

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Eine Arbeitshilfe für die Erar-
beitung und Beurteilung von
BAB-Gesuchen

Februar 2026

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



Impressum

Herausgeber

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

Bearbeitung

Toni Broder
David Otero
Federico Durband
Silvia Merlo
Anita Brassel
Beat Sonder
Alex von Wyl
Gero Willi
Linus Wild

Gestaltung

Markus Bär

Grafiken, Tabellen und Fotos

Amt für Raumentwicklung Graubünden

Externe Fotos

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

Dokument online unter

www.are.gr.ch

1. Auflage, November 2017

2. Auflage, Mai 2022

3. Auflage, Februar 2026

Vorbemerkungen

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

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

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

«Arbeitshilfe BAB – klärt und unterstützt» 4

Allgemeine Grundsätze und Erläuterungen

Das Baubewilligungsverfahren 6

Zonenkonforme Bauten und Anlagen nach Art. 22 RPG 8

Standortgebundene Bauten und Anlagen nach Art. 24 RPG 10

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

Übersicht der Bauvorhaben und Bewilligungsvoraussetzungen

Beispielvorhaben, (Bau-)Möglichkeiten und Rechtsgrundlagen 16

Gute Gestaltung und Einbettung von Bauten und Anlagen in die Landschaft

Ästhetikvorschriften 18

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

Zonenkonforme, landwirtschaftliche Bauten und Anlagen

Landwirtschaftliche Wohnbauten 20

Dauerwohnbauten

Temporärwohnbauten

Art. 22 und 16a Abs. 1 RPG / Art. 34 Abs. 3 RPV / Art. 38 und 39 KRVO

Ökonomiegebäude 24

Grossviehställe (Rindvieh)

Kleinviehställe (Schafe, Ziegen, Schweine, Hühner)

Nebenbauten und -anlagen (Remisen, Siloballenlager)

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

Ökonomiegebäude: Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung 26

Art. 22 und 16a^{bis} RPG / Art. 34b RPV

Ökonomiegebäude: Bauten und Anlagen für die innere Aufstockung 28

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

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

Standortgebundene Bauten und Anlagen

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

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

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

Mobilfunkanlagen (Neubauten und Änderungen bestehender Anlagen)	38
Art. 24, Art. 24 ^{bis} RPG / Art. 32h RPV	

Bienenhäuser	42
Art. 24 RPG	

Anlagen für erneuerbare Energien (Solaranlagen, Biomasseanlagen, thermische Netze etc.)	44
Art. 18a, 24, 24 ^{ter} , 24 ^{quater} und 24 ^{quinquies} RPG / Art. 32a, 32a ^{bis} , 32b, 32c, 32d, 32e, 32f, 32g RPV	

Änderungen bestehender Bauten und Anlagen

Umnutzungen von ungenutzten Bauten ohne bauliche Massnahmen	48
Art. 24a RPG / Art. 43a RPV	

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (NLNB)	50
Art. 24b RPG / Art. 40 und 43a RPV	

Altrechtliche Wohnbauten und spezialrechtl. Bauten (Baujahr vor 1972)	54
Art. 24c RPG / Art. 41, 42 und 43a RPV	

Umnutzungen von Wohnbauten mit Ställen in Streusiedlungsgebieten	60
Art. 24c ^{bis} RPG / Art. 43a RPV	

Neurechtliche Wohnbauten für die zonenwidrige Nutzung (Baujahr nach 1972)	62
Art. 24d Abs. 1 RPG / Art. 42, 42a und 43a RPV	

Schützenswerte resp. geschützte Bauten und Anlagen (Spezialregelung)	64
Art. 24d Abs. 2 RPG / Art. 43a RPV	

Hobbymässige Tierhaltung	68
Art. 24e RPG / Art. 42b und 43a RPV	

Gewerbliche Bauten und Anlagen (produzierende Betriebe, Restaurants, Hotels)	70
Art. 37a RPG / Art. 43 und 43a RPV	

Weitere Grundlagen und Informationen

Wichtige Rechtserlasse	72
-------------------------------	----

Glossar / Begriffserklärungen	74
--------------------------------------	----

Abkürzungsverzeichnis	80
------------------------------	----

Was muss ich einem BAB-Gesuch beilegen?	82
------------------------------------------------	----

Liste der zu koordinierenden Zusatzbewilligungen	83
---------------------------------------------------------	----

Leitfäden des ARE und anderer Amts- und Fachstellen	84
------------------------------------------------------------	----

Auskünfte und Institutionen	85
------------------------------------	----

Vorwort

«Arbeitshilfe BAB – klärt und unterstützt»

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

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

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

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

Richard Atzmüller
Amtsleiter Amt für Raumentwicklung



Allgemeine Grundsätze und Erläuterungen

Das Baubewilligungsverfahren

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

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

Inhalt des Baubewilligungs- resp. BAB-Verfahrens

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

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

- | **Trennungsgrundsatz** zwischen Bauzone und Nichtbauzone zur Vermeidung der Zersiedlung;

- | **Konzentrationsprinzip** für eine haushälterische Bodennutzung;

- | **Interessensabwägung** mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung; und

- | **Beachtung überwiegender Interessen** aus anderen Normen (Walderhaltung, Natur- und Landschaftsschutz etc.).

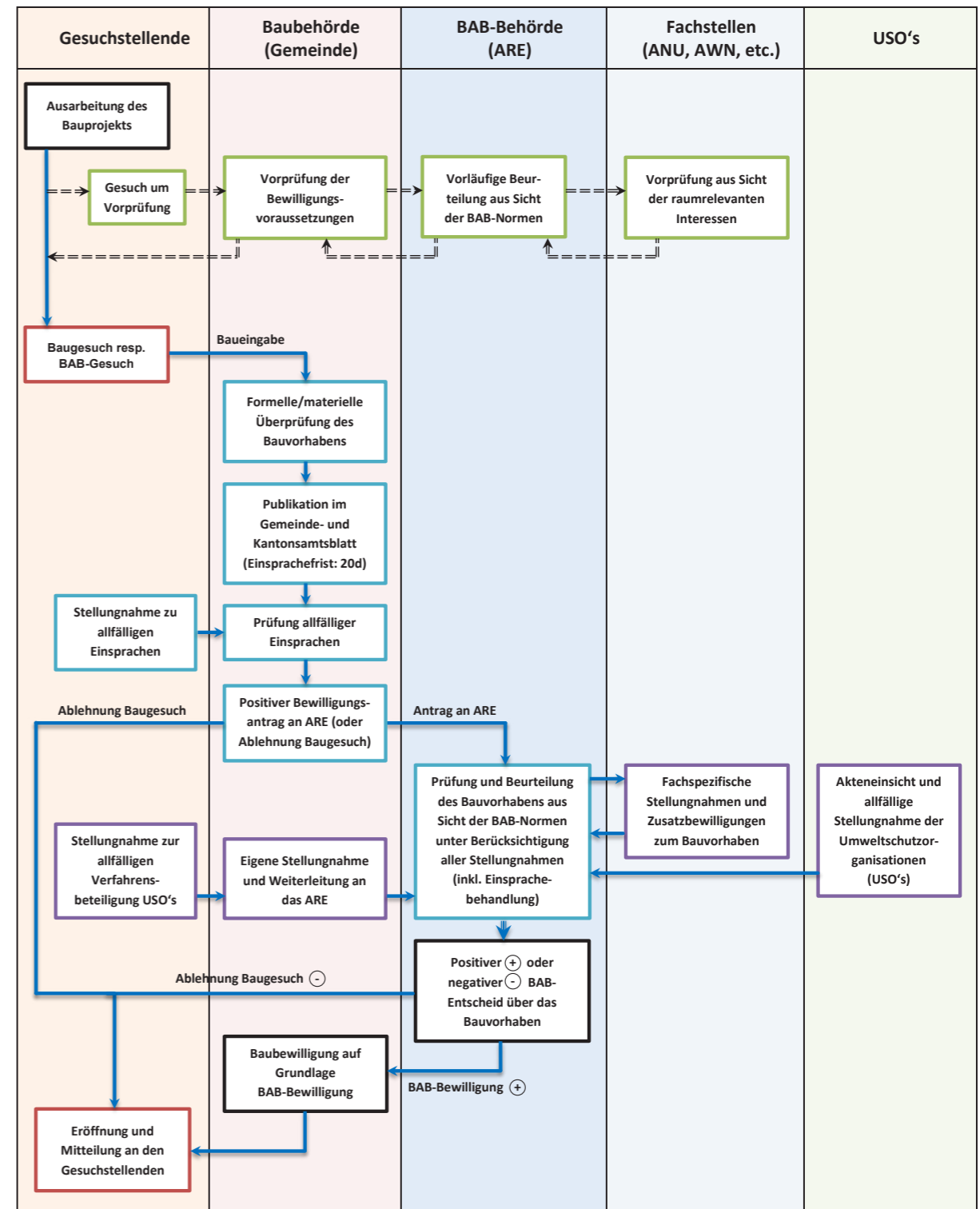
Zu wahren sind zudem die **allgemeinen Rechtsprinzipien**, etwa das Gesetzmässigkeits- und Rechtsgleichheitsgebot (Legalitätsprinzip, materielle Gleichbehandlung und Willkürverbot), das öffentliche Interesse (Wahrung der Anliegen der staatlichen Gemeinschaft), die Verhältnismässigkeit (Eignung, Erforderlichkeit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

Baubewilligungsfreie Vorhaben

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

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

Vereinfachtes Verfahrensschema (BAB-Verfahren)



Ablehnung Baugesuch = keine Baubewilligung **BAB-Bewilligung und Baubewilligung** → **Anfechtung des Entscheides beim Verwaltungsgericht innert 30 Tagen seit Mitteilung durch die Gemeinde an die Gesuchstellenden möglich.**

Beschwerde kann von allen Parteien erhoben werden, die am Verfahren teilgenommen haben, d.h. im Wesentlichen: Gesuchstellende, Einsprechende und USO's.

Allgemeine Grundsätze und Erläuterungen

Zonenkonforme Bauten und Anlagen nach Art. 22 RPG

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

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

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

- | **Wohnbauten für die Betriebsfamilie**, die älteren Generationen, Lehrlinge sowie notwendige Angestellte (**landwirtschaftliche Dauerwohnbauten**).
- | **Wohnbauten für die Betriebsfamilie** in abgelegenen Gebieten (**landwirtschaftliche Temporärwohnbauten**).
- | **Ökonomiegebäude für die bodenabhängige Bewirtschaftung** (Ställe für die Tierhaltung, zur Futteraufbewahrung sowie erforderliche Nebengebäude und -anlagen wie Jauchegruben, Remisen etc.).
- | **Neubauten für die bodenunabhängige innere Aufstockung** (bodenunabhängige Tierhaltung oder bodenunabhängiger Pflanzenanbau).

| **Bauten und Anlagen für Bodenverbesserungen resp. die Bewirtschaftungsverbesserung** des Acker-, Wies- und Weidelandes (**Terrainveränderungen**).

