

Kanton Graubünden
Gemeinde Samedan



Teilrevision der Ortsplanung
Baugesetz
Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt
Samedan, Teilrevision der Ortsplanung Baugesetz
Projektnummer: 26032
Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Samedan

Bearbeitungsstand
Stand: Genehmigung
Bearbeitungsdatum: 24. Oktober 2022

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur (Jonas Grubenmann)
Dr. iur. Duri Pally

z:\gemeinde\samedan\26032_optr_baug\01_rap\02_resultate\04_pmb\20221024_pmb.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
2.	Verfahren	7
2.1	Erarbeitung	7
2.2	Vorprüfung	7
2.2.1	Bauberatungspflicht ausserhalb der Bauzonen	8
2.2.2	Zusätzlicher Revisionsbedarf	8
2.2.3	Kommunales Räumliches Leitbild (Art. 11)	8
2.2.4	IVHB-Begriffe (Art. 18)	9
2.2.5	Ortsbildschutzzone / Ortsbildschutzbereich (Art. 46)	9
2.2.6	Geschützte Natur- und Kulturobjekte (Art. 53)	10
2.2.7	Dächer (Art. 85)	10
2.2.8	Solaranlagen (Art. 93)	10
2.2.9	Verkehrssicherheit (Art. 96)	10
2.2.10	Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums (Art. 105)	11
2.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	11
2.4	Beschluss / Genehmigung	12
3.	Baugesetz	13
3.1	Aufbau des Entwurfs	13
3.2	Erläuterung zu den einzelnen Artikeln	14
3.2.1	Allgemeines	14
3.2.2	Kommunale Richtplanung, kommunales räumliches Leitbild	15
3.2.3	Grundordnung	16
3.2.4	Mehrwertabgabe	16
3.2.5	Zonenplan	17
3.2.6	Regelbauweise	17
3.2.7	Begriffe und Messweisen	17
3.2.8	Zonenvorschriften	19
3.2.9	Schutzzonen	20
3.2.10	Weitere Zonen	21
3.2.11	Weitere Festlegungen	22
3.2.12	Genereller Gestaltungsplan	22
3.2.13	Genereller Erschliessungsplan	24
3.2.14	Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP	24

3.2.15	Folgeplanungen	26
3.2.16	Erschliessungsordnung	26
3.2.17	Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung	26
3.2.18	Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrechte	27
3.2.19	Kommunale Bauvorschriften	27
3.2.20	Gestaltung	28
3.2.21	Verkehr, Versorgung und Entsorgung	29
3.2.22	Öffentlicher und privater Grund und Luftraum	31
3.2.23	Besitzstand und Ausnahmen	31
3.2.24	Formelles Baurecht	31
3.2.25	Rechtsschutz	32
3.2.26	Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen	32
4.	Pläne	33

1. Ausgangslage

Das geltende Baugesetz der Gemeinde Samedan wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2005 zuletzt totalrevidiert und am 23. Mai 2006 durch die Regierung genehmigt (Protokoll Nr. 595).

Dieses Baugesetz aus dem Jahr 2005 wurde unmittelbar nach Inkrafttreten des KRG erlassen. Aufgrund der seither gemachten Erfahrungen besteht in verschiedenen Punkten Optimierungsbedarf. Im Weiteren wurden zwischenzeitlich zahlreiche, bei Erlass im Jahr 2005 zentrale Bestimmungen betreffend Hauptwohnungsverpflichtung und Kontingentierung aufgehoben (Art. 25a – Art. 41; ohne Art. 26 und 26a). Bereits in einer früheren Revision wurden sodann verschiedene Bestimmungen betreffend Erschliessung ganz oder teilweise aufgehoben (Art. 89 – 99 BauG). Aufgrund dieser Revisionen vermag das Baugesetz-2005 heute betreffend Übersichtlichkeit und Systematik nicht mehr zu überzeugen. Schliesslich muss das Baugesetz-2005 gemäss Art. 36 Abs. 1 und Art. 37 Abs. 2 KRVO bis ins Jahr 2020 an die IVHB und an Art. 37a KRVO angepasst werden. Die nächste Totalrevision der Ortsplanung im Anschluss an das KRL wird voraussichtlich nicht innert dieser Frist abgeschlossen werden können; aufgrund der in jenem Rahmen zu erwartenden kontroversen Auseinandersetzungen kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass der eine oder andere Entwurf jener Revision scheitern könnte.

Aus all diesen Gründen hat die Gemeinde entschieden, das Baugesetz-2005 vorgängig einer separaten Totalrevision zu unterziehen. Damit kann sowohl der Gemeinde als auch den Rechtssuchenden innert vernünftiger Frist und unabhängig von den weiteren anstehenden Revisionen ein modernes und übersichtliches Arbeitsinstrument zur Verfügung gestellt werden. Kommt hinzu, dass die in Art. 36 Abs. 1 und Art. 37 Abs. 2 KRVO gesetzlich definierte Anpassungsfrist bis 1. November 2020 nur mittels dieser separaten Revision eingehalten werden kann.

Der vorliegende Entwurf orientiert sich am Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR) und folgt im Wesentlichen derselben Systematik wie die im Entwurf vorliegende, koordinierte

Baugesetzgebung der Gemeinden Pontresina, St. Moritz und Silvaplana sowie dem sich zwischenzeitlich in der Vorprüfung befindlichen Baugesetz der Gemeinde Klosters.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass nachgelagert dem Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) eine weitere grössere Teilrevision der Ortsplanung folgen wird. Bei der vorliegenden Revision des Baugesetzes handelt es sich primär um eine technische Überarbeitung. Die Zonenpläne bleiben unverändert. Es ist durchaus möglich, dass aufgrund des KRL Anpassungen am Baugesetz notwendig sein werden, jedoch werden diese erwartungsgemäss nur von untergeordneter Bedeutung sein und das revidierte Baugesetz im Grundsatz nicht tangieren.

