Abs. 2 <i>Antrag Kommission und Regierung</i> Ändern wie folgt: ² Die Entlassung erfolgt entschädigungslos. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen gemäss Artikel 19t und 19u.
	Art. 19f 4. Weitere Massnahmen ¹ Die Gemeinden können im Baugesetz weitere Massnahmen für den Fall der Nichterfüllung von Bauverpflichtungen einführen, wie Lenkungs- oder Ersatzabgaben, Erhöhung der Mehrwertabgabesätze und dergleichen.	
	Art. 19g Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	¹ Die Gemeinden können im Verfahren für die Grundordnung Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt. ² Die Überbauungsfrist darf maximal acht Jahre seit deren rechtskräftiger Anordnung betragen. ³ Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist. ⁴ Für die Fristeinhaltung gilt Artikel 19c Absatz 4. ⁵ Wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt, gelten sinngemäss die Artikel 19d bis Artikel 19f.	Art. 19g Abs. 1 <i>Antrag Kommission und Regierung</i> Ändern wie folgt: ¹ Die Gemeinden können im Verfahren für die Grundordnung Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt, so insbesondere: 1. für unüberbaute oder unternutzte Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile; 2. zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen.
	Art. 19h Befristete Einzonung	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft
	¹ Die Gemeinde kann Einzonungen, Umzonungen oder Aufzonungen zwecks Realisierung konkreter Projekte an die Bedingung knüpfen, dass mit den Bauarbeiten innert einer von ihr bestimmten angemessenen Frist seit Rechtskraft der Planung begonnen und der Bau innert einer von ihr bestimmten angemessenen Frist vollendet wird. ² Der Gemeindevorstand kann die Fristen im Einzelfall um maximal zwei Jahre verlängern. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn oder die Bauvollendung aus Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat. ³ Werden die Fristen nicht eingehalten, fallen die Einzonung, die Umzonung oder die Aufzonung sowie sämtliche damit verbundenen weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin. Bei Differenzen über die Fristeinhaltung erlässt der Gemeindevorstand gegenüber den Betroffenen eine Verfügung. ⁴ Die Gemeinde kann bei Planungen nach Absatz 1 finanzielle Nachweise und Sicherheiten verlangen, insbesondere zur Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.	Art. 19h Abs. 2 <i>Antrag Kommission</i> Ändern 1. Satz wie folgt: Der Gemeindevorstand kann die Fristen im Einzelfall um maximal die Hälfte der ursprünglichen Fristen verlängern. <i>Antrag Regierung</i> Gemäss Botschaft Art. 19h Abs. 3 <i>Antrag Kommission und Regierung</i> Ergänzen wie folgt: ³ Werden die Fristen nicht eingehalten, fallen die Einzonung, die Umzonung oder die Aufzonung sowie sämtliche damit verbundenen weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen gemäss Artikel 19t und 19u. Bei Differenzen über die Fristeinhaltung erlässt der Gemeindevorstand gegenüber den Betroffenen eine Verfügung.
	4.1.3. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVE <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	Art. 19i Mehrwertabgabe 1. Abgabepflicht ¹ Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme nach Artikel 19j einen Mehrwert erlangen, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten. ² Die Abgabehoheit liegt bei den Gemeinden. ³ Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Mehrere Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer haften solidarisch. ⁴ Bei Grundstücken, die beim Inkrafttreten der Planung mit Baurechten belastet sind, ist abgabepflichtig: 1. die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer, wenn sie oder er das Grundstück überbaut oder das Baurecht veräussert; 2. die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer, wenn sie oder er das Grundstück veräussert. ⁵ Von der Abgabepflicht befreit sind:	Art. 19i Abs. 5 <i>Antrag Kommission</i> Ändern beziehungsweise Neuformulierung des gesamten Abs. 5 wie folgt: ⁵ Keine Abgabe wird erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht. <i>Antrag Regierung</i> Gemäss Botschaft

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft
	1. die Gemeinden und ihre unselbständigen Anstalten, die Regionen sowie die Bürgergemeinden für Grundstücke im eigenen Gebiet; 2. der Kanton und seine unselbständigen Anstalten; 3. die selbständigen kantonalen oder kommunalen Anstalten, sofern die Planungsmassnahme unmittelbar einer öffentlichen Aufgabe dient. ⁶ Mehrwerte von weniger als 20 000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen. Werden im Zuge des Planungsprozesses Grundstücksteilungen vorgenommen, bezieht sich die Freigrenze auf das Stammgrundstück.	Art. 19i Abs. 6 <i>Antrag Kommission</i> Ändern 1. Satz wie folgt: ⁶ Mehrwerte von weniger als 10 000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen. <i>Antrag Regierung</i> Gemäss Botschaft
	Art. 19j 2. Abgabetatbestände ¹ Folgende Planungsmassnahmen unterliegen der Abgabe: 1. Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone nach diesem Gesetz (Einzonung); 2. Umzonung von Grundstücken von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone nach diesem Gesetz oder Änderung der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Umzonung); 3. Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), sofern sich die Nutzflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 50 Prozent erhöhen. Die Gemeinden können diesen Prozentsatz im Baugesetz senken.	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVe <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	² Die Gemeinden können im Baugesetz zusätzliche Abgabebetriebe vorsehen und für diese die Freigrenze nach Artikel 19i Absatz 6 erhöhen oder senken. ³ Bei der Zuweisung von Land in eine Materialabbau-, Materialablagerungs- oder Deponiezone können die Gemeinden mit den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen vereinbaren.	Art. 19j Abs. 3 <i>Antrag Kommission und Regierung</i> Ändern wie folgt: ³ Sofern die Gemeinden im Baugesetz die Zuweisung von Land in eine Materialabbau-, Materialablagerungs- oder Deponiezone als zusätzlichen Abgabebetriebe vorsehen, können sie mit den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen vereinbaren.
	Art. 19k 3. Entstehung und Bemessung, Kosten des Gutachtens ¹ Massgebend für die Entstehung der Abgabe und für die Bemessung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. ² Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Er ist nach anerkannten Methoden zu bestimmen. Die Veranlagungsbehörde holt zu diesem Zweck beim Amt für Immobilienbewertung ein Bewertungsgutachten ein. ³ Die Kosten des Gutachtens gehen zu Lasten der Gemeinde. Diese kann die Kosten den Abgabepflichtigen verrechnen oder dem kommunalen Fonds nach Artikel 19r Absatz 1 belasten.	Art. 19k Abs. 3 <i>Antrag Kommission und Regierung</i> Streichen 2. Satz
	Art. 19l 4. Höhe der Abgabe	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVe <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen, Umzonungen und Aufzonungen beträgt 30 Prozent des Mehrwerts. ² Die Gemeinden können im Baugesetz den Abgabesatz gemäss Absatz 1 bis auf maximal 50 Prozent erhöhen. ³ Die Gemeinden können im Baugesetz den Abgabesatz gemäss Absatz 1 im Hinblick auf Einzonungen, Umzonungen und Aufzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, senken, im Fall von Einzonungen nur bis auf 20 Prozent. ⁴ Die Gemeinden legen für zusätzliche Abgabetatbestände den Abgabesatz fest.	Art. 191 Abs. 1 <i>Antrag Kommissionsmehrheit</i> (9 Stimmen: Müller [Susch, Kommissionspräsident], Berther, Danuser, Della Cà, Felix, Giacomelli, Natter, Jochum, Sax; Sprecher: Müller [Kommissionspräsident]): Ändern wie folgt: Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt 30 Prozent, bei Umzonungen und Aufzonungen 20 Prozent des Mehrwerts. <i>Antrag Kommissionsminderheit 1</i> (1 Stimme: Deplazes [Chur]) Ändern wie folgt: Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt 40 Prozent, bei Umzonungen und Aufzonungen 30 Prozent des Mehrwerts. <i>Antrag Kommissionsminderheit 2</i> (1 Stimme: Danuser) <i>und Regierung</i> Gemäss Botschaft
	Art. 19m 5. Veranlagung der Abgabe, Teuerung	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	¹ Der Gemeindevorstand veranlagt die Mehrwertabgabe gegenüber den Abgabepflichtigen unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme, wobei er die Betroffenen vorgängig anhört. Dem Kanton steht das Beschwerderecht zu. ² Die Genehmigung der Planungsmassnahme erfolgt unter der Bedingung, dass die Abgabe veranlagt wird. ³ Die Abgabe wird bis zur Fälligkeit der Teuerung angepasst. Diese wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt. ⁴ Bei Vereinbarungen nach Artikel 19j Absatz 3 sowie bei Vereinbarungen im Zusammenhang mit Planungen, die von den Gemeinden vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom ... beschlossen worden sind, erfolgen die Veranlagung und der Bezug der Abgabe nach Massgabe der Vereinbarung.	
	Art. 19n 6. Fälligkeit der Abgabe ¹ Die Abgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig. ² Bei der Überbauung tritt die Fälligkeit mit der Rechtskraft der Baubewilligung ein.	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVe <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	³ Für die Veräusserung gilt sinngemäss Artikel 42 des Steuergesetzes¹⁾. Als Veräusserung gilt insbesondere auch die Einräumung eines Baurechts. Keine Veräusserung stellen Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung dar. Diesfalls geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolgenden über, welche für die Mehrwertabgabe bis zum Wert des empfangenen Grundstücksteils solidarisch haften. ⁴ Bei Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Abgabe anteilmässig fällig. Bei Überbauung eines Teils des Grundstücks wird die Abgabe für das ganze Grundstück fällig. Bei etappierten Bauvorhaben wird die Abgabe im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappen fällig.	
	Art. 19o 7. Bezug der fälligen Abgabe ¹ Der Gemeindevorstand stellt den Abgabepflichtigen die Abgabe unmittelbar nach Eintritt der Fälligkeit in Rechnung. Er erlässt bei Unklarheiten über die Fälligkeit nach Anhören von Betroffenen eine Verfügung. ² Die Abgabe ist der Gemeinde innert 60 Tagen seit Rechnungsstellung oder Rechtskraft der Verfügung zu bezahlen.	
	Art. 19p 8. Zuweisung der Erträge aus der Abgabe ¹ Zur Bewirtschaftung der Mehrwertabgabe führen der Kanton und die Gemeinden je eine Spezialfinanzierung gemäss den Bestimmungen der kantonalen Finanzhaushaltsgesetzgebung.	