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

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

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

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

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

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



Allgemeine Grundsätze und Erläuterungen

Standortgebundene Bauten und Anlagen nach Art. 24 RPG

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

Voraussetzungen

Die Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG wird erteilt wenn:

- | a. **der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordern;** und
- | b. **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.**

Standortgebundenheit im engeren Sinne (lit. a)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Keine entgegenstehenden überwiegenden Interessen (lit. b)

Einer standortgebundenen Baute oder Anlage dürfen **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen**. Daher ist in jedem Fall eine **umfassende Interessensabwägung** erforderlich. Fällt diese Abwägung zu Ungunsten der geplanten Baute oder Anlage aus, so kann diese, auch bei vorliegender positiver oder negativer Standortgebundenheit, nicht realisiert

werden. In die Interessensabwägung sind sämtliche anfallenden öffentlichen Interessen, die betroffen sein könnten, miteinzubeziehen.

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

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

Umgang mit bestimmten Gebieten von öffentlichem Interesse

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Umgang mit planungspflichtigen Bauvorhaben

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

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

| Beschneigungsanlagen;

| Golfanlagen und Campinganlagen;

| Abbau-, Deponie- und Materialablagerungsanlagen; oder auch

| Sammel- und Sortierplätze.

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

Spezialgesetzliche Verfahren

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

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

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

Allgemeine Grundsätze und Erläuterungen

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

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

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

- | Art. 24a RPG: **Umnutzungen von bestehenden Bauten ohne bauliche Massnahmen** (meist ungenutzte resp. leerstehende Stallbauten).
- | Art. 24b RPG: **Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe, sogenannte NLNB's**, in landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieben innerhalb der bestehenden Bauten und Anlagen beim Betriebszentrum (bspw. agrotouristische Angebote).
- | Art. 24c RPG: **Zweckänderungen und Erweiterungen (inkl. Abbruch und Wiederaufbau) an altrechtlichen, zonenwidrigen Bauten und Anlagen** (bspw. nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Temporärwohnbauten resp. Maiensässe mit Baujahr vor dem 1. Juli 1972 oder nicht mehr genutzte spezialrechtliche Bauten und Anlagen wie etwa Militärbauten oder forstliche Bauten).

| Art. 24d RPG: **Zweckänderungen und Erweiterungen an neurechtlichen landw. Wohnbauten** mit Baujahr nach dem 1. Juli 1972 (Art. 24d Abs. 1 RPG) sowie **Umnutzungen von geschützten Bauten und Anlagen** (Art. 24d Abs. 2 RPG).

| Art. 24e RPG: **Bauliche Änderungen und Umnutzungen von Bauten und Anlagen zwecks hobby-mässiger Tierhaltung** (Freizeitlandwirtschaft).

| Art. 37a RPG: **Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrigen, gewerblichen Bauten und Anlagen** (bspw. Restaurant).

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

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



Übersicht der Bauvorhaben und Bewilligungsvoraussetzungen

Beispielvorhaben, (Bau-)Möglichkeiten und Rechtsgrundlagen

Zonenkonform	Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen						
<p>Beispielvorhaben</p> <ul style="list-style-type: none"> Betriebsleiterwohnhaus oder landw. Temporärwohnbaute Seite 20 Stallbaute (mit/ohne Hoflädeli), Remise und weitere Nebenanlagen Seite 24 Stallbauten für die Pferdehaltung (landw.) Seite 26 Stallbauten für die innere Aufstockung (bspw. Schweinemast) Seite 28 Terrainveränderungen Seite 30 <p>Möglichkeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> Dauerwohnbaute 165 m² BGF + 15 m² Büro (bei ausgewiesenem Bedarf: + 90 m² Altenteil I + 50 m² Altenteil II + 20 m² für je einen Lehrling oder Angestellter) Temporärwohnbaute 50 m² BGF Ökonomiebauten, Remisen und Nebenanlagen sowie Terrainveränderungen nach ausgewiesenem Bedarf <p>Art. 16a RPG</p> <p>Voraussetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Landwirtschaftliches Gewerbe oder Betrieb Bestand des Betriebs ist für die nächsten 15 Jahre gesichert 	<p>Beispielvorhaben</p> <ul style="list-style-type: none"> Öffentl. Infrastrukturen Seite 32 Bergrestaurants, Skibars Seite 34 Spielplätze, Themenwege, Seilpärke Seite 36 Mobilfunkanlagen Seite 38 Bienenhäuser Seite 42 Anlagen für erneuerbare Energie Seite 44 <p>Möglichkeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> Nach ausgewiesenem Bedarf Bienenhäuser nur unterhalb 2'000 m ü.M.-Grenze Wohnbauten mit Ställen in Streusiedlungsgebieten ohne Abbruch und Wiederaufbau <p>Art. 24 – 24^{quinquies} RPG</p> <p>Voraussetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Zweck der Baute erfordert einen Standort ausserhalb der Bauzone 	<p>Beispielvorhaben</p> <ul style="list-style-type: none"> Stall umnutzen in Materiallager Stall umnutzen zum Einstellen von Maschinen Betriebszentren umnutzen nach Aufgabe des landw. Betriebs <p>Seite 46</p> <p>Möglichkeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> Zweckänderung, aber nicht zu Wohnen Keine baulichen Massnahmen Reine Unterhaltsarbeiten sowie Fundamentsicherungen und die Verbreiterung des Zufahrtstores sind erlaubt <p>Art. 24a RPG</p> <p>Voraussetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Hat keine landw. Ersatzbaute zur Folge Keine neuen Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung 	<p>Beispielvorhaben</p> <ul style="list-style-type: none"> Werkstatt für Landmaschinen Schlossereien oder Schreinereien Verkaufsläden Agrotourismus (Schlafen im Stroh, Gästezimmer, Besenbeiz etc.) Sozialtherapeutische und pädagogische Angebote im Zusammenhang mit dem landw. Betrieb <p>Seite 48</p> <p>Möglichkeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestehende Bauten dürfen umgenutzt werden Anbauten von + 100 m² BGF sind ausnahmsweise bei engem sachlichen Bezug zur Landwirtschaft erlaubt <p>Art. 24b RPG</p> <p>Voraussetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Landwirtschaftliches Gewerbe Beim Betriebszentrum resp. nur auf dem Hof Darf klassische landw. Bewirtschaftung nicht überwiegen 	<p>Beispielvorhaben</p> <ul style="list-style-type: none"> Nichtlandw. Dauerwohnbaute oder Temporärwohnbaute vor 1972 Maiensässe Jagdhütten <p>Seite 54</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnbauten mit Ställen in Streusiedlungsgebieten Seite 62 <p>Möglichkeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> Erweiterung BGF um max. 60 % im bestehenden Volumen Erweiterung ausnahmsweise max. + 30 % BGF/BNF nach aussen Keine Nutzungsänderung Maiensäss zu Dauerwohnbaute möglich Nur geringfügige Erweiterungen der Erschliessung (Kosten trägt der Eigentümer) <p>Art. 24c, 24c^{bis} RPG</p> <p>Voraussetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Baujahr vor 1. Juli 1972 Identität der Baute und Umgebung bleibt gewahrt Hat keine landw. Ersatzbaute zur Folge 	<p>Beispielvorhaben</p> <ul style="list-style-type: none"> Nichtlandw. Dauerwohnbaute oder Temporärwohnbaute nach 1972 (Art. 24d Abs. 1 RPG) Seite 60 Spezialregelung: Schützenswerte und geschützte Bauten und Anlagen (Art. 24d Abs. 2 RPG) Seite 64 <p>Möglichkeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> Nur für Vorhaben nach Art. 24d Abs. 1 RPG: Unumgängliche Erweiterung BGF um max. 60 % im bestehenden Volumen Wiederaufbau nur nach Zerstörung durch höhere Gewalt Nur geringfügige Erweiterungen der Erschliessung (Kosten trägt der Eigentümer) <p>Art. 24d RPG</p> <p>Voraussetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Nur für Vorhaben nach Art. 24d Abs. 1 RPG: Baujahr nach 1. Juli 1972 Identität der Baute und Umgebung bleibt gewahrt Hat keine landw. Ersatzbaute zur Folge 	<p>Beispielvorhaben</p> <ul style="list-style-type: none"> Hobbymässige Tierhaltung (Hühner, Schafe, Ziegen, Pferde etc.) Seite 68 <p>Möglichkeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> Umbauten an bestehendem Stall oder Remise für artgerechte Tierhaltung Allwetterausläufe, Mistlager, Zäune unmittelbar am Stall oder Remise Nur geringfügige Erweiterungen der Erschliessung (Kosten trägt der Eigentümer) <p>Art. 24e RPG</p> <p>Voraussetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Stall oder Remise liegt in der Nähe des Wohnhauses < 0,2 Standardarbeitskraft (SAK) Hat keine landw. Ersatzbaute zur Folge 	<p>Beispielvorhaben</p> <ul style="list-style-type: none"> Produzierende Betriebe (Schlossereien, Schreinereien etc.) Restaurants Hotels <p>Seite 70</p> <p>Möglichkeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> Zweckänderungen, sofern nicht nach einem anderen Bundeserlass unzulässig Erweiterung BGF um max. 60 % im bestehenden Volumen Erweiterung BGF/BNF max. 30 % nach aussen (grundsätzlich bis 100 m²) Erweiterungen über 100 m² wenn darauf angewiesen (Nachweis resp. Betriebskonzept erforderlich) <p>Art. 37a RPG</p> <p>Voraussetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Grundsätzlich vor 1980 erstelltes Gewerbe Identität der Baute und Umgebung bleibt gewahrt Keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung

Grundvoraussetzungen:

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



Malans

Gute Gestaltung und Einbettung von Bauten und Anlagen in die Landschaft

Ästhetikvorschriften

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

Anwendungsbereich

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

Die in Art. 73 KRG enthaltenen Ästhetikvorschriften sind als positive Generalklauseln zu verstehen, zugunsten einer architektonisch überzeugenden Gestaltung der Bauten und Anlagen und deren guten Einordnung in die Umgebung (**Eingliederungsgebot**). Dabei steht beim angestrebten Gestaltungsziel nicht etwa die «Anbiederung an das Alte», sondern die «Gesamtwirkung» im Vordergrund: Siedlungen und Bauten und Anlagen sollen für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so gestaltet werden, dass eine gute

Gestaltung und Gesamtwirkung entsteht. Mit dem positiven Gestaltungsziel der «guten Gesamtwirkung» wurde im KRG die Basis für die Erhaltung und Förderung einer «guten Architektur» gelegt, welche u.a. auch neue Formen in alten Strukturen sowie Akzentuierungen ermöglichen soll.