Die Erarbeitung sowie insbesondere die darauf folgende Umsetzung des KRL werden aufgrund der vorhersehbaren Auswirkungen auf die Grundeigentümer entsprechend grösseren und vor allem einen kontroversen Diskussionsbedarf zur Folge haben. Wie bereits erwähnt hat die Gemeinde namentlich auch aus diesem Grund entschieden, die aufwendige, aber – mit wenigen Ausnahmen - weitgehend technische Bereinigung des Baugesetzes losgelöst von der Umsetzung des KRL vorzunehmen. Im Rahmen einer Totalrevision der ganzen Ortsplanung müssten gleichzeitig auch alle politisch zum Teil heftig umstrittenen Fragen entschieden werden. Der Vorteil einer solchen Totalrevision der ganzen Ortsplanung bestünde natürlich darin, dass alle sich stellenden Fragen besser koordiniert und im Rahmen einer einzigen Gesamtinteressenabwägung gelöst würden. Der – aus Sicht der Gemeinde überwiegende – Nachteil bestünde indessen darin, dass aufgrund kumulierter Opposition aus unterschiedlichen Bereichen die Gefahr eines Scheiterns der ganzen Vorlage als gross eingestuft werden muss. Aus diesem Grund erachtet die Gemeinde ein pragmatisches, schrittweises Vorgehen als sinnvoller.

Entsprechend wird vorerst auch auf detaillierte Regelungen zur Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten (GOB) gemäss Zweitwohnungsgesetz verzichtet. Die mit dieser Umsetzung übergeordneten Rechts auftretenden Fragestellungen können erst nach Vorliegen eines KRL beantwortet und entsprechende Anpassungen an der Nutzungsplanung vorgenommen werden.

Die Gemeinde Samedan ist sich der anstehenden Aufgaben bewusst und hat die Erarbeitung des KRL bereits gestartet. Ebenso ist sich die Gemeinde Samedan bewusst, dass die notwendigen Anpassungen der Nutzungsplanung gemäss dem revidierten Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) und dem neuen Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) innert fünf Jahren nach Erlass des KRIP-S zu erfolgen haben.

2. Verfahren

2.1 Erarbeitung

Für die Erarbeitung des Baugesetzes setzte die Gemeinde Samedan eine Arbeitsgruppe mit Vertretern des Gemeindevorstands, der Baukommission sowie dem Bauamt ein.

Die technische Erarbeitung des neuen Baugesetzes erfolgte durch RA Dr. iur. Duri Pally in Zusammenarbeit mit der STW AG für Raumplanung. RA Dr. iur. Duri Pally und Jonas Grubenmann nahmen auch an den Sitzungen der Arbeitsgruppe in beratender Funktion teil.

Die Arbeitsgruppe setzte sich wie folgt zusammen:

- Jon Fadri Huder, Gemeindepräsident
- Silvano Manzoni, Departementsvorsteher
- Gian Fliri, Baukommission
- Gian Andrea Hartmann, Baukommission
- René Oswald, Baukommission
- Werner Winkler, Baukommission
- Andry Niggli, Mitglied des Gemeindevorstands
- Daniel Freitag, Leiter Bauamt

2.2 Vorprüfung

Die Revision des Baugesetzes wurde am 28. August 2019 durch den Gemeindevorstand zur Vorprüfung verabschiedet und anschliessend zur Vorprüfung dem Amt für Raumentwicklung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung wurde mit Schreiben vom 7. Januar 2021 der Gemeinde Samedan zugestellt.

Die im Vorprüfungsbericht angebrachten formalen Mängel wurden, soweit dies im Rahmen der Revision des Baugesetzes sinnvoll ist, korrigiert. Der Gemeinde ist bewusst, dass diverse Rückmeldungen aus dem Vorprüfungsbericht im Rahmen der nächsten Revision zur Umsetzung des Kommunalen Räumlichen Leitbilds (KRL) zu beachten sind.

Die Rückmeldungen aus dem Vorprüfungsbericht wurden, soweit nicht im Folgenden dargelegt, übernommen.

2.2.1 Bauberatungspflicht ausserhalb der Bauzonen

Im Vorprüfungsbericht wird vorgeschlagen, die Bauberatungspflicht für Gebäude ausserhalb der Bauzone gemäss Art. 62 Abs. 3 BauG beizubehalten.

Auf die Umsetzung dieser Anregung wird verzichtet, weil der bisherige Art. 62 Abs. 3 BauG nicht weiter geht als die allgemeine Ästhetikklausel in Art. 73 Abs. 1 KRG.

2.2.2 Zusätzlicher Revisionsbedarf

Im Vorprüfungsbericht wird vorgeschlagen, bereits im Rahmen der vorliegenden Revision die Baulandmobilisierung, allfällige ergänzende Regelungen zur Mehrwertabgabe sowie die Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten zu regeln.

Die Gemeinde beabsichtigt, allfällige diesbezügliche Regelungen in der nächsten Planungsphase zu erlassen, damit diese auf die Umsetzung des Kommunalen Räumlichen Leitbilds (KRL) abgestimmt erfolgen können.

2.2.3 Kommunales Räumliches Leitbild (Art. 11)

Im Vorprüfungsbericht wird vorgeschlagen, betreffend Leitbild Art. 12 Abs. 4 MBauG in einem eigenständigem Artikel zu wiederholen.

«Der Gemeindevorstand lässt den Entwurf für den kommunalen Richtplan in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich auflegen und gibt die

Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Während der öffentlichen Auflage kann jedermann beim Gemeindevorsteher Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und sorgt in geeigneter Form für eine öffentliche Bekanntmachung des Ergebnisses.»

Diesen Vorschlag erachtet die Gemeinde – da weitgehend wortgleich mit Art. 11 Abs. 3 – als nicht zweckmässig. Hingegen kann die Bedeutung des Leitbilds mittels Erwähnung im Titel berücksichtigt werden.