¹⁾ BR [720.000](#)

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVe <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	² Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen und Umzonungen, berechnet auf der Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes von 30 Prozent, gehen zu 75 Prozent in die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kantonaler Fonds) und zu 25 Prozent in die kommunale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kommunaler Fonds). Alle weiteren Erträge fliessen vollumfänglich in den kommunalen Fonds. ³ Die Ertragszuweisung in den kantonalen Fonds dauert so lange, bis dessen Verwendungszweck gemäss Artikel 19q Absatz 1 erfüllt und eine allfällige Fondsschuld abgetragen ist. Danach fliessen alle Erträge ausschliesslich in den jeweiligen kommunalen Fonds. ⁴ Die Fachstelle stellt der Gemeinde den Kantonsanteil unmittelbar nach Eintritt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe in Rechnung.	Art. 19p Abs. 2 <i>Antrag Kommissionsmehrheit</i> (8 Stimmen: Müller [Susch, Kommissionspräsident], Felix, Danuser, Della Cà, Deplazes [Chur], Giacomelli, Jochum, Natter; Sprecher: Müller [Susch, Kommissionspräsident]) <i>und Regierung</i> Ändern 1. Satz wie folgt: ² Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen und Umzonungen, berechnet auf der Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes gemäss Artikel 19l Absatz 1, gehen zu 75 Prozent in die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kantonaler Fonds) und zu 25 Prozent in die kommunale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kommunaler Fonds). <i>Antrag Kommissionsminderheit</i> (2 Stimmen: Berther, Sax; Sprecher: Sax) Ändern 1. Satz wie folgt: ² Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen und Umzonungen, berechnet auf der Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes gemäss Artikel 19l Absatz 1, gehen zu 50 Prozent in die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kantonaler Fonds) und zu 50 Prozent in die kommunale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kommunaler Fonds).

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVe <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	⁵ Fondssaldi sind marktkonform zu verzinsen.	
	Art. 19q 9. Verwendungszweck des kantonalen Fonds ¹ Die Mittel im kantonalen Fonds werden ausschliesslich zur Finanzierung von Auszonungskosten der Gemeinden verwendet, abzüglich allfälliger gegenwärtiger oder zukünftiger Mehrwertabgabenerträge, welche nach Massgabe von Artikel 19p Absatz 2 in den kommunalen Fonds fliessen. ² Die Auszonungskosten müssen Auszonungsplanungen betreffen, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht. ³ Zu den Auszonungskosten gehören: 1. Zahlungen der Gemeinden aufgrund der Artikel 19s bis Artikel 19u;	Art 19q Abs. 3 Ziffer 1 <i>Antrag Kommission und Regierung</i> Ändern wie folgt: 1. Zahlungen der Gemeinden aufgrund der Artikel 19s und Artikel 19t; <i>Antrag Kommission und Regierung</i> Neue Ziffer 2 wie folgt: 2. Zahlungen der Gemeinden aufgrund allfälliger Vergleiche, die sie mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern und mit Genehmigung des Departements im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung nach Artikel 98 abgeschlossen haben.

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	2. Anwalts- und Verfahrenskosten, soweit diese den Gemeinden in Verbindung mit der Abwehr unberechtigter Entschädigungs- und Vergütungsforderungen anfallen. ⁴ Soweit sich im kantonalen Fonds vorübergehend zu wenig Mittel befinden, um seinen Verwendungszweck zu erfüllen, werden aus allgemeinen kantonalen Staatsmitteln Vorschüsse bis zu einer Fondsschuld von maximal 80 Millionen Franken geleistet. ⁵ Der Fonds wird mit Beschluss der Regierung aufgelöst, sobald sein Verwendungszweck gemäss Artikel 19q Absatz 1 erfüllt und eine allfällige Fondsschuld abgetragen ist. Ein allfälliges Fondsvermögen wird anteilmässig auf diejenigen Gemeinden verteilt, welche Mehrwertabgabenerträge in den kantonalen Fonds überwiesen haben.	<i>Antrag Kommission und Regierung</i> Aus bisheriger Ziffer 2 wird neu Ziffer 3
	Art. 19r 10. Verwendungszwecke des kommunalen Fonds ¹ Die Mittel im kommunalen Fonds sind zu verwenden: 1. in erster Linie für Auszonungskosten gemäss Artikel 19q Absatz 3; 2. in zweiter Linie für die Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Veranlagung und dem Bezug der Mehrwertabgabe;	Art. 19r Abs. 1 Ziffer 1 <i>Antrag Kommission und Regierung</i> Ändern wie folgt: 1. in erster Linie für Auszonungskosten gemäss Artikel 19q Absatz 3 und Artikel 19u;