Besonderheiten

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

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

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

Die Anwendung der Ästhetikvorschriften stellt erhebliche Anforderungen an die Baubehörden (Gemeinden und ARE). Dafür sind **genügend umfangreiche und qualitätsvolle Baugesuchunterlagen** erforderlich (Pläne, Fotos etc.). Zu Rate gezogen werden können allgemein zugängliche Beurteilungshilfen wie etwa der **Leitfaden «Umgebungsgestaltung BAB»** (Jahr 2017), der **«Leitfaden für Solaranlagen»** (2026) oder etwa die **Broschüre «Landwirtschaftliches Bauen in Graubünden»** (2007) mit zehn Schritten für eine gute Einpassung von Bauten in ihrer Umgebung. Bei Bedarf, d.h. sollten die geplanten Bauten und Anlagen besonderen Umgang bei der Gestaltung erfordern, können die Baubehörden Ortsbild- und Eingliederungsanalysen und/oder den Beizug von Fachleuten in Fragen der Baugestaltung (**Gestaltungsberatung**) verlangen.

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

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



Ems, Plarena

Zonenkonforme, landwirtschaftliche Bauten und Anlagen

Landwirtschaftliche Wohnbauten

Dauerwohnbauten

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

Temporärwohnbauten

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

Anwendungsbereich

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

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

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

Baubewilligungsvoraussetzungen

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

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

Zusätzliche Baubewilligungsvoraussetzungen für landw. Dauerwohnbauten

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

- | die **Dauerwohnbaute** aufgrund einer Gesamtbeurteilung des auf dem Betrieb anfallenden Arbeitsumfanges betriebswirtschaftlich **nötig** ist resp. damit wesentliche betriebliche Vorteile verbunden sind und die dauernde Anwesenheit des Betriebsleiters auf dem Betrieb **unentbehrlich** ist (bspw. die Tierhaltung erfordert eine ständige Überwachung); und
- | die nachfolgenden **Höchstmasse** eingehalten werden (Art. 38 KRVO):
 - In der Regel: **Betriebsleiterwohnung (165 m² BGF) mit Büro (15 m² BGF)**.

- Bei nachgewiesenem Bedarf: Für die auf dem Hof lebende **abtretende Generation (Altenteil I: 90 m² BGF)**, die auf dem Hof lebende **dritte Generation (Altenteil II: 50 m² BGF)** und für **Lehrlinge oder Angestellte (je einmal 20 m² BGF)**.

Zusätzliche Baubewilligungsvoraussetzungen für landw. Temporärwohnbauten

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

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

- **Maiensässhütte (50 m² BGF)**.
- **Heuerhütte oder Stallkammer (15 m² BGF)**.
- **Alp- und Hirtenhütte (BGF nach Bedarf)**.

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

Besonderheiten

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

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

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

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

Spezialitäten bei landw. Dauerwohnbauten

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

Spezialitäten bei landw. Temporärwohnbauten

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

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

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

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

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





Churwalden, Gemeinschaftsstall

Baubewilligungsvoraussetzungen

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

- | sie mindestens einem **landwirtschaftlichen Betrieb** (Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb mit mindestens **0,20 Standardarbeitskraft [SAK]**) dienen und dieser in der Regel **direktzahlungsberechtigt** ist resp. grundsätzlich **mindestens 3,0 ha landwirtschaftliche Nutzflächen (LN)** bewirtschaftet;
- | der **Bestand des landwirtschaftlichen Betriebs** durch die Erstellung des Ökonomiegebäudes längerfristig, d.h. in der Regel **für die nächsten 15 Jahre, gesichert** ist (Grundlage ist in der Regel ein Betriebskonzept seitens des Beratungsdienstes Plantahof LBBZ mit Raumprogramm und einem Tragbarkeits- und Rentabilitätsnachweis der Investition inkl. einer Prognose zur Existenzsicherung des Betriebs [bspw. über die zeitgleiche Regelung der Betriebsnachfolge]);
- | sie baulich **beim Betriebszentrum konzentriert, gut situiert** ins Gelände und die Landschaft eingepasst und **auf die zu erwartenden Erträge dimensioniert** sind (gemäss Raum- und Funktionsprogramm resp. errechneter Futtermittelgrundlage); und
- | ihnen **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen** (Gefahrenzone 1, Luftreinhaltung [FAT], Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Naturschutz, Landschaftsschutz etc.).

Besonderheiten

Bei **Neubauten** erfordert die Planung eines Gross- und/oder Kleinviehstalles in der Regel vorgängig eine **Standortabklärung** (bei subventionierten Vorhaben über das ALG, ansonsten über die Gemeinde). **Bei Aus- resp. Neuansiedlungen** in heiklen Gebieten wie Landschaftsschutzgebieten, BLN-Gebieten oder auch

ISOS-Bereichen ist in der Regel auch eine **Standortevaluation** vorzunehmen. Die Lage der Bauten und Anlagen ist so zu wählen, dass sie ihre Funktionen unter Berücksichtigung erschliessungstechnischer, naturkundlicher und landschaftlicher Aspekte erfüllen können. Sämtliche Bauten und Anlagen sind so zu situieren, dass sie eine **bauliche Gruppierung** um das **Betriebshaupt- oder -nebenzentrum** bilden. In jedem Fall ist es empfehlenswert, bei der Planung die **Broschüre «Landwirtschaftliches Bauen in Graubünden»** (2007) einzusehen.

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

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

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

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

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

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

Zonenkonforme, landwirtschaftliche Bauten und Anlagen

Ökonomiegebäude

Grossviehställe (Rindvieh)

Kleinviehställe (Schafe, Ziegen, Schweine, Hühner)

Nebenbauten und -anlagen (Remisen, Siloballenlager)

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

Anwendungsbereich

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

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



Zonenkonforme, landwirtschaftliche Bauten und Anlagen

Ökonomiegebäude: Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung

Art. 22 und 16a^{bis} RPG / Art. 34b RPV

Anwendungsbereich

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

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

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

Baubewilligungsvoraussetzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

Besonderheiten

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

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

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

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

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



Zonenkonforme, landwirtschaftliche Bauten und Anlagen

Ökonomiegebäude: Bauten und Anlagen für die innere Aufstockung

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

Anwendungsbereich

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

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

Baubewilligungsvoraussetzungen

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

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

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

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

oder

- Mindestens 70 % des Trockensubstanzbedarfes des Tierbestandes müssen auf dem eigenen Betrieb angebaut werden [Trockensubstanzkriterium].
- Für die innere Aufstockung im Rahmen von Gemüse- und Gartenbaubetriebe gilt rechnerisch, dass die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche 35 % der Anbaufläche des Betriebs nicht übersteigen darf und maximal nicht mehr als 5'000 m² beträgt.);

| der **Bestand des landwirtschaftlichen Betriebs** durch die Erstellung des Ökonomiegebäudes längerfristig, d.h. in der Regel **für die nächsten 15 Jahre, gesichert** ist (Grundlage ist in der Regel ein Betriebskonzept seitens des Beratungsdienstes Plantahof LBBZ mit Raumprogramm und einem Tragbarkeits- und Rentabilitätsnachweis der Investition inkl. einer

Prognose zur Existenzsicherung des Betriebs [bspw. über die zeitgleiche Regelung der Betriebsnachfolge]);

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

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

Besonderheiten

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

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

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



La Punt chamues-ch

Baubewilligungsvoraussetzungen

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

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

Zonenkonforme, landwirtschaftliche Bauten und Anlagen

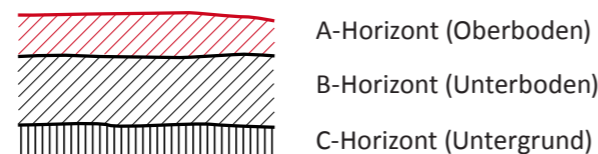
Terrainveränderungen für die Boden- resp. Bewirtschaftungsverbesserung

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

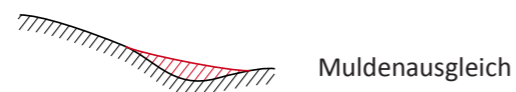
Anwendungsbereich

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

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



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



Für Terrainveränderungen gelten folgende **Höchstmasse**:

- Materialverwertungen von max. 10'000 m³.
- Eine Schütthöhe von max. 0,80 m (punktuelle ausnahmebedingte Erhöhungen sind erlaubt).
- Eine Schütthöhe von max. 2,0 m bei Gräben oder Senken (punktuelle ausnahmebedingte Erhöhungen sind erlaubt).

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

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

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

Bei Terrainveränderungen von mehr als 50 m³ oder 200 m² ist das **Meldeblatt für Terrainveränderungen des ANU** ausgefüllt den Baugesuchsunterlagen beizulegen. Bei Terrainveränderungen von über 2'000 m² erfordert die Prüfung und Beurteilung ein den Baugesuchsunterlagen beigelegtes **bodenkundliches Gutachten** von Seiten einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB).

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

Besonderheiten

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



Mesocco, Pian San Giacomo

Standortgebundene Bauten und Anlagen

Öffentliche Infrastrukturen wie Reservoirs, Messstationen oder Verbauungen

Art. 24 RPG

Anwendungsbereich

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

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

Baubewilligungsvoraussetzungen

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

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

Besonderheiten

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

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

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

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

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

Spezialgesetzliche Verfahren

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

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

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



Corvatsch, Oberengadin

Standortgebundene Bauten und Anlagen

Verpflegungsstätten in Skigebieten (Gastronomiebetriebe: Bergrestaurants, Skibars)

Art. 24 RPG

Anwendungsbereich

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

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

Baubewilligungsvoraussetzungen

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

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

Besonderheiten

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

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

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

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

Sonderfall Personalunterkunft

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

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

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

Sonderfall Schnee-/Pistenbar

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

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



Malans

Baubewilligungsvoraussetzungen

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

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

Standortgebundene Bauten und Anlagen

Touristische Freizeitanlagen (Spielplätze, Themenwege, Seilpärke)

Art. 24 RPG

Anwendungsbereich

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

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

Besonderheiten

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

Die **Bewilligung** für touristische Freizeitanlagen kann – sofern objektiv geboten – **befristet** erteilt werden. Dabei wird in der Regel verfügt, dass für die Weiterführung der Anlage über die Befristung hinaus, oder wenn baubewilligungspflichtige Anpassungen oder

Ergänzungen der Anlage vor Ablauf dieser Frist nötig sind, eine Überprüfung der Bewilligungsvoraussetzungen für die Gesamtanlage im Rahmen eines neuen BAB-Verfahrens erforderlich ist.