2.2.4 IVHB-Begriffe (Art. 18)

Das ARE empfiehlt für das Maximalmass von Klein- und Anbauten eine Fläche von 20 bis 30 m².

Gemäss der Definition IVHB dürfen Klein- und Anbauten nur NNF enthalten. Die Begrenzung der anrechenbaren Gebäudefläche ist daher schon richtig.

Als Kleinbauten sollten mindestens Doppelgaragen möglich sein. Eine Doppelgarage misst mindestens 36 m² (6 m x 6 m). Das Mass wird entsprechend auf 40 m² festgelegt.

2.2.5 Ortsbildschutzzone / Ortsbildschutzbereich (Art. 46)

Im Vorprüfungsbericht wird angeregt, Absatz 1 entsprechend Art. 62 Abs. 1 MBauG-2020 durch folgende Formulierung zu ersetzen:

«Als Schutzbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit umfassend geschützter Bausubstanz und Ortsstruktur. Dazu gehören insbesondere Bauten und Anlagen, Dächer, Fassaden, Gassen, Plätze, Mauern, Gärten und Pflanzen von ausserordentlicher Bedeutung.»

Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, weil dieser sehr strenge Schutz für die vorliegend sehr grossflächige Ortsbildschutzzone (vgl. Art. 38 i.V.m. Art. 47) nicht passt.

2.2.6 Geschützte Natur- und Kulturobjekte (Art. 53)

Gemäss Vorprüfungsbericht wird vorgeschlagen die Regelung aus dem Musterbaugesetz zu übernehmen.

Die Gemeinde Samedan entschied sich für folgende Kurzfassung:

«Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Natur- und Kulturobjekte und ihre Umgebung sind zu schützen beziehungsweise zu erhalten und dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.»

2.2.7 Dächer (Art. 85)

Im Vorprüfungsbericht wurde angeregt, die Gestaltungsvorschriften zu den Dächern mit weiteren Vorgaben zur Dachform und -neigung sowie zu Dachaufbauten zu ergänzen.

Diese Themen wurden bereits umfassend in der Arbeitsgruppe diskutiert. Die Arbeitsgruppe kam zum Schluss, dass solche starren Regelungen nicht zielführend sind und Entscheidungen im Einzelfall sich bewährt haben.

2.2.8 Solaranlagen (Art. 93)

Es wird angeregt, den Begriff «nicht wesentlich beeinträchtigen» in Absatz 2 - zwecks Vermeidung unnötiger Diskussionen - zu definieren.

Aus Sicht der Gemeinde ist eine nähere Umschreibung dieser Generalklausel nicht zweckmässig, zumal diese Formulierung dem bundesrechtlichen Begriff in Art. 18a Abs. 3 RPG entspricht («... Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.») und die Gemeinde derartige bundesrechtliche Begriffe nicht definieren kann.

2.2.9 Verkehrssicherheit (Art. 96)

Im Vorprüfungsbericht wird angeregt, betreffend Verkehrssicherheit die Formulierung aus Art. 105 MBauG-2020 zu übernehmen.

Diesem Anliegen kann nicht entsprochen werden:

Art. 105 Abs. 1 MBauG ist betreffend Verkehrssicherheit zu undifferenziert und zu 'streng' formuliert; diese Regelung berücksichtigt nicht, dass die Gemeinde gar nicht in der Lage ist, die jederzeitige gefahrlose Benützung aller Verkehrsweg sicherzustellen. Die zurückhaltende Formulierung in Art. 95 Abs. 1 ist darum richtig und namentlich auch aus haftungsrechtlichen Überlegungen geboten.

Die Regelung in Art. 105 Abs. 3 MBauG betreffend Vermeidung von Schneerutschungen ab Dächern ist in Art. 79 BauG enthalten.

2.2.10 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums (Art. 105)

Im Vorprüfungsbericht wird darauf hingewiesen, dass der gesteigerte Gemeindegebrauch an Kantonsstrassen eine Bewilligung des Tiefbauamtes bedarf, und es wird angeregt, dies in Art. 105 festzuhalten.

Es ist eine Selbstverständlichkeit, dass über gesteigerten Gemeindegebrauch an öffentlichen Sachen immer der Eigentümer entscheidet. Da Kantonsstrassen im Eigentum und unter Hoheit des Kantons stehen (Art. 4 Abs. 1 StrG), verfügt die Gemeinde diesbezüglich über keinerlei Verfügungsbefugnisse. Diese Selbstverständlichkeit braucht in Art. 105 nicht geregelt zu werden.

2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 26. November 2021 bis 27. Dezember 2021 statt. Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe gingen sieben Eingaben ein.

Aufgrund untergeordneter Änderungen in den Art. 15, 19, 22 und 75, einer Erhöhung der Wohnnutzung in der Gewerbezone (Art. 30) sowie der Einführung einer Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen (Art. 15) - welche aufgrund eines neueren Bundesgerichtsurteils zwingend eingeführt werden muss (1C_233/2021) - führte die Gemeinde eine zweite Mitwirkungsaufgabe durch.

Die zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 19. August 2022 bis 19. September 2022 statt. Es ging eine Eingabe ein.

Die eingereichten Anträge im Rahmen der zweiten Mitwirkungsaufgabe konnten nicht berücksichtigt werden, es erfolgte entsprechend keine Überarbeitung des Baugesetzes.

2.4 Beschluss / Genehmigung

Die Teilrevision der Ortsplanung Baugesetz wurde am 17. Oktober 2022 durch den Gemeindevorstand zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die Gemeindeversammlung fand am 8. Dezember 2022 statt.