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVe <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	3. in dritter Linie für Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung¹⁾. ² Die Gemeinden können im Baugesetz weitere Verwendungszwecke vorsehen, wobei sie sicherstellen müssen, dass die Zwecke nach Absatz 1 dadurch nicht gefährdet werden.	
	Art. 19s Entschädigung von Planungsnachteilen 1. Materielle Enteignung ¹ Planungsnachteile werden nur entschädigt, wenn sie eine materielle Enteignung nach Artikel 98 darstellen. ² Sofern es sich um Planungsnachteile wegen Auszonungsplanungen handelt, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht, verjähren Entschädigungsansprüche innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.	
	Art. 19t 2. Vergütung von Erschliessungsaufwendungen ¹ Bei Auszonungen, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht, haben die Betroffenen gegenüber der Gemeinde einen Anspruch auf Vergütung nachgewiesener Auslagen im Zusammenhang mit Erschliessungen nach Artikel 60 ff., soweit die Erschliessung innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Inkrafttreten der Auszonung realisiert worden ist. ² Die Vergütung wird auf Gesuch hin durch den Gemeindevorstand mittels Verfügung festgesetzt.	Art. 19t Abs. 1 <i>Antrag Kommission und Regierung</i> Ändern wie folgt: ¹ Bei Auszonungen, deren Hauptzweck ... nach Artikel 60 ff., soweit die Erschliessung innerhalb der letzten 15 Jahre vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom ... realisiert worden ist.

¹⁾ SR [700](#)

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVe <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	³ Vergütungsansprüche bestehen nur, wenn die Auszonung keine materielle Enteignung darstellt. Sie verjähren innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.	
	Art. 19u 3. Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen ¹ Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer haben gegenüber der Gemeinde Anspruch auf Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen, sofern die Planungsmassnahme wieder rückgängig gemacht wird. ² Rückerstattungsansprüche verjähren innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.	
	4.1.4. Finanzierungsansprüche der Gemeinden	
	Art. 19v Bedingungen, Modalitäten, Zuständigkeit ¹ Will eine Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds Auszonungskosten im Sinn von Artikel 19q geltend machen, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein: 1. die Gemeinde hat der Fachstelle ein entsprechendes Gesuch einzureichen; 2. sofern das Gesuch eine Entschädigungspflicht wegen materieller Enteignung betrifft, muss der rechtskräftige Entscheid der zuständigen Enteignungskommission vorliegen;	Art 19v Abs. 1 Ziffer 2 <i>Antrag Kommission und Regierung</i> Ändern wie folgt: 2. sofern das Gesuch eine Entschädigungspflicht wegen materieller Enteignung betrifft, müssen der rechtskräftige Entscheid der zuständigen Enteignungskommission oder ein allfälliger vom Departement genehmigter Vergleich zwischen der Gemeinde und Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern über die Entschädigung wegen materieller Enteignung vorliegen;

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVe Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft
	3. sofern das Gesuch eine Vergütung nachgewiesener Erschliessungsauslagen betrifft, muss eine rechtskräftige Vergütungsverfügung des Gemeindevorstands vorliegen. ² Gesuche sind innert 60 Tagen seit Vorliegen des rechtskräftigen Entscheids der Enteignungskommission oder seit der Genehmigung einer Vereinbarung beziehungsweise seit Vorliegen der rechtskräftigen Vergütungsverfügung des Gemeindevorstands einzureichen. ³ Sofern Finanzierungsgesuche von Gemeinden vorübergehend nicht befriedigt werden können, wird ihnen später der noch offene Betrag nachgezahlt. ⁴ Die Fachstelle ist zuständig für Auszahlungen. ⁵ Zahlungen aus dem kantonalen Fonds werden nach Anhören der Gemeinde verweigert, gekürzt oder zurückgefordert, wenn die Gemeinde Auszonungskosten durch eigenes Fehlverhalten mitverursacht hat. Bei Differenzen entscheidet das Departement.	Art. 19v Abs. 2 <i>Antrag Kommission und Regierung</i> Ändern wie folgt: ² Gesuche sind innert 60 Tagen seit Vorliegen des rechtskräftigen Entscheids der Enteignungskommission oder (...) der Genehmigung eines Vergleichs beziehungsweise seit Vorliegen der rechtskräftigen Vergütungsverfügung des Gemeindevorstands einzureichen.
	4.1.5. Gemeinsame Bestimmung	
	Art. 19w Zuständige kommunale Behörde, Anmerkungen und Eintrag im Grundbuch ¹ Das Gemeinderecht kann anstelle des Gemeindevorstands andere Behörden mit dem Vollzug der Artikel 19 bis Artikel 19v betrauen. ² Der Gemeindevorstand weist das Grundbuchamt an, folgende Tatbestände im Grundbuch anzumerken:	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	1. vertragliche Bauverpflichtungen und Kaufrechte gemäss Artikel 19b, unmittelbar nach Vertragsabschluss; 2. gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Artikel 19c, unmittelbar nach Rechtskraft der Einzonung; 3. Nachfristen gemäss Artikel 19d Absatz 2 Ziffer 2; 4. gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Artikel 19g, unmittelbar nach Rechtskraft der Bauverpflichtung; 5. die Überbauungsfrist bei der befristeten Einzonung gemäss Artikel 19h, unmittelbar nach Rechtskraft der Planung; 6. die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe gemäss Artikel 19m, unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung. ³ Der Gemeindevorstand weist das Grundbuchamt unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung zudem an, das gesetzliche Pfandrecht gemäss Artikel 131 Absatz 1 Ziffer 3 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch¹⁾ in das Grundbuch einzutragen.	
	Art. 22a Vorschriften über Zweitwohnungen ¹ Die von der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen dem Kanton eingeräumte Kompetenz zum Erlass von Vorschriften, welche die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als die Bundesgesetzgebung, wird den Gemeinden übertragen, soweit der Kanton nicht selbst legiferiert.	

¹⁾ BR [210.100](#)

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
Art. 25 2. Regelbauweise ¹ Die Regelbauweise umfasst wenigstens das Mass der Nutzung, die Bauweise (geschlossene, offene Bauweise) sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. ² Das Mass der Nutzung wird durch Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern bestimmt. Für Gebiete, in denen als Folgeplanung eine Arealplanung durchgeführt wird, können für Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern Richtwerte oder Rahmen festgelegt werden. ³ Auf Nutzungsziffern kann verzichtet werden, wenn das Mass der Nutzung in der Grundordnung durch Gebäudeabmessungen beziehungsweise andere planerische Massnahmen hinreichend bestimmt ist. ⁴ Die Gemeinden können vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf. Voraussetzungen und Umfang der Abweichungen sind im Baugesetz festzulegen. ⁵ Die Regierung erlässt durch Verordnung Vorschriften über Begriffe und Messweisen der Regelbauweise.	⁴ Die Gemeinden können vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen und Arealplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf. Voraussetzungen und Umfang der Abweichungen sind im Baugesetz festzulegen.	
Art. 27 Bauzonen 1. Allgemeines ¹ Bauzonen können unterteilt werden in Kernzonen, Zentrumszonen, Dorfzonen, Wohnzonen, Zonen für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, Mischzonen für Wohnen und Arbeiten, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Zonen für touristische Einrichtungen, Zonen für Grünflächen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Hotelzonen, Erhaltungszonen. Die Gemeinden können weitere Arten von Bauzonen festlegen.		