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

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

Zonenkonforme Freizeitanlagen

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

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

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



Standortgebundene Bauten und Anlagen

Mobilfunkanlagen (Neubauten und Änderungen bestehender Anlagen)

Art. 24, Art. 24^{bis} RPG / Art. 32h RPV

Anwendungsbereich

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

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

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

Baubewilligungsvoraussetzungen

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

Baubewilligungsvoraussetzungen für neue Mobilfunkanlagen (Neubauten)

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

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

und

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

| Generell ist bei Standortwahl einer neuen Mobilfunkanlage zu prüfen, ob eine Bündelung mit anderen Infrastrukturanlagen möglich ist (bspw. an einem Hochspannungsmast oder innerhalb der Silhouette einer anderen Infrastrukturanlage wie bspw. der Fahrleitung einer Bahnlinie).

Baubewilligungsvoraussetzungen für Erneuerungen oder Erweiterungen bestehender Masten

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

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

Besonderheiten

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

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

- **Fernmeldewesen gemäss Fernmeldegesetz (FMG)**
Um eine Mobilfunkanlage zu erstellen und zu betreiben, benötigen die Mobilfunkanbieter eine Mobilfunkkonzession der eidg. Kommunikationskommission (ComCom). Eine Konzession vermittelt keinen Anspruch auf eine Baubewilligung, sie fliesst jedoch in die Interessensabwägung mit ein, wenn die Betreiber eine Anlage für eine Pflichtfrequenz gemäss Konzession planen.
- **Umweltschutzinteressen**
Die einschlägigen Bestimmungen zu den Anlage- und Immissionsgrenzwerten der NISV sind einzuhalten. Als Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) gelten Wohnräume, Schulräume und Kindergärten, Spitäler, Alters- und Pflegeheime sowie ständige Arbeitsplätze. Terrassen, Balkone u.ä. stellen keine OMEN dar, sondern gelten als Orte für den kurzfristigen Aufenthalt (OKA).
- **Waldrecht bei möglichen Rodungen**
Für Mobilfunkanlagen auf Waldboden ist eine Rodung erforderlich. Eine Rodungsbewilligung wird erteilt, wenn das Interesse an der Walderhaltung gegenüber der Mobilfunkanlage nicht überwiegt.
- **Natur-, Landschaft- und Ortsbildschutzinteressen**
Natur-, Landschaft- und Ortsbildschutzanliegen sind zu berücksichtigen. Entsprechende Schutzobjekte dürfen grundsätzlich insgesamt nicht nachteilig beeinflusst werden.

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

- **Wertverminderung**
Wenn die Wertverminderung von an Antennenanlagen nahegelegenen Grundstücken durch rechtmässige Eigentumsausübung der Mobilfunkanbieter geschieht, ist sie entschädigungslos hinzunehmen. Im Falle von Mobilfunkanlagen bedeutet dies, dass wenn eine Anlage die Immissionsbegrenzungen nach NISV einhält, Wertverminderungsansprüche keine entgegenstehenden Interessen bilden und diese die Errichtung einer Mobilfunkanlage grundsätzlich nicht verhindern. Privatrechtliche Wertverminderungsansprüche sind beim Zivilrichter zu erheben und werden nicht im Baubewilligungsverfahren behandelt.
- **Ideelle Immissionen**
Subjektive Befürchtungen und Gefühle bilden grundsätzlich ebenfalls kein Argument gegen eine Mobilfunkanlage. In der Regel überwiegt bei Einhaltung der einschlägigen NISV-Vorschriften das öffentliche Interesse an der Erstellung von Infrastrukturanlagen. Dennoch sind bei der Planung von Mobilfunkanlagen ideelle Immissionen gebührend zu berücksichtigen und entsprechende Sensibilisierungsmassnahmen (bspw. Informieren über die Auswirkungen von Mobilfunkanlagen und die elektromagnetische Strahlung) empfehlenswert.

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





Standortgebundene Bauten und Anlagen

Bienenhäuser

Art. 24 RPG

Anwendungsbereich

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

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

Baubewilligungsvoraussetzungen

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

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

Besonderheiten

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

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

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

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

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

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



Standortgebundene Bauten und Anlagen

Anlagen für erneuerbare Energien (Solaranlagen, Biomasseanlagen, thermische Netze etc.)

Art. 18a, 24, 24^{ter}, 24^{quater} und 24^{quinquies} RPG / Art. 32a, 32a^{bis}, 32b, 32c, 32d, 32e, 32f, 32g RPV

Anwendungsbereich

Für Anlagen zur Energieproduktion aus erneuerbaren Energien finden sich diverse Bestimmungen, die die Bewilligung solcher Anlagen ausserhalb der Bauzonen ermöglichen. Dies umfasst **Solaranlagen auf bestehenden Bauten und Anlagen** (Art. 18a RPG / Art. 32a–32b RPV; Art. 24 RPG / 32c RPV) und **freistehende Solaranlagen, die kein nationales Interesse** aufweisen (Art. 24^{ter} RPG / 32d RPV). Auch sind **Anlagen zur Nutzung der Energie aus Biomasse oder Umwandlung** von Wasserstoff, Methan oder anderer Kohlenwasserstoffe in Energie (24^{quater}) grundsätzlich bewilligungsfähig. Ausserdem wird mit Art. 24^{quinquies} RPG die Standortgebundenheit **thermischer Netze** geregelt.

Bewilligungsfreie Anlagen

Solaranlagen auf Dächern und Fassaden können innerhalb der Bauzonen sowie in der Landwirtschaftszone ohne Baubewilligung installiert werden, sofern sie «genügend angepasst» sind (Art. 18a RPG). Auf **Schrägdächern** sind Solaranlagen nach Art. 32a Abs. 1 RPV genügend angepasst, wenn sie (Art. 32a Abs. 1 RPV):

- | die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen;
- | von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen;
- | nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden; und
- | kompakt angeordnet sind; technisch bedingte Auslassungen oder eine versetzte Anordnung aufgrund der verfügbaren Fläche sind zulässig.

Auf **Flachdächern** sind Solaranlagen nach Art. 32a Abs. 1^{bis} RPV genügend angepasst, wenn sie:

- | die Oberkante des Dachrandes um höchstens einen Meter überragen;
- | von der Dachkante so weit zurückversetzt sind, dass sie, von unten in einem Winkel von 45 Grad betrachtet, nicht sichtbar sind; und
- | nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden.

An **Fassaden** sind Solaranlagen nach Art. 32a^{bis} Abs. 1 RPV genügend angepasst, wenn sie mindestens **eine** der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- | Sie sind als eine zusammenhängende kompakte rechteckige Fläche oder als mehrere sich gleichmässig wiederholende rechteckige Flächen angeordnet.
- | Sie ersetzen bisher einheitlich gestaltete Fassadenelemente oder Bauteile einheitlich
- | Sie decken Giebelflächen von Schrägdächern vollständig ab.

| Sie weisen eine möglichst ähnliche Farbgebung wie nicht mit Solarmodulen abgedeckte anschliessende Fassadenflächen auf.

| Sie befinden sich in einer Arbeitszone.

| Sie liegen im Geltungsbereich von gebietsbezogenen, Bauzonen betreffenden, kantonalen oder kommunalen Gestaltungsvorschriften zu Solaranlagen an Fassaden und entsprechen diesen.

| Sie erfüllen eine entsprechende Voraussetzung, die im kantonalen Recht für Solaranlagen an Fassaden innerhalb von Bauzonen vorgesehen ist.

Zusätzlich müssen sie nach Art. 32a^{bis} Abs. 2 RPV **alle** der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

| Sie überdecken vorhandene Gliederungs- oder Schmuckelemente nicht

| Sie ragen von vorne betrachtet nicht über die Fassadenkanten hinaus.

| Sie sind in einem maximalen Abstand von 20 cm zur Fassade und parallel zu dieser angeordnet.

| Sie sind in einheitlicher Farbgebung und Materialisierung sowie nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt.

Diese Anlagen müssen der zuständigen Baubehörde lediglich **gemeldet** werden. Dazu steht ein [Meldeformular](#) zur Verfügung.

Bewilligungspflichtige Anlagen auf bestehenden Bauten oder Anlagen

Wird eine Solaranlage ausserhalb der Bauzone auf einer bestehenden Baute oder Anlage errichtet, aber nicht genügend angepasst ist, kann sie standortgebunden bewilligt werden. Diese Anlagen müssen aber im BAB-Verfahren behandelt werden. Eine Bewilligung kann erteilt werden, wenn die Solaranlage

- | ans **Stromnetz angeschlossen** ist und
- | eine **optische Einheit** mit der bestehenden Baute oder Anlage bildet.

Diese Anlagen müssen **zurückgebaut** werden, wenn sie nicht mehr benötigt werden oder eines der beiden Kriterien (Netzanschluss oder optische Einheit) wegfällt.

Bei Anlagen, die der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder eine installierte Leistung von mehr als 5 MW aufweisen, ist in der Regel eine **Nutzungsplanung nötig**, z.B. durch Auscheiden einer speziellen «Zone für Sonnenenergieanlagen».

Bei Solaranlagen, die nicht ans Stromnetz angeschlossen werden (**Inselanlagen**), ist die Solaranlage als Nebenanlage zur Hauptbaute zu betrachten. Die Bewilligungskriterien richten sich daher nach den Bestimmungen, welche für die **Hauptbaute** gelten.

Freistehende Solaranlagen

Bei freistehenden Solaranlagen muss zwischen Anlagen mit nationalem Interesse und Anlagen ohne nationales Interesse unterschieden werden. Anlagen mit nationalem Interesse unterliegen dem Energiegesetz (EnG; SR 730.0) und der Energieverordnung (EnV; SR 730.01). Ein **nationales Interesse** besteht, wenn die Winterstromproduktion (Oktober–März) **mehr als 5 GWh** beträgt.

Freistehenden Anlagen unter diesem Schwellenwert (also ohne nationales Interesse) können ausserhalb landwirtschaftlicher Nutzflächen **standortgebunden** bewilligt werden, wenn:

- | sie in vorbelasteten Gebieten errichtet werden; und
- | der Aufwand für die Erschliessung in einem angemessenen Verhältnis zur Leistung der Anlage steht.