3. Baugesetz

3.1 Aufbau des Entwurfs

Wie bereits erwähnt orientiert sich der vorliegende Entwurf am Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR) und folgt im Wesentlichen derselben Systematik wie die im Entwurf vorliegende, koordinierte Baugesetzgebung der Gemeinden Pontresina, St. Moritz und Silvaplana sowie dem sich zwischenzeitlich in der Vorprüfung befindlichen Baugesetz der Gemeinde Klosters. Der Entwurf gliedert sich konkret wie folgt:

- I. ALLGEMEINES
- II. KOMMUNALE RICHTPLANUNG
- III. GRUNDORDNUNG
 1. Allgemeines
 2. Mehrwertabgabe
 3. Zonenplan
 - A. Allgemeines
 - B. Bauzonen
 - a) Regelbauweise
 - b) Begriffe und Messweisen
 - c) Zonenvorschriften
 - C. Schutzzonen
 - D. Weitere Zonen
 - E. Weitere Festlegungen
 4. Genereller Gestaltungsplan
 5. Genereller Erschliessungsplan
 - A. Allgemeines
 - B. Erschliessungsanlagen
 - C. Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP
 6. Folgeplanungen
- IV. ERSCHLIESSUNGSORDNUNG
 1. Allgemeines und Finanzierung
 2. Projektierung und Bewilligung
 3. Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung
 4. Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrechte
- V. KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN
 1. Sicherheit und Gesundheit, Bauausführung
 2. Gestaltung
 3. Verkehr, Versorgung und Entsorgung
 - A. Allgemeines
 - B. Pflichtparkplätze
 - C. Arten der Pflichterfüllung

- D. Versorgung und Entsorgung
- 4. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum
- VI. BESITZSTAND UND AUSNAHMEN
- VII. FORMELLES BAURECHT
- VIII. RECHTSSCHUTZ
- IX. ÜBERGANGS-, VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

3.2 Erläuterung zu den einzelnen Artikeln

3.2.1 Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

Abs. 1 und 2: Keine Bemerkungen

Abs. 3: Für die Gemeinde stellt sich die Frage, welche Bedeutung die von Berufsorganisationen aufgestellten Normen (SIA-Normen, VSS-Normen etc.) haben. Mit der Regelung in Absatz 3 wird klargestellt, dass die von Berufsorganisationen aufgestellten Normen bei der Beurteilung von Bauvorhaben als Richtlinien gelten sollen. Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Baubehörde an diese Richtlinien nicht gebunden ist, davon jedoch nur abweichen wird, wenn plausible Gründe dafür gegeben sind.

Art. 2 Gleichstellung der Geschlechter

Keine Bemerkungen

Art. 3 Regionale Zusammenarbeit

Entspricht im Wesentlichen Art. 2 Abs. 1 und 3 MBauG-2014.

Art. 4 Boden- und Baulandpolitik

Nicht justiziable Regelung mit programmatischem Charakter.

Art. 5 Grundlagen

Entspricht Art. 5 MBauG-2014.

Art. 6 Baubehörde

Keine Bemerkungen

Art. 7 Baukommission

Absatz 1: Keine Bemerkungen

Absatz 2: Die Baukommission entscheidet im vereinfachten Baubewilligungsverfahren über Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO, welche gemäss Art. 111 E-BauG dem vereinfachten Verfahren unterstellt sind. Im Übrigen amtet die Baukommission als beratendes Organ der Baubehörde

Art. 8 Planungskommission

Keine Bemerkungen

Art. 9 Bauberatung

Übliche Regelung betreffend Bauberatung im weiteren Sinn.

Art. 10 Bauamt

Keine Bemerkungen

3.2.2 Kommunale Richtplanung, kommunales räumliches Leibild

Art. 11 Inhalt, Zuständigkeit und Verfahren

Keine Bemerkungen

Art. 12 Mitwirkung bei kantonalen und regionalen Richtplänen

Keine Bemerkungen

3.2.3 Grundordnung

Art. 13 Bestandteile der Grundordnung

Kurze allgemeine Umschreibung der Bestandteile der Grundordnung, wozu gemäss Konzeption des KRG auch der Arealplan (nicht aber der Quartierplan) gehört.

Art. 14 Verfahren/Zuständigkeit

In Absatz 1 wird betreffend Verfahren auf das KRG und die KRVO verwiesen. Soweit gemäss KRG die Gesamtheit der Stimmberechtigten (Urnengemeinde/Gemeindeversammlung) zuständig ist, wird auf die Gemeindeverfassung verwiesen, wo derartige Zuständigkeiten lege artis zu regeln sind. Es soll bewusst vermieden werden, die entsprechende Zuständigkeit doppelt – also in der Verfassung und im Baugesetz – zu regeln. Dies, weil derartige doppelte Regelungen der Zuständigkeit bei Änderungen aufgrund der unterschiedlichen Verfahrensregeln zu unnötigen Schwierigkeiten und namentlich zu zwei Volksabstimmungen führen. Damit bis zur vorgesehenen, ausdrücklichen Regelung in der Verfassung keine Rechtsunsicherheit entsteht, wird übergangsrechtlich in Art. 117 Abs. 3 E-BauG klargestellt, dass bis zur entsprechenden Verfassungsregelung die Gemeindeversammlung für Änderungen der Grundordnung gemäss Art. 14 Abs. 1 E-BauG zuständig ist.

In Absatz 2 wird die Zuständigkeit des Gemeindevorstandes im Rahmen der Grundordnung definiert.

3.2.4 Mehrwertabgabe

Art. 15 Mehrwertabgabe

Dieser Artikel wurde in Folge des Bundesgerichtsurteils 1C_233/2021 eingeführt. Gemäss KRG kann für die kommunalen Tatbestände eine Mehrwertabgabe erhoben werden, aufgrund des entsprechenden Bundesgerichtsurteils ist es nun jedoch zwingend, eine solche Regelung einzuführen.

3.2.5 Zonenplan

Art. 16 Festlegungen

Keine Bemerkungen

3.2.6 Regelbauweise

Art. 17 Regelbauweise

Übliche Regelung mit Verweis auf die IVHB.