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVe Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft
² Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzonen. ³ Bei Mischzonen können für die verschiedenen Nutzungen Nutzungsanteile festgelegt werden. In allen Bauzonen können ferner Flächen oder Flächenanteile für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Nutzungen festgelegt werden. ⁴ Zur Sicherung eines genügenden Angebots an erschwinglichen Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung und eines angemessenen Verhältnisses zwischen dauernd bewohnten Wohnungen und Ferienwohnungen können die Gemeinden Erstwohnungsanteile festlegen oder gleichwertige Regelungen treffen.	⁴ Aufgehoben	Art. 27 Abs. 4 <i>Antrag Kommissionsmehrheit</i> (9 Stimmen: Müller [Susch, Kommissionspräsident], Felix, Berther, Danuser, Della Cà, Giacomelli, Jochum, Natter, Sax; Sprecher: Müller [Kommissionspräsident]) <i>und Regierung</i> Gemäss Botschaft <i>Antrag Kommissionsminderheit</i> (1 Stimme: Deplazes [Chur]) Einfügen einer neuen Bestimmung wie folgt: ⁴ Führen Planungsmassnahmen zu höheren Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen oder gebietsweise ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden. 1. Die Eigentümerin oder der Eigentümer hat den Mietzins für preisgünstigen Wohnraum nach dem Grundsatz der Kostenmiete zu berechnen. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in der Verordnung. 2. Die Gemeinden können Vorschriften zur Sicherstellung einer angemessenen Belegung der preisgünstigen Wohnungen erlassen.
Art. 33 Schutzzonen 1. Naturschutzzonen		

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
¹ Naturschutzzonen umfassen naturnahe Lebensräume (Biotope) oder Lebensgemeinschaften und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, sowie wertvolle geologische oder erdgeschichtliche Bildungen (Geotope). ² Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Ent- oder Bewässerungen und Düngungen sind nicht gestattet. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revitalisierung sowie angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie in Bewirtschaftungsverträgen.	² Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Ent- Entwässerungen oder Bewässerungen und Düngungen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Anlagen, die in einem Generellen Erschliessungsplan enthalten sind, welcher nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom ... rechtskräftig genehmigt worden ist. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revitalisierung sowie die angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie in Bewirtschaftungsverträgen.	
Art. 34 2. Landschaftsschutzzonen ¹ Landschaftsschutzzonen umfassen Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart oder mit ökologischer Funktion.		

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft
² Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung an einem Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist, sowie Hochgebirgsunterkünfte. ³ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens massvoll erweitert werden. Der Wiederaufbau nach Zerstörung, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten sowie die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen können im Rahmen des Bundesrechts bewilligt werden. ⁴ Die Gemeinden legen innerhalb der Landschaftsschutz-zonen die genauen Grenzen von Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung fest. Für die Moorlandschaften gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.	² Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung an einem Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist, Anlagen, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder Nutzungsplan gemäss Spezialgesetzgebung enthalten sind, welche nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom ... rechtskräftig genehmigt worden sind, sowie Hochgebirgsunterkünfte. ³ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und innerhalb massvoll erweitert werden, sofern der Charakter des bestehenden Gebäudevolumens massvoll erweitert werden Gebäudes und der Landschaft erhalten bleibt. Der Wiederaufbau nach Zerstörung, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten sowie die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen können im Rahmen des Bundesrechts bewilligt werden. ⁴ Die Gemeinden legen bezeichnen innerhalb der Landschaftsschutz-zonen die genauen Grenzen von Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung fest. Für. Sie legen für die Moorlandschaften die konkretisierten Schutzziele sowie die erforderlichen Schutz- und Unterhaltsmassnahmen in einem Reglement fest, welches Bestandteil der Grundordnung bildet. Im Übrigen gelten für die Moorlandschaften ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.	
	Art. 37a 6. Gewässerraumzonen ¹ Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinn des Bundesrechts.	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft
	² Die Zulässigkeit von neuen Bauten und Anlagen sowie die Bewirtschaftung des Gewässerraums richten sich nach Bundesrecht, wobei Bauten und Anlagen einen Abstand von mindestens fünf Metern beidseits des Gewässers einzuhalten haben, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden kann. ³ Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich innerhalb der Bauzonen nach Artikel 81 Absatz 1 und Absatz 2 dieses Gesetzes. Solche Bauten und Anlagen dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden, sofern und soweit das Baugesetz der Gemeinde den Abbruch und Wiederaufbau zulässt. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach Bundesrecht. ⁴ Innerhalb der Bauzonen ist vor der Erteilung von Baubewilligungen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen holt die BAB-Behörde die Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachbehörde ein.	
Art. 38 Weitere Zonen 1. Gefahrenzonen ¹ Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1) und in eine Gefahrenzone mit geringer Gefahr (Gefahrenzone 2) unterteilt.	¹ Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahrenzone mit hoher Gefahr erheblicher Gefährdung (Gefahrenzone 1) und in eine Gefahrenzone mit geringer Gefahr mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone 2) unterteilt.	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
² In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. In Bauwerken wie Dämmen und dergleichen, die zum Schutze von Siedlungen errichtet werden, können gestützt auf ein Gesamtkonzept zonenkonforme oder standortgebundene Nutzungen bewilligt werden. ³ In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu treffen. ⁴ Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes. ⁵ Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen werden nur erteilt, wenn eine Genehmigung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vorliegt. Diese erlässt Richtlinien für die baulichen Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz.		
Art. 45 Genereller Erschliessungsplan		

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft
¹ Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszone fest. Er enthält mindestens die Anlagen der Grund- und Groberschliessung und, wo keine Folgeplanung festgelegt ist, auch Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundstücken dienen. ² Der Generelle Erschliessungsplan legt ferner bedeutende Erschliessungsanlagen mit Ausstattungsscharakter wie Anlagen des öffentlichen Verkehrs, Parkierungsanlagen, Beschneidungsanlagen, Loipen, Fusswege, Wanderwege, Radwege und Reitwege fest. ³ Die Gemeinden unterscheiden im Generellen Erschliessungsplan bestehende und geplante Anlagen. Sie regeln in der Grundordnung die Rechtsfolgen der einzelnen Festlegungen, soweit sich diese nicht aus dem kantonalen Recht ergeben. ⁴ Bei der Projektierung geplanter Anlagen sind geringfügige Abweichungen gegenüber dem Generellen Erschliessungsplan zulässig, sofern die konzeptionellen Vorgaben gewahrt sind.	¹ Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszone fest. Er enthält mindestens die Anlagen der Grund- und Groberschliessung und, wo keine Folgeplanung festgelegt ist, kann auch Anlagen der Feinerschliessung, die mehreren Grundstücken dienen umfassen.	
Art. 48 Erlass ¹ Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und Generellen Erschliessungsplänen unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Für den Generellen Erschliessungsplan oder Teile davon können die Gemeinden den Gemeinderat für zuständig erklären.	¹ Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen und, Generellen Erschliessungsplänen sowie von Reglementen, soweit sie Bestandteil der Grundordnung bilden, unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Für den Generellen Erschliessungsplan oder Teile davon können die Gemeinden den Gemeinderat für zuständig erklären.	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVe Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft
² Arealpläne werden vom Gemeindevorstand erlassen, sofern die Gemeinden nicht den Gemeinderat für zuständig erklären. ³ Planänderungen von untergeordneter Bedeutung, wie geringfügige Anpassungen von Zonengrenzen an neue Plangrundlagen, können vom Gemeindevorstand beschlossen werden, sofern bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingegangen sind. ⁴ Der Gemeindevorstand gibt Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt und sorgt dafür, dass die beschlossenen Planungsmittel sowie damit verbundene Gesuche für Zusatzbewilligungen während der Dauer der Beschwerdefrist öffentlich aufgelegt werden (Beschwerdeaufgabe). ⁵ Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der Aufgabe bei der Genehmigungsbehörde einzureichen. ⁶ Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung entfalten bis zur Genehmigung der Vorlage die Wirkung einer kommunalen Planungszone.	³ Planänderungen Änderungen von untergeordneter Bedeutung, wie geringfügige Anpassungen können nach Anhören von Zonengrenzen an neue Plangrundlagen, können Betroffenen vom Gemeindevorstand beschlossen werden, sofern bei der Die Durchführung einer Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingegangen sind ist fakultativ.	
Art. 49 Genehmigung 1. Grundsätze		