Soll die Anlagen **innerhalb der Landwirtschaftszone** errichtet werden, muss

- | dadurch ein Vorteil für die landwirtschaftliche Produktion bewirkt werden; oder
- | sie landwirtschaftlichen Versuchs- und Forschungszwecken dienen.

Auch für solche Anlagen gilt ein gesetzliches **Abbruch-revers**, wenn sie ausser Betrieb genommen werden. Zudem ist auch hier die **Planungspflicht** zu beachten, wenn die Anlagen UVP-pflichtig ist oder mehr als 5 MW produziert.

Biomasseanlagen

Anlagen zur Energieproduktion aus vergärbare Biomasse können **standortgebunden** bewilligt werden (Art. 24^{quater} Abs. 1 RPG), wenn:

- | der Standort wenig empfindlich oder bereits mit Infrastrukturen vorbelastet ist;
- | eine Einspeisemöglichkeit in ein bestehendes Energienetz in der Nähe vorhanden ist; und

- | eine strassenmässige Erschliessung besteht, die den Mehrverkehr durch die Biomasseanlagen aufnehmen kann, ohne ausgebaut werden zu müssen.

Nicht anwendbar ist diese Bestimmung auf Biomasseanlagen, die aus **verholzter Biomasse** Energie gewinnen. Solche Anlagen sind nur in der Landwirtschaftszone im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben zulässig (Art. 16a Abs. 1^{bis} RPG).

Die Regelung gestattet auch **Flächen für Zwischenlagerung** des Ausgangsmaterials und der Endprodukte, wenn der Bedarf nachgewiesen ist und keine alternativen Flächen in einer geeigneten Zone geeignet sind.

Anlagen mit einer Substratmenge < 45 000 Tonnen Biomasse pro Jahr sind von der Planungspflicht ausgenommen.

Weitere Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Anlagen zur Umwandlung von erneuerbarer Energie in Wasserstoff, Methan oder andere synthetische Kohlenwasserstoffe sind ausserhalb der Bauzonen zuzulassen, wenn diese zweckmässig sind.

Damit solche Anlagen als **standortgebunden** bewilligt werden können, müssen sie sich in wenig empfindlichen oder vorbelasteten Gebieten befinden (Art. 32d RPV) und direkt an Anlagen zur Produktion erneuerbarer Elektrizität angeschlossen sowie für den Abtransport der Energieträger erschlossen sein.

Die elektrische Erschliessung oder allfällige Speicheranlagen sind hingegen **den spezialrechtlichen Verfahren** (z.B. ESTI-Verfahren) unterstellt. Die **Planungspflicht** greift ab einer beanspruchten Fläche von 5'000 m² – entweder durch die Umwandlungsanlage allein oder gemeinsam mit einer neuen Elektrizitätsproduktionsanlage. Ist die Produktionsanlage bereits planungspflichtig, muss die Umwandlungsanlage in die Nutzungsplanung einbezogen werden. Hier muss im Einzelfall geprüft werden, ob ein Eintrag im Generellen Erschliessungsplan oder eine Anpassung des Zonenplanes erforderlich ist.

Solaranlagen Detaillierte Erläuterungen zu den Bewilligungsvoraussetzungen von Solaranlagen finden sich im [Leitfaden für Solaranlagen](#).



Duvin

Baubewilligungsvoraussetzungen

Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen sind einer Bewilligung zugänglich, wenn:

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

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

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

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

Änderungen bestehender Bauten und Anlagen

Umnutzungen von ungenutzten Bauten ohne bauliche Massnahmen

Art. 24a RPG / Art. 43a RPV

Anwendungsbereich

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

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

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

Besonderheiten

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

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

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



Änderungen bestehender Bauten und Anlagen

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (NLNB)

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

Anwendungsbereich

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

Bei NLNB mit engem sachlichen landwirtschaftlichen Bezug (Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG) sind Anbauten bis zu 100 m² ausnahmsweise zulässig (Art. 40 Abs. 4 RPV).

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

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

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

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

Baubewilligungsvoraussetzungen

NLNB's sind einer Bewilligung zugänglich, wenn:

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

Besonderheiten

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

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

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

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

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

Sonderfall NLNB mit engem sachlichem Bezug zur Landwirtschaft

Privilegiert behandelt wird der **NLNB mit einem engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft**. Ein solcher ist gegeben, wenn der fragliche NLNB auf die durch die Landwirtschaft ausgeübte Tätigkeit, seine Ressourcen und Eigenschaften angewiesen ist. Ein bestimmtes erzeugtes Landwirtschaftsprodukt alleine reicht nicht aus, sondern der NLNB muss mit dem kompletten «landwirtschaftlichen Dasein» des Betriebes verknüpft sein. Bei einem NLNB mit engem

sachlichen landw. Bezug kann auf das **Erfordernis des zusätzlichen Einkommens verzichtet werden**. Zudem sind erforderliche **Anbauten bis zu 100 m²** sowie die **Anstellung von Personal** erlaubt. Der Anstellung von Personal sind Schranken gesetzt. Den überwiegenden Teil der anfallenden Arbeit des NLNB's hat in jedem Fall die Betriebsfamilie zu leisten.

Fallbeispiel «Normalfall»

| Werkstatt für Landmaschinen (Normalfall)

Ein enger sachlicher Bezug zur Landwirtschaft liegt nicht vor. Sämtliche Bewilligungsvoraussetzungen sind zu erfüllen.

- |1 Landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 BGGB liegt vor.
- |2 Der Betrieb ist auf das Zusatzeinkommen angewiesen. Die Werkstatt darf den Ertrag aus der Landwirtschaft nicht überwiegen.
- |3 Die Werkstatt muss in einem bestehenden Gebäude beim Betriebszentrum untergebracht werden.
- |4 Der Betriebsleiter hat die Werkstatt selber zu führen und darf niemanden anstellen. Die entsprechende fachliche Ausbildung und Qualifikation muss vorliegen.
- |5 Dem Vorhaben dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (bspw. Gefahrenzone 1).

Fallbeispiel «privilegierter Fall»

| Schlafen im Stroh (Agrotourismus)

Ein enger sachlicher Bezug zur Landwirtschaft ist gegeben. Auf die Angewiesenheit des Zusatzeinkommens darf verzichtet werden.

- |1 Landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 BGGB liegt vor.
- |2 Das agrotouristische Angebot darf den Ertrag aus der Landwirtschaft nicht überwiegen.
- |3 Die Unterbringung der Gäste muss grundsätzlich in bestehenden Gebäuden beim Betriebszentrum realisiert werden, ausnahmsweise dürfen Anbauten im Umfang von max. 100 m² erfolgen.
- |4 Der Betriebsleiter führt das agrotouristische Angebot selbst. Er kann dafür zu einem Arbeitsanfall von 50 % zusätzlich Personal anstellen.
- |5 Dem Vorhaben dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (bspw. Gefahrenzone 1).

Übersicht der Bewilligungsvoraussetzungen

Abgrenzung	Normalfall (ohne engen landw. Bezug)	Privilegierter Fall (mit engem landw. Bezug)
Beispiele	Werkstatt für Landmaschinen (Art. 40 Abs. 2 RPV)	Schlafen im Stroh, Agrotourismus (Art. 40 Abs. 3 RPV)
Bewilligungsvoraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> Festgestelltes landwirtschaftliches Gewerbe (1,0 SAK). Beim Betriebszentrum zu realisieren. 	
	Nachweis für Angewiesenheit auf Zusatzeinkommen erforderlich. NLNB ist beim Betriebszentrum zu führen und darf der bisherigen landw. Bewirtschaftung nicht überwiegen. Zusätzliches Personal darf nicht eingestellt werden.	Kein Nachweis Zusatzeinkommen nötig. NLNB ist beim Betriebszentrum zu führen und darf der bisherigen landw. Bewirtschaftung nicht überwiegen. Zusätzliches Personal darf eingestellt werden (mind. 50 % des Arbeitsanfalls hat die Betriebsfamilie zu leisten).
Zulässige Baumassnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Teilweise und vollständige Zweckänderungen möglich. Bauliche Massnahmen im Innern, welche für den NLNB nötig sind. 	
		Falls in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder wenig Raum zur Verfügung steht, können Anbauten oder Fahrnisbauten bis zu einer Fläche von 100 m ² zugelassen werden. Ausnahmsweise können auch freistehende Bauten, wie bspw. Zelte, «Podhouses», sofern sie nicht auf Dauer mit dem Boden verbunden sind, erstellt werden.
Besonderes	<ul style="list-style-type: none"> NLNB untersteht Realteilungs- und Zerstückelungsverbot gemäss BGGB. Grundbuchanmerkung erforderlich. Baubehörde überprüft sporadisch die Erfüllung der Baubewilligungsvoraussetzungen. 	

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



Maiensäss im Schamserberg

Baubewilligungsvoraussetzungen

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

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

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

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

Betroffen sind im Wesentlichen innerhalb des Gebäudes vorgenommene Nutzungsänderungen, Umbauten oder Komfortsteigerungsmassnahmen, Vergrösserungen der Nutzfläche (generell Volumenveränderungen), anderweitige Veränderungen des äus-

seren Erscheinungsbildes an Dach, den Fassaden und in der Umgebung, welche neue Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, die Erschliessung und die Umwelt nach sich ziehen.

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

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

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

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

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

Änderungen bestehender Bauten und Anlagen

Altrechtliche Wohnbauten und spezialrechtl. Bauten (Baujahr vor 1972)

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

Anwendungsbereich

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

- vor dem 1. Juli 1972 (erstmalige Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet infolge Gewässerschutzgesetz 1971 [aGSchG]) rechtmässig erstellt oder geändert wurden;
- vor dem 1. Juli 1972 spezialrechtlich (bspw. Militärbauten, Forstbauten) bewilligt wurden;
- zwischen dem 1. Juli 1972 und 1. Januar 1980 bewilligt und erstellt wurden und das betreffende Gebiet von einem generellen Kanalisationsprojekt (GKP) erfasst war resp. den Vorga-

ben des Bundesbeschlusses vom 17. März 1972 über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung (BMR) entsprach; oder

- im Rahmen einer späteren Änderung der Nutzungsplanung erstmalig dem Nichtbaugebiet zugewiesen wurden.

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

im Temporärsiedlungsgebiet (Maiensässe). Die Umnutzung einer **Maiensässhütte zu einer Dauerwohnbaute** ist **unzulässig** – Art und Intensität der Nutzung sind in diesem Fall nicht mehr vergleichbar.