Art. 18 Zonenschema

Die Masse für die einzelnen Bauzonen wurden gemäss dem rechtskräftigen Baugesetz der Gemeinde Samedan übernommen. Die maximale Firsthöhe ab Gebäudehöhe wurde neu als Gesamthöhe gemäss IVHB festgelegt. Ansonsten war eine Anpassung der Masse nicht notwendig, da die Messweisen sich aufgrund der Anpassung an die Vorgaben der IVHB nicht massgeblich verändert haben. Auf die Störungsgrade wird in Anlehnung an das Musterbaugesetz verzichtet.

3.2.7 Begriffe und Messweisen

Art. 19 IVHB-Begriffe

Keine Bemerkungen

Art. 20 Ausnützungsziffer

In Absatz 1 wird – entsprechend der Verpflichtung in Art. 37 Abs. 2 i.V.m. Art. 36 KRVO – die einheitliche AZ-Definition von Art. 37a KRVO übernommen.

In Absatz 2 wird auf dem im Zonenschema in Art. 18 E-BauG definierten Mass der AZ ein Bonus/Zuschlag von 20% für unterirdische Schwimmbäder sowie – bei Stockwerkeigentum – auch für andere gemeinschaftlich genutzte Wellness- und Fitnessräume gewährt. Bei den besagten Flächen handelt es sich um Hauptnutzflächen, welche – auch unterirdisch – voll anrechenbar sind. Der besagte Bonus wird gewährt, weil es

aus Sicht der Gemeinde keinen Sinn macht, dass beispielsweise in einem Mehrfamilienhaus wegen der durch das unterirdische Schwimmbad konsumierten aGF – im Vergleich zum gleichen Mehrfamilienhaus ohne unterirdisches Schwimmbad – ein Geschoss weniger realisiert werden kann. In Einfamilienhäusern wird der Bonus – aufgrund der diesbezüglich aus der Praxis hinlänglich bekannten Missbrauchsgefahr und mit hin aufgrund verwaltungsökonomischer Überlegungen – nur für Schwimmbäder, nicht aber für andere (sehr leicht in gewöhnliche Wohnräume umnutzbare) Wellness- und Fitnessräume gewährt.

Klarzustellen bleibt Folgendes: Bei diesem Bonus handelt es sich nicht um eine unzulässige Abänderung der in Art. 37a KRVO definierten AZ. Der vorliegende Mechanismus ist exakt derselbe wie beim Zuschlag «z» im Zusammenhang mit der Gesamt- und Fassadenhöhe in Art. 16 MBauG-2014. So wird dort – ohne den Begriff der Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss IVHB anzutasten – in Hanglage ein Zuschlag «z» gewährt wird, so wird vorliegend – ohne den Begriff der AZ gemäss Art. 37a KRVO anzutasten – ein Zuschlag für unterirdische Wellnessräume gewährt.

Art. 21 Nutzungsübertragung / Abparzellierung

Keine Bemerkungen

Art. 22 Fassaden- und Gesamthöhe (nach IVHB)

Die heute geltende Regelung in Art. 49 BauG-2005 betreffend Gebäude- und Firsthöhe ist gemäss kantonalem Recht nicht mehr zulässig und muss zwingend an die IVHB angepasst werden (Art. 36 Abs. 1 KRVO). In Art. 22 E-BauG erfolgt die entsprechende Umsetzung.

Art. 23 Gebäudelänge (nach IVHB)

Keine Bemerkungen

Art. 24 Grenz- und Gebäudeabstände

IVHB- und KRG-konforme Umsetzung der Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung der geltenden Regelung in Art. 51 BauG-

2005 und der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (Absatz 4). Neu geregelt wird der Grenzabstand für Erdsonden (Absatz 7).

Art. 25 Strassenabstände

Definition von unterirdischen und oberirdischen Grenzabständen mit der Möglichkeit der Baubehörde, Abweichungen zu bewilligen.

Art. 26 Wohnanteile

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 26 BauG-2005.

3.2.8 Zonenvorschriften

Art. 27 Kernzone

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 53 BauG-2005, ergänzt mit einer Definition von «mässig störenden Betrieben» (bislang über Störungsgrade im Zonenschema definiert).

Art. 28 Wohnzonen

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 54 BauG-2005, ergänzt mit dem Hinweis, dass für Wohnzonen der zweiten Nutzungsetappe sinngemäss die Vorschriften der ZKBN (Art. 40 KRG) gelten (vgl. Art. 52 BauG-2005). Für die Wohnzone im Gebiet A l'En wurde eine Sonderregelung definiert, womit unter Vorbehalt der Erstellung von Mietwohnungen grössere Dichten und Höhen realisiert werden können. Damit soll einerseits eine Verdichtung ermöglicht werden, aber nur wenn dort weiterhin Mietwohnungen angeboten werden. Damit möchte die Gemeinde den Bestand an Bezahlbaren Wohnungen sichern.

Art. 29 Gewerbe- und Wohnzone

Die bisherige Regelung in Art. 55 BauG-2005 wird dahingehend abgeändert, dass neu auf einen Mindestwohnanteil verzichtet wird und die Regelung betreffend maximal mässig störende Produktionsbetriebe (bislang Störungsgrad im Zonenschema) in die Zonenvorschrift übernommen wird. Auf den Mindestwohnanteil wird verzichtet, weil diese

bisherige Regelung bedeutungslos ist, zumal der Wohnanteil generell immer über- und (fast) nie unterschritten wird.

Art. 30 Gewerbezone

Die neue Regelung entspricht weitgehend der bisherigen Regelung in Art. 56 BauG-2005.

Art. 31 Hotel- und Wohnzone Sper l'En

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 56b BauG-2005.

Art. 32 Bahnhofzone

Die bisher etwas unklar formulierte Regelung in Art. 58 BauG-2005 wird präzisiert und mit der Regelung ergänzt, dass für neue grössere Bauvolumen – welche nicht der Eisenbahngesetzgebung unterstehen – ein Arealplan erforderlich ist. Diese neue ausdrückliche Regelung entspricht der Auslegung der bisherigen Regelung, welche dem zurzeit vor Regierung hängigen Arealplanverfahren Bahnhof zugrunde liegt.