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
¹ Baugesetz und Pläne der Grundordnung wie auch Änderungen dieser Erlasse bedürfen der Genehmigung durch die Regierung und treten mit dem Genehmigungsbeschluss in Kraft. Planänderungen gemäss Artikel 48 Absatz 3 genehmigt das Departement. ² Die Genehmigung wird erteilt, wenn keine Vorschriften verletzt sind. ³ Die Genehmigungsbehörde kann im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. ⁴ Das Genehmigungsverfahren ist beförderlich durchzuführen. Es darf zusammen mit dem Vorprüfungsverfahren nicht länger als acht Monate dauern. Ortsplanungsrevisionen können gestaffelt genehmigt werden.	¹ Baugesetz und, Pläne der Grundordnung sowie Reglemente, soweit diese Bestandteil der Grundordnung bilden, wie auch Änderungen dieser Erlasse bedürfen der Genehmigung durch die Regierung und treten mit dem Genehmigungsbeschluss in Kraft. Planänderungen Änderungen gemäss Artikel 48 Absatz 3 genehmigt das Departement.	
Art. 67 Umlegungsband, Vorkaufsrecht ¹ Nach Anordnung einer Landumlegung kann die zuständige Behörde für das ganze Beizugsgebiet oder Teile davon für die Dauer von zwei Jahren einen Umlegungsband beschliessen. Für den Erlass und die Verlängerung des Umlegungsbandes gelten sinngemäss die Vorschriften für kommunale Planungszonen. Der Umlegungsband ist unter Angabe der Dauer im Grundbuch anzumerken.		

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft
² Während des Umlegungsbannes dürfen über Grundstücke ohne Zustimmung der zuständigen Behörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen getroffen werden, welche die Umlegung beeinträchtigen oder erschweren könnten. ³ Während der Dauer einer Landumlegung steht dem Träger der Umlegung an allen Grundstücken im Beizugsgebiet ein Vorkaufsrecht zu, soweit das Grundstück zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe benötigt wird.	² Während des Umlegungsbannes dürfen über Grundstücke ohne Zustimmung der zuständigen Behörde keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen getroffen werden, welche die Umlegung beeinträchtigen oder erschweren könnten. Verfügungen bedürfen der Zustimmung der zuständigen Behörde.	
Art. 75 Bauabstände 1. Gebäude ¹ Bei der Erstellung von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, ist gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt. ² Zwischen Gebäuden ist ein Gebäudeabstand von 5.0 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Gebäudeabstände vorschreibt. ³ Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone dürfen bis zu 1.0 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Bildet der vorspringende Gebäudeteil nach aussen eine Wand, gilt diese als Teil der Umfassungswand.	¹ Bei der Erstellung von Gebäuden, die den gewachsenen Boden das massgebende Terrain überragen, ist gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt.	
Art. 76 2. Weitere Bauten und Anlagen ¹ Für offene überdachte Flächen wie Unterstände und dergleichen gelten die Grenzabstände für Gebäude, gemessen ab Dachtraufe bis zur Grundstücksgrenze.		

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVe <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
² Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen dürfen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.0 m sind. Überschreiten sie die Höhe von 1.0 m, haben sie einen Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch von maximal 2.5 m einzuhalten. ³ Bei Grabungen ist ein Grenzabstand von 0.5 m, gemessen von der Oberkante der Grabenböschung, einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück durch eine Stützmauer oder vergleichbare bauliche Massnahmen gesichert, braucht kein Grenzabstand eingehalten zu werden. ⁴ Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.5 m. ⁵ Lebhäge dürfen mit einem Abstand von 0.5 m von der Grenze angelegt werden, sofern sie jährlich auf die Grenze und eine Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden zurückgeschnitten werden. Höhere Lebhäge sind um das Mass der Mehrhöhe zurück zu setzen, jedoch um maximal 2.5 m.	⁴ Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden dem massgebenden Terrain dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.5 m. ⁵ Lebhäge dürfen mit einem Abstand von 0.5 m von der Grenze angelegt werden, sofern sie jährlich auf die Grenze und eine Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Boden dem massgebenden Terrain zurückgeschnitten werden. Höhere Lebhäge sind um das Mass der Mehrhöhe zurück zu setzen, jedoch um maximal 2.5 m.	
Art. 77 3. Unterschreitungen, Vorbehalte		

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft
¹ Die kommunale Baubehörde kann Unterschreitungen der in diesem Gesetz und im Baugesetz der Gemeinde festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die kommunale Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch. ² Schreiben die Grundordnung oder ein Quartierplan eine bestimmte Lage einer Baute oder Anlage vor, gelten die Bauabstände dieses Gesetzes und der Baugesetze der Gemeinden nicht, soweit sie der Planung entgegenstehen. ³ Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften in anderen kantonalen Erlassen, Abstände aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung sowie Strassenabstände der Gemeinden.	¹ Die kommunale Baubehörde kann Unterschreitungen der in diesem Gesetz und im Baugesetz der Gemeinde festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Die kommunale Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch.	Art. 77 Abs. 1 <i>Antrag Kommissionsmehrheit</i> (9 Stimmen: Müller [Susch, Kommissionspräsident], Felix, Berther, Danuser, Della Cà, Giacomelli, Jochum, Natter, Sax; Sprecher: Müller [Susch, Kommissionspräsident]) Belassen wie bisher <i>Antrag Kommissionsminderheit</i> (1 Stimme: Deplazes [Chur]) <i>und Regierung</i> Gemäss Botschaft
Art. 78 Gewässerabstand, Waldabstand ¹ Bauten und Anlagen haben gegenüber Gewässern die in der Grundordnung festgelegten Gewässerabstandslinien einzuhalten.	Art. 78 Gewässerabstand, Waldabstand ¹ <i>Aufgehoben</i>	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft
² Wo Gewässerabstandslinien fehlen, gilt innerhalb der Bauzone ein Gewässerabstand von 10 m und ausserhalb der Bauzone ein solcher von mindestens 20 m, gemessen ab Schnittlinie zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferböschung. Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere bei Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, kann die für die Bewilligung zuständige Behörde nach Anhören der kantonalen Fachbehörde Ausnahmen von diesen Abständen gewähren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. ³ Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.	² <i>Aufgehoben</i>	
Art. 80 Behindertengerechtes Bauen ¹ Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als acht Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen müssen nach den anerkannten Fachnormen so gestaltet werden, dass sie auch für Behinderte zugänglich sind. Die öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen müssen überdies von Behinderten benützt werden können.	¹ Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als acht Wohneinheiten sowie neue Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen müssen nach den anerkannten Fachnormen so gestaltet werden, dass sie auch für Behinderte Menschen mit Behinderung zugänglich sind. Die öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen müssen überdies von Behinderten benützt werden können.	Art. 80 Abs. 1 <i>Antrag Kommissionsmehrheit</i> (6 Stimmen mit Stichtscheid Kommissionspräsident: Müller [Susch, Kommissionspräsident], Berther, Danuser, Deplazes [Chur], Sax; Sprecher: Müller [Susch, Kommissionspräsident]) <i>und Regierung</i> Gemäss Botschaft <i>Antrag Kommissionsminderheit</i> (5 Stimmen: Felix, Della Cà, Giacomelli, Jochum, Natter; Sprecher: Giacomelli) Belassen wie bisher