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

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

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

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

Besonderheiten

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

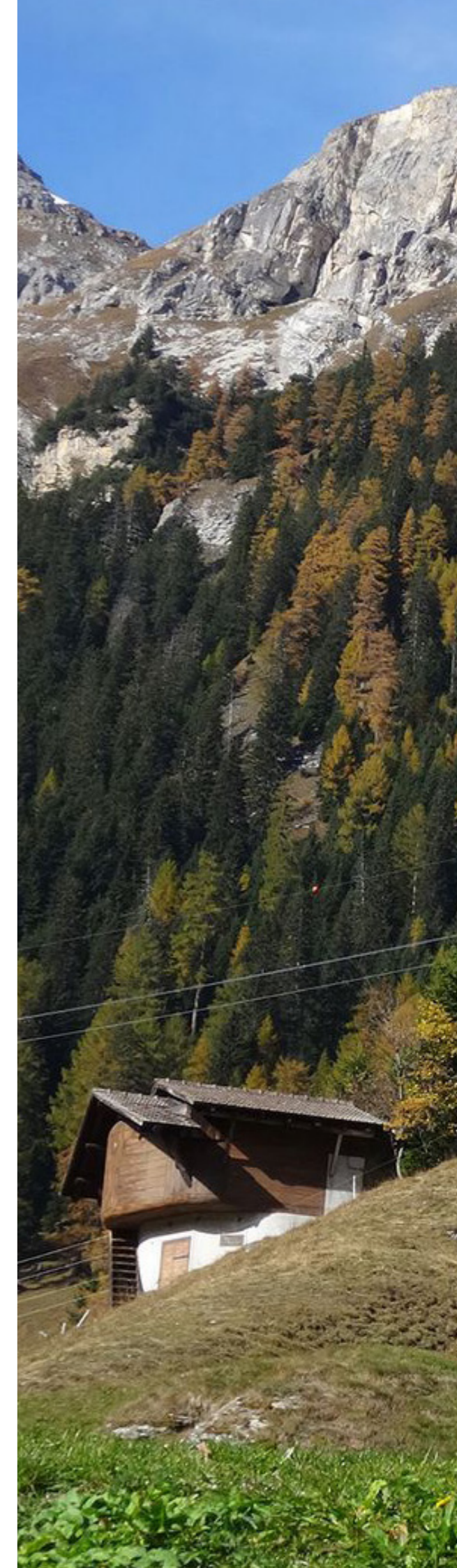
In den Baugesuchsunterlagen ist der notwendige Bedarf für das Gesamtbauvorhaben und die einzelnen Bestandteile (Nutzung, Erschliessung) auszuweisen. Für die **Berechnung der BGF und BNF** ist die **Anleitung «Geschossflächenberechnung»** (2014) massgebend.

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

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

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

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

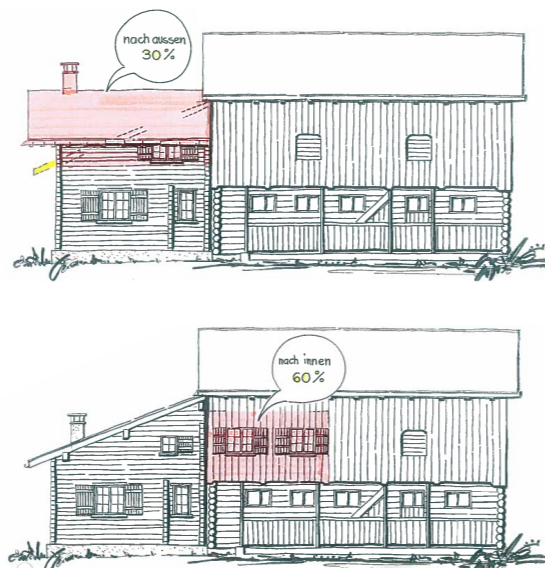




Übersicht der Voraussetzungen am Beispiel «Wohnbaute» (siehe Tabelle rechts)

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

Beispielskizze Erweiterungen nach aussen/innen



Beispielskizze geringfügige Standortverschiebung



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

Zweckänderungen und bauliche Vorkehrungen am Beispiel "Wohnbaute"

Grundvoraussetzungen

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

Vorhaben:	(Bau-)Möglichkeiten:	Für alle Vorhaben gilt:
<ul style="list-style-type: none"> Erneuerungen 	<ul style="list-style-type: none"> Erlaubt sind: Instandstellen/Instandhalten (punktuelle Reparaturen, Unterhalt, im Sinne von Werterhaltung) und Modernisierungen (an die Erfordernisse der Zeit angleichen, im Sinne von Wertvermehrung). Zusätzlich erlaubt sind: Der teilweise Abbruch und Wiederaufbau (sofern lediglich rund 1/3 der bisherigen Bausubstanz ausgetauscht wird) und das Abtrölen (Abtrag und Wiederaufbau der Holzkonstruktion mit Ersatz einzelner Hölzer). 	<ul style="list-style-type: none"> Die Identität der bestehenden Baute inkl. Umgebung muss in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben. Die Wahrung der Identität wird unter Würdigung der gesamten Umstände beurteilt (Nutzflächen- und Volumenvergrößerungen, äusseres Erscheinungsbild, Umbaukosten etc.). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild haben sich an den prägenden Gebäudeelementen und -merkmalen zu orientieren. Veränderungen dürfen erfolgszwecks: <ul style="list-style-type: none"> zeitgemässes Wohnen (Kriterium: Objektive Vermiet- oder Veräusserbarkeit, keine Luxusansprüche); oder energetischer Sanierung (bspw. Isolationen, Solaranlagen); oder Verbesserungen der landschaftlichen Einpassung (bspw. störende Elemente werden eliminiert).
<ul style="list-style-type: none"> Zweckänderungen 	<ul style="list-style-type: none"> Die jeweiligen Nutzungen (vorher/nachher) müssen hinsichtlich ihrer Art und Intensität der Nutzung unter dem Aspekt der verursachten Immissionen vergleichbar sein. Beispiele sind: <ul style="list-style-type: none"> Dauerwohnbaute zu Temporärwohnbaute (Ferienhaus) erlaubt. Landw. Temporärwohnbaute zu nichtlandw. Temporärwohnbaute (Ferienhaus) erlaubt. Maiensäss zu Dauerwohnbaute ist unzulässig! 	<ul style="list-style-type: none"> Es darf keinen landw. Ersatzbau zur Folge haben.
<ul style="list-style-type: none"> Erweiterung innerhalb des bestehenden Volumens 	<ul style="list-style-type: none"> Erweiterung der BGF bis max. + 60 % grundsätzlich erlaubt (Referenzstand in der Regel 1. Juli 1972). Das Anbringen von Aussenisolationen gilt als Erweiterung innerhalb des best. Volumens. 	<ul style="list-style-type: none"> Nur geringfügige Erweiterungen der Erschliessung sind erlaubt (Kosten trägt der Eigentümer).
<ul style="list-style-type: none"> Erweiterung ausserhalb des bestehenden Volumens 	<ul style="list-style-type: none"> Erweiterung der BGF und BNF (Summe davon) bis max. + 30 % resp. max. 100 m² grundsätzlich erlaubt (Referenzstand in der Regel 1. Juli 1972). Gleichzeitige Erweiterungen innerhalb des bestehenden Volumens werden nur halb angerechnet. 	<ul style="list-style-type: none"> Die landw. Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke darf nicht beeinträchtigt werden.
<ul style="list-style-type: none"> Abbruch/Wiederaufbau 	<ul style="list-style-type: none"> Wiederaufbau der BGF und BNF bis max. + 30 % resp. max. 100 m² grundsätzlich erlaubt (Referenzstand in der Regel 1. Juli 1972). Geringfügige Standortverschiebung nur aus objektiven Gründen (bspw. neuer Standort ausserhalb von Gefahrenzonen). Die Wohnbaute war zum Zeitpunkt des Abbruchs resp. zum Zeitpunkt der Zerstörung noch bestimmungsgemäss nutzbar. 	<ul style="list-style-type: none"> Es dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Gefahrenzone 1, Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Landschaftsschutz, Naturschutz, Waldinteressen etc.).



Prättigau, St. Antönien

Änderungen bestehender Bauten und Anlagen

Umnutzungen von Wohnbauten mit Ställen in Streusiedlungsgebieten

Art. 24c^{bis} RPG / Art. 43a RPV

Anwendungsbereich

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

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

Baubewilligungsvoraussetzungen

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

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

Besonderheiten

Die **Umnutzungs- und vollständige Ausbaumöglichkeit** nach Art. 24c^{bis} RPG ist ausschliesslich Bauten in **traditionellen Streusiedlungsgebieten** vorbehalten. Art. 24c^{bis} RPG dient dem Erhalt und der Stärkung dieser traditionellen Dauersiedlungsgebiete, weshalb **neue Wohn- und Gewerbebauten** sowie generell **Abbrüche und Wiederaufbauten** in Streusiedlungsgebieten im Grundsatz **nicht zulässig** sind.

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

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

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

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



Trimmis

Baubewilligungsvoraussetzungen

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

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

Änderungen bestehender Bauten und Anlagen

Neurechtliche Wohnbauten für die zonenwidrige Nutzung (Baujahr nach 1972)

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

Anwendungsbereich

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

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

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

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

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

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

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

Besonderheiten

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



Frunt, Vals

Änderungen bestehender Bauten und Anlagen

Schützenswerte resp. geschützte Bauten und Anlagen (Spezialregelung)

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

Anwendungsbereich

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

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

Baubewilligungsvoraussetzungen

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

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

Besonderheiten

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

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

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

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

Die Möglichkeiten zur Unterschutzstellung einer Baute oder Anlage

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

- **Unterschutzstellung im Nutzungsplanverfahren (Normalfall)**

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

- **Unterschutzstellung im BAB-Verfahren (Ausnahmefall)**

Die Eigentümerschaft kann im Rahmen eines **BAB-Gesuchs** resp. BAB-Verfahrens beim ARE eine Umnutzung und eine Unterschutzstellung eines Objekts beantragen. Das ARE leitet das BAB-Gesuch der kantonalen Denkmalpflege (DP) weiter, diese beurteilt die Schutzwürdigkeit der Baute und formuliert die Schutzziele und die Schutzanordnungen. Für die Unterschutzstellung wird anschliessend eine **öffentlich-rechtliche Unterschutzstellungsvereinbarung** zwischen ARE, DP, Gemeinde und Eigentümerschaft abgeschlossen. Auf dieser Grundlage erfolgt die Erteilung der BAB-Bewilligung durch das ARE resp. Baubewilligung durch die Gemeinde. Die Regierung stellt daraufhin mittels Regierungsbeschluss das

Gebäude unter Schutz. Die Unterschutzstellung wird im Grundbuch als **öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung** angemerkt. Solche Objekte sind ebenfalls zu erhalten und dürfen nur im Sinne der Schutzziele und Schutzanordnungen der zuständigen Behörde (DP) geändert werden.