Art. 33 Zone für Güterumschlag

Von Art. 60 BauG-2005 abweichende Neuregelung entsprechend der Konzeption von Art. 32 E-BauG (Arealplanpflicht für nicht der Eisenbahngesetzgebung unterstehende neue Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe).

3.2.9 Schutzzonen

Art. 34 Freihaltezone

Die in Art. 35 KRG definierte Freihaltezone regelt nicht, was betreffend unterirdische Bauten gilt. Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass Samedan über sehr grosse Freihaltezonen sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Siedlungsgebiets verfügt. Die Ergänzung betreffend Erfordernis einer GEP Grundlage für Erschliessungsanlagen ist darum zwingend und entspricht inhaltlich der heutigen Regelung in Art. 64 BauG-2005.

Art. 35 Waldzone

Klarstellung was betreffend die im Zonenplan ausgeschiedene Waldzone gilt (betreffend bisherige Formulierung vgl. Art. 63 BauG-2005).

Art. 36 Ruhezone

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 68 BauG-2005.

Art. 37 Wald- und Wildschonzone

Neuformulierung der bisherigen Regelung in Art. 69 BauG-2005 unter Integration des notwendigen Inhalts aus der «Verordnung über die Wald- und Wildschonzonen» vom 18. November 2002. Letztere wird ersatzlos aufgehoben (Art. 119 E-BauG).

Art. 38 Ortsbildschutzzone

Betreffend Inhalt der zurzeit in den Zonenplänen ausgeschiedenen Ortsbildschutzzone (Art. 65 BauG-2005) wird auf den Inhalt des Ortsbildschutzbereichs in Art. 47 E-BauG verwiesen (welcher Art. 65 BauG-2005 entspricht). Im Rahmen der nächsten Planrevision wird die Ortsbildschutzzone im Zonenplan voraussichtlich aufgehoben und – lege artis – in einen Ortsbildschutzbereich im GGP überführt (vgl. Art. 117 Abs. 2 E-BauG).

3.2.10 Weitere Zonen

Art. 39 Flugplatzzone / Flugplatzzone für Hochbauten

Bundesrechtskonforme Neuformulierung der im BauG-2005 nicht genehmigten Zonenvorschrift. Betreffend die derzeit hängige Überarbeitung des SIL vgl. Art. 117 Abs. 1 E-BauG.

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Gewerbebezonen ist vorgesehen, die Flugplatzzone für Hochbauten in eine Bauzone zu überführen und in beschränktem Masse Gewerbenutzungen zuzulassen.

Art. 40 Wintersportzone

Übliche Ergänzung der in Art. 39 KRG geregelten Wintersportzone (betreffend bisherige Regelung vgl. Art. 70 BauG-2005). Neu wird in Abs. 9 das Verhältnis zu Langlaufloipen gemäss GEP – welche in der Wintersportzone gemäss Zonenplan liegen – geklärt.

Art. 41 Zone für Veranstaltungen ohne feste Infrastruktur

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 71 BauG-2005.

Art. 42 Golfplatzzone

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 72 BauG-2005.

Art. 43 Campingzone

Absatz 1 – 4 entspricht der bisherigen Regelung in Art. 73 BauG-2005. Aufgehoben wird der bisherige Absatz 5 (Zeltlager; Regelung im Polizeigesetz) und Absatz 6 (GGP-pflicht aufgrund des bestehenden GGP nicht mehr notwendig).

Art. 44 Belagsaufbereitungs- und Recyclingzone

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 61 BauG-2005.

3.2.11 Weitere Festlegungen

Art. 45 Folgeplanungen

Keine Bemerkungen

3.2.12 Genereller Gestaltungsplan

Art. 46 Festlegungen

Keine Bemerkungen

Art. 47 Ortsbildschutzbereich

Vgl. Hinweise zu Art. 38 E-BauG (Ortsbildschutzzone).

Art. 48 Geschützte Bauten

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 78 BauG-2005. Auf den bisherigen Absatz 4 (Beiträge Gemeinde) wird verzichtet. Dieser (missverständlichen) Regelung kommt keine eigenständige Bedeutung zu, weil für entsprechende Beiträge die ordentlichen (an anderer Stelle geregelten) Finanzkompetenzen massgebend sind. Betreffend künftige Überarbeitung des GEP vgl. Art. 117 Abs. 2 E-BauG.

Art. 49 Schützenswerte Bauten und Anlagen

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 79 BauG-2005. Betreffend künftige Überarbeitung des GEP vgl. Art. 117 Abs. 2 E-BauG.

Art. 50 Erhaltenswerte Bauen und Anlagen

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 80 BauG-2005. Betreffend künftige Überarbeitung des GEP vgl. Art. 117 Abs. 2 E-BauG.

Art. 51 Schützenswerte Aussenräume

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 81 BauG-2005. Betreffend künftige Überarbeitung des GEP vgl. Art. 117 Abs. 2 E-BauG.

Art. 52 Anzupassende Gebäudeteile

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 82 BauG-2005. Betreffend künftige Überarbeitung des GEP vgl. Art. 117 Abs. 2 E-BauG.

Art. 53 Baulinien

Neue (übliche) Regelung betreffend Baulinien.

Art. 54 Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 85 BauG-2005. Betreffend künftige Überarbeitung des GEP vgl. Art. 117 Abs. 2 E-BauG.

3.2.13 Genereller Erschliessungsplan

Art. 55 Festlegungen

Keine Bemerkungen

Art. 56 Allgemeines

Keine Bemerkungen

Art. 57 Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung

Keine Bemerkungen

Art. 58 Permanente Rad-, Fuss-, Wander-, Reit- und Inlineskating-
wege

Keine Bemerkungen

Art. 59 Bereich temporäre Langlaufloipen

Keine Bemerkungen

Art. 60 Land- und Forstwirtschaftswege

Keine Bemerkungen

Art. 61 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Keine Bemerkungen

Art. 62 Sport- und Freizeitanlagen

Keine Bemerkungen

3.2.14 Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im GEP

Für unterschiedliche im GEP eingezeichnete Erschliessungsanlagen werden in dieser lit. C unterschiedliche rechtliche Wirkungen definiert

Art. 63 Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung

Bestehende Verkehrswege der Grob- und Feinerschliessung können – sofern die Gemeinde über entsprechende Rechte verfügt – von jedermann genutzt werden. Der Rechtserwerb erfolgt rechtsgeschäftlich oder auf dem Enteignungsweg.