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	^{1bis} Neue Gebäude mit mehr als vier Wohnungen müssen nach den anerkannten Fachnormen so gestaltet werden, dass die einzelnen Wohnungen hindernisfrei zugänglich sind und im Innern den Anforderungen des anpassbaren Wohnungsbaus entsprechen. Bei neuen Gebäuden mit fünf bis acht Wohnungen genügt es, wenn wenigstens die Wohnungen eines Geschosses hindernisfrei zugänglich sind und der Zugang zu den übrigen Wohnungen anpassbar ist.	Art. 80 Abs. 1^{bis} <i>Antrag Kommissionsmehrheit</i> (6 Stimmen mit Stichtscheid Kommissionspräsident: Müller [Susch, Kommissionspräsident], Berther, Danuser, Deplazes [Chur], Sax; Sprecher: Müller [Susch, Kommissionspräsident]) <i>und Regierung</i> Gemäss Botschaft <i>Antrag Kommissionsminderheit</i> (5 Stimmen: Felix, Della Cà, Giacomelli, Jochum, Natter; Sprecher: Giacomelli) Belassen wie bisher, also Streichen des neuen Absatzes 1 ^{bis}

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVe <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
² Die Anforderungen gemäss Absatz 1 sind auch bei Erneuerungen im Sinne des einschlägigen Bundesrechts zu erfüllen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen oder der Aufwand für die Anpassung nicht unverhältnismässig ist. ³ Die Prüfung von Baugesuchen auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften über das behindertengerechte Bauen obliegt der kommunalen Baubehörde. Sie kann zu diesem Zweck sachkundige Beraterinnen oder Berater beiziehen. ⁴ Die kommunale Baubehörde gibt den beschwerdeberechtigten Behindertenorganisationen den Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Baugesuche bekannt.	² Die Anforderungen gemäss Absatz 1 und Absatz 1bis sind auch bei Erneuerungen im SinneSinn des einschlägigen Bundesrechts zu erfüllen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen oder der Aufwand für die Anpassung nicht unverhältnismässig ist.	Art 80 Abs. 2 <i>Antrag Kommissionsmehrheit</i> (7 Stimmen: Müller [Susch, Kommissionspräsident], Danuser, Felix, Della Cà, Giacomelli, Jochum, Natter; Sprecher: Müller [Susch, Kommissionspräsident]) Ändern wie folgt: ² Die Anforderungen gemäss Absatz 1 und Absatz 1bis sind auch bei Erneuerungen im Sinn des einschlägigen Bundesrechts zu erfüllen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen oder der Aufwand für die Anpassung nicht unverhältnismässig ist, wobei für Erneuerungen von Wohnbauten folgende Ausnahmen gelten: 1. die Anforderung der hindernisfreien Zugänglichkeit ist bei der Erneuerung von Wohnbauten mit acht oder weniger Wohnungen nur umzusetzen, wenn die Gemeinden dies im Baugesetz vorsehen; 2. die Anforderungen des anpassbaren Wohnungsbaus sind bei der Erneuerung von Wohnbauten unbesehen der Anzahl Wohnungen nur umzusetzen, wenn die Gemeinden dies im Baugesetz vorsehen. <i>Antrag Kommissionsminderheit</i> (3 Stimmen: Berther, Deplazes [Chur], Sax; Sprecher: Sax) <i>und Regierung</i> Gemäss Botschaft

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
Art. 82 Ausnahmen ¹ Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die kommunale Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Bau- und Zonenvorschriften gewähren, wenn dadurch keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden. ² Die Ausnahmegewilligung kann davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen. Für wertvermehrnde Aufwendungen wird in diesem Fall bei späterer Enteignung keine Entschädigung geleistet. ³ Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Ausnutzungsziffern, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation abgewichen werden.	³ Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von Gebäude-den Gesamt- und Firsthöhen, Fassadenhöhen, den Gebäudelängen, Ausnutzungsziffern, den Nutzungsziffern, den Grenz- und Gebäudeabständen sowie den Baulinien um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation abgewichen werden.	
Art. 86 Baubewilligung ¹ Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) dürfen nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Zweckänderungen von Grundstücken, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind.		

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
² Zeitlich begrenzte Bauvorhaben sowie solche, die weder öffentliche noch private Interessen berühren, unterliegen nicht der Baubewilligungspflicht. Die Regierung bestimmt durch Verordnung, welche Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen. Sie trifft für Bauten und Anlagen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen die gleiche Regelung, soweit das Bundesrecht dies zulässt. ³ Die Gemeinden können im Baugesetz nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem Meldeverfahren unterstellen. ⁴ Vorbehalten bleiben abweichende eidgenössische oder kantonale Bestimmungen für Bauvorhaben, die nicht der kommunalen Baubewilligungshoheit unterliegen.	² Zeitlich begrenzte Bauvorhaben sowie solche, die weder öffentliche noch private Interessen berühren, unterliegen nicht der Baubewilligungspflicht. Die Regierung bestimmt durch Verordnung, welche Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen, und legt für diese eine Anzeigepflicht fest. Sie trifft für Bauten und Anlagen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen die gleiche Regelung, soweit das Bundesrecht dies zulässt. ³ Die Gemeinden können im Baugesetz nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem Meldeverfahren vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellen.	
Art. 87 BAB-Bewilligung, BAB-Behörde ¹ Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) erfordern neben der Baubewilligung eine kantonale Bewilligung (BAB-Bewilligung). ² Zuständig für Entscheide über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist das Departement (BAB-Behörde). Die Regierung kann durch Verordnung die Zuständigkeit ganz oder teilweise einer anderen kantonalen Behörde übertragen. ³ Die kommunale Baubehörde überweist Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuch), bei denen sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung und eine BAB-Bewilligung als erfüllt betrachtet, mit begründetem Antrag auf Erteilung der BAB-Bewilligung der Fachstelle. Andernfalls weist sie das Gesuch von sich ab.		