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





Änderungen bestehender Bauten und Anlagen

Hobbymässige Tierhaltung

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

Anwendungsbereich

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

Baubewilligungsvoraussetzungen

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

- | die Ökonomiebaute noch **bestimmungsgemäss nutzbar ist**;
- | die Baute objektiv betrachtet **nicht mehr für den bisherigen Zweck benötigt wird** (Nachweis

aufgrund einer landwirtschaftlichen Beurteilung erforderlich), d.h. die **neue Nutzung** darf später **zu keiner Ersatzbaute** (einer anderen landwirtschaftlichen Ökonomiebaute) führen;

- | die **hobbymässige Tierhaltung von einer nahegelegenen Wohnbaute** aus erfolgt (es dürfen nur so viele Tiere gehalten werden, wie der Tierhalter von der Wohnbaute aus selber betreuen kann);
- | die **äussere Erscheinung** und die **Baustruktur** im Wesentlichen **unverändert** bleiben (nur geringfügige Anpassungen oder aber Verbesserungen an der äusseren Erscheinung und der Baustruktur sind erlaubt);
- | höchstens eine **geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung** erforderlich ist (sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Änderung der Stallbaute anfallen, sind von der Eigentümerschaft zu tragen);

| die **landwirtschaftliche Bewirtschaftung** des umliegenden Grundstückes **nicht beeinträchtigt** wird; und

| ihnen **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen** (Gefahrenzone 1, Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Landschaftsschutz, Naturschutz etc.).

Abgrenzung hobbymässige Tierhaltung – landwirtschaftlicher Betrieb

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

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

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

Besonderheiten

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

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

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

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

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



Salastrains, St. Moritz

Änderungen bestehender Bauten und Anlagen

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

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

Anwendungsbereich

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

Baubewilligungsvoraussetzungen

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

- durch die Zweckänderung und/oder Erweiterung **keine wesentlichen neuen Auswirkungen**

auf Raum und Umwelt entstehen und die neue Nutzung **nicht nach einem anderen Bundeserlass unzulässig** ist (unzulässige Gewerbeausrichtung, unzulässige Zweitwohnungsnutzung etc.);

- die Baute objektiv betrachtet **nicht mehr zum bisherigen Zweck benötigt** wird (Nachweis erforderlich), d.h. die **neue Nutzung** darf später **zu keiner Ersatzbaute** (einer anderen Gewerbebaute) führen;
- Umnutzungen und Erweiterungen im Rahmen der **30-/60-Prozentregelung (max. 100 m² Erweiterung)** im Sinne von Art. 42 RPV erfolgen (Erweiterungen um **mehr als 100 m²** benötigen einen Nachweis gestützt auf ein **Betriebskonzept**);
- die **äussere Erscheinung** und die **Baustruktur** im Wesentlichen **unverändert** bleiben (nur

geringfügige Anpassungen oder aber Verbesserungen an der äusseren Erscheinung und der Baustruktur sind zulässig);

höchstens eine **geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung** erforderlich ist (sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Änderung der Gewerbebaute anfallen, sind vom Eigentümer zu tragen);

die **landwirtschaftliche Bewirtschaftung** des umliegenden Grundstückes **nicht beeinträchtigt** wird (der Bau von grossräumigen Aussenanlagen sowie ortsfremde Bepflanzungen sind grundsätzlich nicht möglich); und

ihnen **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen** (Gefahrenzone 1, Lärmschutz, Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Landschaftsschutz, Naturschutz etc.).

Besonderheiten

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

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

Existenz des erweiterten oder neustrukturierten Gewerbebetriebes garantieren soll.

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

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

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

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

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

Weitere Grundlagen und Informationen

Wichtige Rechtserlasse

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

Kantonales Recht:

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

Bundesrecht:

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

Weitere Grundlagen und Informationen

Glossar / Begriffserklärungen

Abtrölen	Nummerierung, stückweiser Abtrag und Wiederaufbau einzelner Hölzer beim Block- resp. Strickbau. Abtrölen ist eine besondere Erneuerungsmassnahme und gilt als Instandstellung.
Altenteil I	Wohnanteil am Betriebsleiterwohnhaus für die abtretende, zweite Generation (Eltern) von max. 90 m ² BGF.
Altenteil II	Wohnanteil am Betriebsleiterwohnhaus für die auf dem Hof lebende dritte Generation (Grosseltern) von max. 50 m ² BGF.
Beseitigungsrevers	Ein Beseitigungsrevers verpflichtet die Eigentümerschaft des Grundstücks zur Entfernung einer Baute oder Anlage oder Teile davon bei Wegfall der bewilligten Nutzung oder deren Bewilligungsvoraussetzungen (auf eigene Kosten).
Bestimmungsgemäss nutzbar	Eine Baute oder Anlage ist bestimmungsgemäss nutzbar, wenn die Eigentümerschaft durch einen angemessenen Unterhalt diese weitestgehend erhalten hat und er dadurch sein Nutzungsinteresse dokumentieren kann. Die tragenden Konstruktionen (bei Wohnbauten: Dach, Fussboden, Tür- und Fensterrahmen und Küchen- oder Kocheinrichtungen) müssen mehrheitlich intakt und die Baute oder Anlage muss zum ursprünglichen Zweck grundsätzlich nutzbar sein. Ruinen bspw. sind nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar, ihnen fehlen Tragkonstruktion und ursprüngliche Nutzbarkeit.
Betriebsfamilie	Auf dem Hof lebende Familie mit Betriebsleiter, Ehepartner und Kindern (wenn vorhanden, inkl. zweite und dritte Generation: Eltern oder Grosseltern des Betriebsleiters/des Ehepartners).
Betriebsleiter/in	Landwirt/in, welche/r einen landwirtschaftlichen Betrieb oder ein landwirtschaftliches Gewerbe führt.
Bodenkundliche Baubegleitung	BBB – Eine bodenkundliche Baubegleitung betreut Bauarbeiten, bei welchen Boden beansprucht wird. Die BBB sorgt für einen schonenden Umgang mit den betroffenen Böden, damit diese nicht beschädigt werden und die erwünschte Fruchtbarkeit erlangen können. Die BBB kommt vor allem bei besonders sensiblen und heiklen Böden und Vegetationsvorkommen zum Einsatz.
Direktzahlungen	Monetäre Abgeltung, welche die landwirtschaftlichen Betriebe (in der Regel ab 0,20 Standardarbeitskraft [SAK]) vom Bund für die Erfüllung ihrer Aufgaben gemäss Art. 104 BV erhalten (umgangssprachlich: Subventionen).

Erneuerung	Erneuerung umfasst sowohl die wertvermehrenden Modernisierungsarbeiten wie auch die Werterhaltung durch Instandstellung und Instandhaltung (Unterhalt).
FAT-Richtlinie	Richtlinie der eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik Tänikon (neu: Agroscope), welche für die Beurteilung der Geruchsbelastung bei der Tierhaltung massgebend ist und Abstände von Ställen zu nichtlandw. Gebäuden oder Zonen definiert.
Gebäudeelemente und Gebäudemerkmale (äusseres Erscheinungsbild eines Gebäudes)	Die Elemente Gebäudegrundform, Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestalt prägen im Wesentlichen die äussere Erscheinung eines Gebäudes. Das äussere Erscheinungsbild eines Gebäudes zeichnet sich zudem aus durch die Merkmale Baustruktur und Materialisierung (inkl. Farbwahl), Öffnungen sowie allfällige Balkone, Lauben und kleinen An- und Nebenbauten.
Gebäudegruppe	Eine Gebäudegruppe (oder Hof) wird durch verschiedene, eng beieinander stehende Gebäude gebildet. Die Konzentration von Gebäuden ist ein Gebot der Raumplanung (Konzentrationsprinzip).
Gefahrenzonen	Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche durch Naturereignisse wie Lawinen, Steinschläge, Rutschungen oder Überschwemmungen gefährdet sind. Nach Art. 38 KRG wird zwischen Gefahrenzonen 1 (hohe Gefahr) und Gefahrenzonen 2 (geringe Gefahr) unterschieden.
Gewachsener Boden (massgebendes Terrain)	Als gewachsener Boden wird der natürliche Verlauf des Geländes eines bestimmten Gebietes (oder Parzelle) verstanden. Der Verlauf ist massgebend für die Bewertung von Terrainveränderungen, von zu erstellenden Bauten und Anlagen oder sonstigen Eingriffen. Im Kanton Graubünden gilt eine rechtmässig erfolgte Terrainveränderung nach 10 Jahren als gewachsener Geländeverlauf und als massgebendes Terrain.
Grundwasserschutz zonen (S1 bis S3)	Als gewachsener Boden wird der natürliche Verlauf des Geländes eines bestimmten Gebietes (oder Parzelle) verstanden. Der Verlauf ist massgebend für die Bewertung von Terrainveränderungen, von zu erstellenden Bauten und Anlagen oder sonstigen Eingriffen. Im Kanton Graubünden gilt eine rechtmässig erfolgte Terrainveränderung nach 10 Jahren als gewachsener Geländeverlauf und als massgebendes Terrain.
Hof	Ein Hof (oder Gebäudegruppe) wird durch verschiedene, eng beieinander stehende Gebäude gebildet, die bspw. für eine bäuerliche Bewirtschaftung nötig sind (Betriebsleiterwohnhaus, Stall, Remisen etc.). Die Konzentration von Gebäuden ist ein Gebot der Raumplanung (Konzentrationsprinzip).