Art. 64 Permanente Rad-, Fuss-, Wander-, Reit- und Inlineskatingwege

Diesbezüglich sind zwei Sachverhalte zu unterscheiden:

- Für bestehende Wege wird der Gemeinde – soweit sie noch nicht über die erforderlichen Rechte verfügt – gestützt auf Art. 97 Abs. 1 Ziff. 3 KRG das Enteignungsrecht erteilt (Absatz 1).
- Der Rechtserwerb für geplante Wege erfolgt rechtsgeschäftlich oder auf dem Enteignungsweg (Absatz 2 i.V.m. Art. 63 Abs. 2).

Art. 65 Langlaufloipen

Für die temporären Langlaufloipen wird mittels der GEP-Festlegung – entsprechend der Regelung betreffend Wintersportzone – direkt kraft öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung eine Duldungspflicht zulasten des betroffenen Grundeigentümers und ein Nutzungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit begründet.

Art. 66 Öffentliche Leitungen

Auch hier legt das BauG fest, dass für die im GEP festgelegten Leitungen direkt kraft öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung entsprechende Duldungspflichten bzw. Nutzungsrechte begründet werden, also ohne, dass hierfür eine entsprechende Dienstbarkeit rechtsgeschäftlich oder auf dem Enteignungsweg erworben werden müsste. Betreffend die im GEP festgelegten Leitungen gilt Absatz 1; betreffend notwendige, im GEP nicht festgelegte Leitungen gilt Absatz 2. Das BauG regelt im Weiteren die Modalitäten betreffend Leitungsverlegung (Absatz 1 und 2) und hält fest, dass für die Festlegung allfälliger Entschädigungen (aus materieller Enteignung) die Enteignungskommission zuständig ist (Absatz 4). Schliesslich regelt Absatz 3 den Leitungsabstand.

3.2.15 Folgeplanungen

Art. 67 Folgeplanung

Keine Bemerkungen.

Art. 68 Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise

Definition der im Rahmen von Folgeplanungen zulässigen Abweichungen von der Regelbauweise. Entspricht inhaltlich im Wesentlichen Art. 44 Abs. 4 BauG-2005.

3.2.16 Erschliessungsordnung

Art. 69 Erschliessungsgesetzgebung

Keine Bemerkungen

Art. 70 Finanzierung

Die Regelung entspricht dem bisherigen Art. 92 BauG-2005.

Art. 71 Erschliessungsprogramm

Ergänzende Regelung zu Art. 59 KRG.

Art. 72 Generelle Projekte und Bauprojekte

Keine Bemerkungen

3.2.17 Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung

Art. 73 Öffentliche Erschliessungsanlagen

Keine Bemerkungen

Art. 74 Schneeräumung

Übliche Regelung; Absatz 2 entspricht Art. 89 Abs. 3 BauG-2005.

Art. 75 Private Erschliessungsanlagen

Keine Bemerkungen

Art. 76 Sanierungsquartierplanungen

Keine Bemerkungen

3.2.18 Gemeinschaftsanlagen, Mitbenützungsrechte, Notweg- und Notankerrechte

Art. 77 Gemeinschaftsanlagen

Entspricht inhaltlich Art. 123 Abs. 1 MBauG-2020, ergänzt mit Präzisierungen aus der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung.

Art. 78 Mitbenützung privater Anlagen, Notweg- und Notankerrecht

Art. 78 regelt die Mitbenützung privater Anlagen, das Notweg- und das Notankerrecht. In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass einzelne Parzellen nur unter dauernder oder temporärer Mitbenützung von Erschliessungsanlagen benachbarter Parzellen oder Gewährung temporärer Ankerrechte überbaut beziehungsweise sinnvoll überbaut werden können. Wenn der betroffene Nachbar in solchen Fällen nicht Hand zu einer vernünftigen Lösung bietet, ist die Gemeinde heute gezwungen, die Überbaubarkeit (Baureife) mittels Quartierplan- und Landumlegungsverfahren herzustellen. Die Durchführung dieser aufwendigen Verfahren für die Erschliessung einzelner Parzellen ist verfahrensrechtlich – da unverhältnismässig aufwendig – unbefriedigend. Aus diesem Grund soll der Gemeinde mit dieser Regelung ein Instrumentarium zur Verfügung gestellt werden, mit welchem die fehlende Baureife einzelner Parzellen mit vernünftigem Aufwand mittels Verfügung geregelt werden kann.

3.2.19 Kommunale Bauvorschriften

Art. 79 Sicherheit und Gesundheit

Zusammenführung der Regelung betreffend Sicherheit in Art. 79 ff. KRG und Gesundheit in Art. 16 BauG-2005

Art. 80 (Dach-)Wasser und Schneeablagerung

Übliche Regelung, beinhaltend u.a. die frühere Regelung in Art. 19 BauG-2005.

Art. 81 Bauarbeiten

Entspricht inhaltlich im Wesentlichen Art. 20 BauG-2005.

Art. 82 Aussenbeleuchtung

Neue Regelung betreffend Aussenbeleuchtung.

Art. 83 Schallschutz

Keine Bemerkungen

Art. 84 Schutz des Vermessungswerks

Keine Bemerkungen

3.2.20 Gestaltung

Art. 85 Allgemeines

Keine Bemerkungen

Art. 86 Dächer

Neue Regelung namentlich betreffend Dachaufbauten. Letztere führen in der Praxis immer wieder zu grösseren Diskussionen und mussten bis anhin – mangels spezieller Regelung – allein aufgrund der (unbestimmten) allgemeinen Ästhetikbestimmungen beurteilt werden.