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVe Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft
⁴ Erteilt die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, wird sie von der kommunalen Baubehörde zusammen mit der Baubewilligung eröffnet. In diesem Fall ist die Baubewilligung ohne Rücksicht auf allfällige kommunale Rechtsmittel direkt beim Verwaltungsgericht anfechtbar. ⁵ Verweigert die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, eröffnet sie den ablehnenden BAB-Entscheid direkt den Gesuchstellenden, wodurch das Baugesuch als abgewiesen gilt. Für die Verfahrenskosten der Gemeinde erlässt die kommunale Baubehörde einen separaten Kostenentscheid. ⁶ Bauten und Anlagen, die von der Regierung durch Verordnung von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden, erfordern keine BAB-Bewilligung, auch wenn die Gemeinden sie dem Meldeverfahren unterstellen.	⁶ Bauten und Anlagen, die von der Regierung durch Verordnung von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden, erfordern keine BAB-Bewilligung, auch wenn die Gemeinden sie dem Meldeverfahren unterstellen vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt haben.	
Art. 91 Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung ¹ Bauvorhaben dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt. Vorbehalten bleiben anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren. ² Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. Bauvorhaben sind innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.	² Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. oder wenn Bauvorhaben sind nicht innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden vollendet worden sind. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern und gibt eine Verlängerung auch allfälligen Einsprechenden bekannt.	Art. 91 Abs. 2 <i>Antrag Kommission und Regierung</i> Ändern 1. Satz wie folgt: ² Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Baubewilligung beziehungsweise BAB-Bewilligung begonnen worden ist oder wenn Bauvorhaben nicht innert drei Jahren nach Baubeginn vollendet worden sind.

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVe <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
³ Wird ein Bauvorhaben nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.		
Art. 92 Baubewilligungsverfahren ¹ Baugesuche, BAB-Gesuche und Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind bei der Standortgemeinde einzureichen. ² Die Gemeinden führen das Auflageverfahren durch. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Gemeinde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten sinngemäss die Voraussetzungen für die Planungsbeschwerde an die Regierung. ³ Die Regierung regelt durch Verordnung das Baubewilligungsverfahren und das BAB-Verfahren. Für Bauvorhaben, die nur geringfügige öffentliche und private Interessen berühren, legt sie ein Meldeverfahren fest. ⁴ Die Gemeinden erlassen im Baugesetz nach Bedarf ergänzende Bestimmungen.	³ Die Regierung regelt durch Verordnung das ordentliche Baubewilligungsverfahren und das BAB-Verfahren. Für Bauvorhaben, die nur geringfügige öffentliche und private Interessen berühren, legt sie ein Meldeverfahren vereinfachtes Baubewilligungsverfahren fest. ^{3bis} Die Regierung ermöglicht das elektronische Baubewilligungsverfahren und erlässt durch Verordnung die dafür nötigen Vorschriften. ⁴ Die Gemeinden erlassen im Baugesetz nach Bedarf ergänzende Bestimmungen. Sie können für sämtliche Bauvorhaben eine Anzeigepflicht einführen und die entsprechenden Modalitäten regeln.	
Art. 96 Verfahrenskosten		

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft
¹ Die Gemeinden erheben für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten. ² Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden. ³ Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung. ⁴ Die BAB-Behörde erhebt für BAB-Entscheide sowie für Buss- und Wiederherstellungsverfügungen bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen von den Gesuchstellenden beziehungsweise Parteien Gebühren, welche aus einer Staatsgebühr bis 3000 Franken, einer Kanzleigebür und dem Ersatz allfälliger Barauslagen bestehen. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr angemessen erhöht werden. ⁵ Vorbehalten bleiben Gebühren für Zusatzbewilligungen und Umweltverträglichkeitsprüfungen nach Massgabe der jeweiligen Spezialgesetzgebung.	² Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird offensichtlich rechtsmissbräuchlich ist. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden. ⁴ Die BAB-Behörde erhebt für BAB-Entscheide sowie für Buss- und Wiederherstellungsverfügungen bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen von den Gesuchstellenden beziehungsweise Parteien Gebühren, welche aus einer Staatsgebühr bis 30005000 Franken, einer Kanzleigebür und dem Ersatz allfälliger Barauslagen bestehen. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr angemessen erhöht werden.	Art. 96 Abs. 2 <i>Antrag Kommission und Regierung</i> Ändern 2. Satz wie folgt: Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet ist. Art. 96 Abs. 4 <i>Antrag Kommissionsmehrheit</i> (6 Stimmen mit Stichtscheid Kommissionspräsident: Müller [Susch, Kommissionspräsident], Felix, Giacomelli, Jochum, Natter; Sprecher: Müller [Susch, Kommissionspräsident]) Belassen bei 3000 Franken wie bisher <i>Antrag Kommissionsminderheit</i> (5 Stimmen: Berther, Danuser, Della Cà, Deplazes [Chur], Sax; Sprecher: Deplazes [Chur]) <i>und Regierung</i> Gemäss Botschaft
Art. 98 Materielle Enteignung		

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
¹ Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen (materielle Enteignung), haben die Betroffenen einen Anspruch auf volle Entschädigung. ² Entschädigungspflichtig ist das Gemeinwesen, welches die Eigentumsbeschränkung beschlossen hat oder gemäss Zuständigkeitsordnung hätte beschliessen müssen. ³ Entschädigungsbegehren aus materieller Enteignung sind beim entschädigungspflichtigen Gemeinwesen schriftlich und unter Angabe der Höhe der geforderten Entschädigung geltend zu machen. ⁴ Bestreitet das Gemeinwesen die Entschädigungspflicht oder können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann das Entschädigungsbegehren nach den Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung bei der zuständigen Enteignungskommission geltend gemacht werden. ⁵ Beträgt die zu leistende Entschädigung mehr als zwei Drittel des Wertes, der für das Grundstück im Falle einer formellen Enteignung bezahlt werden müsste, können beide Parteien die formelle Enteignung verlangen.	^{4bis} Die Enteignungskommission, welche Entschädigungsbegehren als Folge von Auszonungsplanungen zwecks Reduktion überdimensionierter Bauzonen zu beurteilen hat, gibt dem Kanton Gelegenheit, sich als Partei am Verfahren zu beteiligen. Dem Kanton steht das Beschwerde-recht zu.	
Art. 101 Planungsbeschwerde	Art. 101 Planungsbeschwerde 1. Allgemeines	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVe <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
¹ Beschlüsse der Gemeinden über den Erlass der Grundordnung sowie Beschlüsse des Gemeindevorstands über den Erlass oder die Verlängerung von Planungszonen können innert 30 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe mit Planungsbeschwerde bei der Regierung angefochten werden. ² Zur Beschwerde berechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert sind. ³ Die Regierung hat die volle Überprüfungsbefugnis. Hebt sie im Beschwerdeentscheid Erlasse oder Teile davon auf, entscheidet sie in der Sache selbst oder weist diese zur neuen Beschlussfassung an die Gemeinde zurück. ⁴ ...	^{3bis} Abschreibungsverfügungen erlässt das instruierende Departement.	
	Art. 101a 2. Verzicht auf Entscheidungsbegründung ¹ Der Beschwerdeentscheid kann den Parteien mit einer Kurzbegründung mitgeteilt werden. Jede Partei kann innert 30 Tagen seit der Mitteilung schriftlich einen vollständig begründeten Entscheid verlangen. Verlangt keine Partei innert Frist eine Begründung, erwächst das Urteil in Rechtskraft. ² Die Parteien sind auf die Möglichkeit der Entscheidungsbegründung und die Rechtsfolgen aufmerksam zu machen.	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVe <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	³ Verlangt eine Partei eine Begründung, wird der Entscheid schriftlich begründet und den Parteien in vollständiger Ausfertigung mitgeteilt. Die Rechtsmittelfristen beginnen mit dieser Zustellung zu laufen. ⁴ Bei Verzicht auf einen vollständig begründeten Entscheid wird eine angemessen reduzierte Staatsgebühr erhoben.	
Art. 104 Beschwerderecht der Umweltorganisationen ¹ Die nach Bundesrecht zur Beschwerde berechtigten Umweltorganisationen beteiligen sich an Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die keiner kantonalen Genehmigung bedürfen, durch Erhebung einer Einsprache während des Auflageverfahrens. ² In Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die einer kantonalen Genehmigung bedürfen, melden Organisationen, sofern sie beschwerdeberechtigt sind und vom Beschwerderecht Gebrauch machen wollen, die Beteiligung am Verfahren während der Einsprache- oder Beschwerdeauflage bei der Fachstelle an. Diese gewährt der Organisation Akteneinsicht und gibt ihr Gelegenheit, innert einer von ihr festgelegten Frist zum Bauvorhaben oder zur Planung Stellung zu nehmen. Geht eine Stellungnahme ein, wird der Entscheid auch der am Verfahren beteiligten Organisation mitgeteilt. Erfolgt im Auflageverfahren keine Anmeldung oder wird im nachfolgenden Verfahren auf eine Stellungnahme verzichtet, gilt das Beschwerderecht als verwirkt.		