Weitere Grundlagen und Informationen

Instandhaltung	Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit einer Baute durch einfache Reparaturmassnahmen. Bspw. Austausch von kaputten Dachziegeln, Austausch von Bodenbelägen, Reparatur von sanitären Anlagen oder Malerarbeiten. Nach Art. 40 Abs. 1 Ziff. 1 KRVO sind solche Arbeiten bewilligungsfrei, solange dadurch keine Wertvermehrung oder Zweckänderung stattfindet.	Ort für kurzfristigen Aufenthalt	OKA – Gemäss NISV Orte, an denen Menschen sich nur kurzfristig aufhalten. Dies betrifft alle öffentlichen und offenen Räume wie Plätze, Wege, Strassen aber auch Terrassen und Balkone.
Instandstellung	Kompensierung der Altersentwertung der Baute durch grössere Unterhaltsarbeiten in längeren Zeitabständen. Bspw. Ersatz der Fenster oder Türen, Ersatz des Kamins oder die Behebung von Schäden. Im Rahmen von Art. 40 Abs. 1 Ziff. 1 KRVO sind solche Arbeiten bewilligungsfrei, solange dadurch keine Wertvermehrung oder Zweckänderung stattfindet.	Ort mit empfindlicher Nutzung	OMEN – Gemäss NISV Orte, an denen Menschen sich für gewöhnlich länger aufhalten (Wohnungen, Arbeitsräume, Schulen etc.).
Konzentrationsprinzip	Grundsatz der Raumplanung, welcher in Art. 1 und 3 RPG umschrieben ist. Nach diesem ist das Kulturland zu schonen und Siedlungen sind örtlich konzentriert zu erstellen. Der Grundsatz gilt auch für Bauten ausserhalb der Bauzonen (BAB).	Planungspflicht	Darunter wird die Pflicht zur vorgängigen Erarbeitung einer Nutzungsplanung oder gar eines Richtplans verstanden. Eine Planungspflicht für Bauten und Anlagen wird dann angenommen, wenn deren Dimension und die damit einhergehenden Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung gross sind.
Landwirtschaftliches Gewerbe	Definition einer bestimmten Mindestgrösse eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes nach Art. 7 BGG – benötigt eine Arbeitsleistung von mindestens 1,0 Standardarbeitskraft (SAK).	Richtplan	Instrument der Raumplanung auf kantonaler Ebene (kantonaler Richtplan; KRIP), in welchem die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt und Entwicklungsabsichten festgelegt sind. Der kantonale Richtplan ist behördenverbindlich und wird dem Bundesrat zur Genehmigung unterbreitet.
Maiensäss	Als Maiensäss (umgangssprachlich) wird eine Temporärwohnbaute mit Stall für die Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen im Berggebiet verstanden. Die traditionelle Bewirtschaftungsform umfasst sowohl die Heuernte als auch die Ausfütterung von Tieren.	Regionaler Richtplan	Behördenverbindlicher Richtplan auf regionaler Ebene, der von der Kantonsregierung genehmigt wird.
Mobilfunkanlage	MFA – Eine Mobilfunkanlage dient der funktechnischen Versorgung des Siedlungs- und Landschaftsgebiets und besteht aus den Mobilfunkantennen, dem Mast, auf welchem diese montiert sind und aus den Gebäuden oder Kleinbauten, welche die technischen Anlagen und Gerätschaften enthalten.	Standardarbeitskraft	SAK – Berechnungsgrundlage nach LBV für den Vergleich verschiedener Landwirtschaftsbetriebe anhand des Arbeitsanfalls und für den Vollzug der Direktzahlungen.
Modernisierung	Als Modernisierung gilt die Anpassung der Baute oder Anlage an die Erfordernisse der Zeit resp. an den modernen Nutzstandard. Da eine solche Anpassung eine Wertvermehrung darstellt, ist sie baubewilligungspflichtig. Darunter fallen der Neueinbau sanitärer Anlagen, die Vergrösserung der Fenster, die Neueindeckung der gesamten Baute oder auch die Neugestaltung der Fassade. Die Modernisierung bildet einen Unterbegriff der Erneuerung.	Standortabklärung	Abklärung, ob ein vorgesehener Einzelstandort für ein Vorhaben geeignet erscheint oder nicht. Dabei werden grundsätzlich keine weiteren Standorte in Betracht gezogen, sondern der gewählt vertieft überprüft und auf seine Eignung hin beurteilt.
Nutzungsplanung	NUP/OP – Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan und Arealplan einer Gemeinde, in welchen eigentümerverschrieben festgelegt wird, welche Nutzungen auf den jeweiligen Parzellen erlaubt sind (auch Ortsplanung [OP] genannt).	Standortevaluation	Abklärung von mehreren Standorten für ein bestimmtes Vorhaben (auch Prüfung von Alternativstandorten genannt).
		Überwiegende Interessen	Sämtliche für den Entscheid relevanten öffentlich-rechtlichen Interessen sind bei der Prüfung und Beurteilung von Bauvorhaben (oder eines Standorts) in die Interessensabwägung miteinzubeziehen. Überwiegen öffentliche Interessen dem Vorhaben, steht keine Bewilligung in Aussicht.
		Umweltbaubegleitung	UBB – Eine Umweltbaubegleitung betreut und überwacht sämtliche Umweltbelange bei der Planung und Bauausführung und berät die Bauherrschaft für eine umweltschutzkonforme Umsetzung des Bauvorhabens.
		Unterhaltsarbeiten	Siehe Instandhaltung, Instandstellung

Vorläufige Beurteilung
(Vorprüfung)

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

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



Weitere Grundlagen und Informationen

Abkürzungsverzeichnis

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

Weitere Grundlagen und Informationen

Was muss ich einem BAB-Gesuch beilegen?

Unterlagen für alle Bauvorhaben:

Vollständig ausgefüllte BAB-Formulare

(A Wohnbauten, B Ökonomiebauten und Gewerbebauten, C Anlagen) inkl. Hauptformular (grau).

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

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

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

Fotos der bestehenden Bauteile oder Anlage (innen und aussen).

Masstäbliche, fachgerechte Projektpläne

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

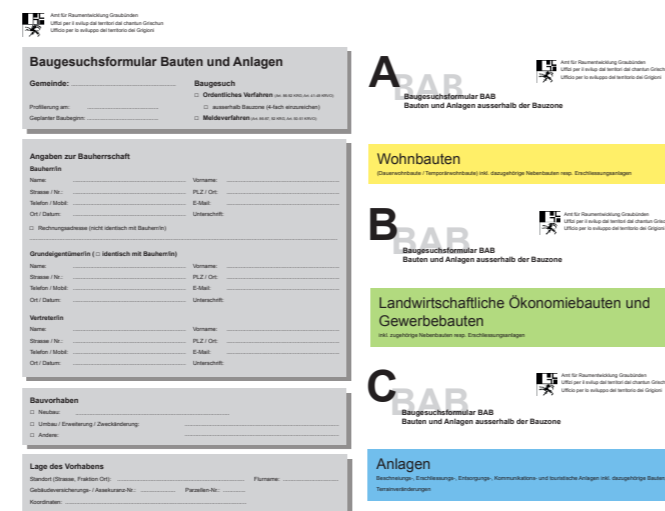
Detailplan zur Abwasserentsorgung

(System, Typ, Detailpläne und Kanalisationsplan).

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

Siehe:

«Anleitung der neuen BAB-Formulare» (2021)



Siehe:

«Zeichenhilfe für Baugesuche» (2013)

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

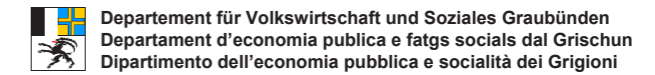
Siehe:

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

Liste der zu koordinierenden Zusatzbewilligungen

Auch abrufbar auf der Homepage des ARE:

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



Liste der zu koordinierenden Zusatzbewilligungen

(vom 1. November 2005, Stand 1. April 2020)

1. Vorbemerkungen

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

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

Verfahrenskoordination:

- Verantwortliche Behörden (Leitbehörden):
 - innerhalb Bauzonen: Gemeinde
 - ausserhalb Bauzonen (BAB-Verfahren): ARE
- Eckpfeiler:
 - alle Gesuche sind bei der Gemeinde einzureichen
 - gemeinsame Auflage und Publikation durch die Gemeinde
 - sternförmige Einholung der Zusatzbewilligungen durch die Leitbehörde
 - Bereinigung von Konflikten und Widersprüchen durch die Leitbehörde

Entscheidungskoordination:

- Regel:
 - alle Behörden behalten ihre Zuständigkeit, aber die Leitbehörde bereinigt Konflikte und sorgt dafür, dass die mehreren Bewilligungen im Normalfall gleichzeitig (im selben Couvert) eröffnet werden.
 - (System koordinierte Einzelentscheide)
- Ausnahmen:
 - Entscheidungskompetenzen gehen bezüglich der Zusatzbewilligungen auf Leitbehörde über, dies unter bestimmten Voraussetzungen (siehe Art. 50 Abs. 2 KRG betr. OP und Art. 88 Abs. 2 KRG betr. BAB)
 - (System Gesamtentscheid)

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

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

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

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

Weitere Grundlagen und Informationen

Leitfäden des ARE und anderer Amts- und Fachstellen

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

Anleitung der neuen BAB-Formulare
(Erscheinungsjahr: 2021)

Beschneigungsanlagen (2007/2008)

Checkliste Gastronomie in Tourismusgebieten
(2015)

Geschossflächenberechnung (2014)

Landwirtschaftliche Terrainveränderungen (2020)

Landwirtschaftliches Bauen in Graubünden (2007)

Leitfaden Agrotourismus in Graubünden (2012)

Leitfaden für Solaranlagen (2026)

Merkblatt Agrotourismus (2012)

Merkblatt «Aussiedlung landwirtschaftliche Wohnbauten - Bauzonenprüfprogramm» (2020)

Merkblatt Campingwesen (2019)

Mountainbike und Raumplanung (2015)

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

Umgang mit militärischen Bauten und Anlagen
(2020)

Umgang mit Missbräuchen im Bauwesen (2021)

Umgebungsgestaltung BAB (2017)

Zeichenhilfe für Baugesuche (2013)

Alphabetische Auflistung verschiedener Leitfäden anderer Amts- und Fachstellen

Abmessungen für Aufstallungssysteme
Agroscope (2008)

Bauarbeiten in Grundwasserschutzzonen (Zonen S) ANU (2018)

Bauten und Anlagen in Moorlandschaften
BAFU (2016)

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

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

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

Pferd und Raumplanung
Bundesamt für Raumentwicklung (2011/2015)

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

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

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

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

Auskünfte und Institutionen

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

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

Geoportale der kantonalen Verwaltung
www.geo.gr.ch

Kantonale Ämter und Fachstellen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bundesstellen

Bundesamt für Energie
www.bfe.admin.ch

Bundesamt für Kultur
www.bak.admin.ch

Bundesamt für Landwirtschaft
www.blw.admin.ch

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

Bundesamt für Raumentwicklung
www.are.admin.ch

Bundesamt für Strassen
www.astra.admin.ch

Bundesamt für Umwelt
www.bafu.admin.ch

Weitere

Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
www.bvr.ch

Schweizerisches Bundesgericht
www.bger.ch

Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
www.vlp-aspan.ch