Art. 87 Balkone

Neue Regelung aufgrund entsprechender Fragestellungen in der Praxis.

Art. 88 Einfriedungen

Keine Bemerkungen

Art. 89 Terrainveränderungen, Böschungen, Stütz- und Futtermauern

Keine Bemerkungen

Art. 90 Reklamen und Hinweistafeln

Unter Berücksichtigung der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung überarbeitete und präzisierte neue Regelung auf der Grundlage des bisherigen Art. 7 BauG-2005.

Art. 91 Baugerüste und Baureklamen

Keine Bemerkungen

Art. 92 Strassen, Hausnamen und Nummern

Keine Bemerkungen

Art. 93 Geräte- und andere Nebenräume

Entspricht im Wesentlichen der bisherigen Regelung in Art. 17 BauG-2005.

Art. 94 Solaranlagen

Neue, auf das übergeordnete Recht abgestimmte Regelung.

Art. 95 Antennen

Keine Bemerkungen

Art. 96 Lagerung von Siloballen

Keine Bemerkungen

3.2.21 Verkehr, Versorgung und Entsorgung

Art. 97 Verkehrssicherheit

Keine Bemerkungen

Art. 98 Zu- und Ausfahrten

Diese Regelung entspricht mit wenigen Abweichungen inhaltlich weitgehend Art. 12 BauG-2005.

Art. 99 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Diese Regelung entspricht mit wenigen Abweichungen inhaltlich weitgehend Art. 9 BauG-2005. Neu sind namentlich die Anwendbarkeit der VSS-Normen für Grossanlagen (Absatz 5), die Möglichkeit, in der Kernzone über die Pflichtparkplätze hinaus unterirdische Parkplätze zu erstellen (Absatz 7), und die Pflicht, 50% der Pflichtparkplätze gedeckt oder unterirdisch anzuordnen (Absatz 8).

Art. 100 Realerfüllung

Keine Bemerkungen

Art. 101 Abstellplätze auf nahegelegenen Grundstücken

Keine Bemerkungen

Art. 102 Gemeinschafts-Parkieranlagen

Keine Bemerkungen

Art. 103 Ersatzabgabe

Keine Bemerkungen

Art. 104 Abwässer

Keine Bemerkungen

Art. 105 Abfallsammelstellen

Keine Bemerkungen

3.2.22 Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 106 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraums

Keine Bemerkungen

Art. 107 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

Keine Bemerkungen

3.2.23 Besitzstand und Ausnahmen

Art. 108 Besitzstand im Bereich der Bauzonen

Neue übersichtliche und umfassende Regelung der Besitzstandsfragen unter inhaltlich weitgehend unveränderter Integration der Hofstattregelung aus Art. 4 BauG-2005. In Absatz 5 wird – entsprechend der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts – klargestellt, dass eine Hofstattbaute mit einer Erweiterung ausserhalb des Hofstattrechts kombiniert werden darf, soweit die Erweiterung sämtliche Bestimmungen der Regelbauweise einhält.

Art. 109 Ausnahmen innerhalb und ausserhalb Bauzonen

Keine Bemerkungen

3.2.24 Formelles Baurecht

Art. 110 Allgemeines

Keine Bemerkungen

Art. 111 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

Die gemäss Art. 40 Abs. 1 KRVO nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben werden weiterhin dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt (vgl. Art. 100 BauG-2005). Neu wird für diese Bauvorhaben – nicht aber für Bauvorhaben gemäss Art. 50 KRVO – die Zuständigkeit der Baukommission vorgesehen.

Art. 112 Baugesuch / Baugesuchsunterlagen

Keine Bemerkungen

Art. 113 Baukontrollen

Keine Bemerkungen

Art. 114 Revers

Keine Bemerkungen

Art. 115 Verfahrenskosten

Keine Bemerkungen

3.2.25 Rechtsschutz

Art. 116 Rechtsschutz

Keine Bemerkungen

3.2.26 Übergangs-, Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 117 Übergangsbestimmungen

Aufgrund des von der Gemeinde gewählten schrittweisen Vorgehens (vgl. «1. Ausgangslage») wird in Absatz 1 und 2 klargestellt, dass der vorliegenden Revision des Baugesetzes betreffend die Zonenvorschrift Flugplatzzone, der Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Cho d’Punt, der Ausscheidung ortsbildprägender Bauten gemäss Art. 9 ZWG, Massnahmen betreffend Verdichtung entsprechend dem kantonalen Richtplan, Massnahmen betreffend Baulandmobilisierung und ergänzender Regelungen bezüglich Mehrwertabgabe sowie generell betreffend die Überarbeitung des Generellen Gestaltungsplans und der dazugehörigen Regelungen keine Planbeständigkeit zukommt.

Betreffend Absatz 3 vgl. Hinweise zu Art. 14 E-BauG.

Art. 118 Vollzug

Keine Bemerkungen

Art. 119 Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

Betreffend Aufhebung der «Verordnung über die Wald- und Wildschonzone» vgl. Hinweise zu Art. 37 E-BauG. Das «Gesetz betreffend Erschliessungsbeiträge ...» ist mit der abschliessenden Regelung Art. 63 ff. KRG hinfällig geworden.

Art. 120 Inkrafttreten

Keine Bemerkungen

4. Pläne

Die rechtskräftigen Zonenpläne, Generelle Gestaltungspläne und Generelle Erschliessungspläne erfahren nur formelle Anpassungen an den Legenden, in Abgleichung mit dem neuen Baugesetz.

Als Übersetzung zwischen dem neuen Baugesetz und den rechtskräftigen Plänen wurden entsprechende Legenden erstellt, mit welchen die Verweise auf die Rechtsgrundlage korrigiert wurden.

Chur, 24. Oktober 2022 / Dr. iur. Duri Pally, Jonas Grubenmann