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	³ Die Regierung regelt durch Verordnung weitere Einzelheiten. Die Fristen gelten als peremptorisch. Im Übrigen gilt für die Fristen sinngemäss die Gesetzgebung über die Verwaltungsrechtspflege.	
Art. 107 Übergangsbestimmungen 1. Verhältnis zu den Ortsplanungen ¹ Die bestehenden Ortsplanungen bleiben, soweit Absatz 2 nichts anderes bestimmt, bis zur Anpassung an dieses Gesetz in Kraft. Die Anpassung hat bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung, jedoch innert 15 Jahren, zu erfolgen. Die Regierung kann diese Frist angemessen verlängern. ² Unmittelbar anwendbare Bestimmungen dieses Gesetzes gehen abweichenden kommunalen Vorschriften vor. Als unmittelbar anwendbar gelten: 1. die Bestimmungen über Verfahren und Zuständigkeiten (Artikel 5); 2. die Zonenvorschrift für die Zonen für Grünflächen (Artikel 30): sie gelangt in Grünzonen nach Artikel 28 KRG 73 zur Anwendung, die innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes liegen; 3. die Zonenvorschrift für die Gefahrenzonen (Artikel 38);		Art 107 Abs. 2 Ziffer 3 <i>Antrag Kommission und Regierung</i> Ändern wie folgt: 3. die Zonenvorschrift für die Gefahrenzonen (Artikel 38) und die Zonenvorschrift für die Gewässerraumzonen (Artikel 37a);

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVe <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
4. die Zonenvorschrift für die Zonen für künftige bauliche Nutzung (Artikel 40); sie gelangt in Gebieten zur Anwendung, die von den Gemeinden zur Verkleinerung zu grosser Bauzonen der zweiten Nutzungsetappe zugewiesen wurden; 5. die kantonalen Bauvorschriften (Artikel 72 – 84); 6. das formelle Baurecht (Artikel 85 – 96). Wo dieses Gesetz ergänzende oder abweichende kommunale Vorschriften zulässt, findet das bestehende kommunale Recht weiterhin Anwendung. Vorbehalten bleiben ferner allgemein strengere Vorschriften der Gemeinden. ³ Die Befugnis der Gemeinden gemäss Artikel 86 Absatz 3, nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem Meldeverfahren zu unterstellen, kann vorübergehend bis zur Anpassung des Baugesetzes von den Gemeindevorständen wahrgenommen werden. Entsprechende Bestimmungen sind in einer Verordnung festzulegen und öffentlich bekannt zu geben.	³ Die Befugnis der Gemeinden gemäss Artikel 86 Absatz 3, nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem Meldeverfahren vereinfachten Baubewilligungsverfahren zu unterstellen, kann vorübergehend bis zur Anpassung des Baugesetzes von den Gemeindevorständen wahrgenommen werden. Entsprechende Bestimmungen sind in einer Verordnung festzulegen und öffentlich bekannt zu geben.	
	Art. 108a Übergangsbestimmungen zur Änderung vom ... 1. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile ¹ Artikel 19i bis Artikel 19r über die Mehrwertabgabe sind auf alle Planungen anwendbar, welche die Gemeinden nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom ... beschlossen haben. Allfällige Verträge über Mehrwertabgaben bezüglich solcher neuen Planungen sind nichtig, dies vorbehältlich Verträge nach Artikel 19j Absatz 3. Verträge bezüglich vorher beschlossener Planungen bleiben gültig. ² Artikel 19s bis Artikel 19v sind anwendbar auf Auszonen, welche die Gemeinden nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom ... beschlossen haben.	

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUVE <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
	Art. 108b 2. Gewässerraum ¹ Bis der Gewässerraum ausgeschieden ist, gelten die Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011. Baubewilligungen bedürfen der Zustimmung der kantonalen Fachbehörde. ² Bestehende Gewässerabstandslinien sind zu beachten, sofern beziehungsweise soweit diese zu grösseren Abständen führen.	
	II.	
	Der Erlass "Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch ¹⁾ (EGzZGB)" BR 210.100 (Stand 1. Januar 2018) wird wie folgt geändert:	
Art. 131 2. Die einzelnen Pfandrechte ¹ Ein gesetzliches Pfandrecht besteht: 1. für die auf die Grundstücke entfallenden Wertzuwachs-, Handänderungs- und Liegenschaftssteuern von Kanton, Gemeinden und übrigen öffentlich-rechtlichen Körperschaften; 2. für die Kosten der Ersatzvornahme der Gemeinde und des Kantons gemäss Artikel 73 Absatz 3, Artikel 79 Absatz 4, Artikel 84 Absatz 3 und Artikel 94 Absatz 3 des kantonalen Raumplanungsgesetzes²⁾.	2. für die Kosten der Ersatzvornahme der Gemeinde und des Kantons gemäss Artikel 73 Absatz 3, Artikel 79 Absatz 4, Artikel 84 Absatz 3 und Artikel 94 Absatz 3 des kantonalen Raumplanungsgesetzes³⁾;	

¹⁾ Am 5. April 1994 vom EJPD genehmigt

²⁾ BR [801.100](#)

³⁾ BR [801.100](#)

Geltendes Recht	Botschaft	Anträge der KUV <i>Wo nichts vermerkt: gemäss Botschaft</i>
² Ein allen anderen Pfandrechten vorgehendes Pfandrecht besteht: 1. für die vom Grundeigentümer geschuldeten Prämien der Gebäudeversicherungsanstalt; 2. für die auf Liegenschaften und Gebäulichkeiten entfallenden Beiträge an öffentliche Unternehmungen (Flusskorrekturen, Wildbachverbauungen, Verkehrsanlagen, Wasserversorgungen, Kanalisationen, elektrische Anlagen, Quartierplanungen, Baulandumlegungen und dergleichen), unter Ausschluss der wiederkehrenden Benutzungsgebühren; 3. für die vom Grundeigentümer geschuldeten Beiträge gemäss Artikel 33 des Meliorationsgesetzes¹⁾.	3. für die von den Gemeinden gestützt auf Artikel 19m des kantonalen Raumplanungsgesetzes veranlagten Mehrwertabgaben.	
	III.	
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>	
	IV. Diese Teilrevision untersteht dem fakultativen Referendum. Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.	

¹⁾ BR [915.100](#)

Anträge der Regierung (gemäss Seite 453 Botschaft)

Ziffer 2.

Gemäss Botschaft

Ziffer 3. lit. a – e

Gemäss Botschaft