

## Abklärungen Raumplanung Graubünden

Version 13.05.2021, RBL

Hinweise für die Umsetzung eines Übernachtungsangebotes im Kanton Graubünden.

### Fragen und Antworten

#### 1. Ist das private Anbieten eines Stellplatzes oder Zeltplatzes im Kanton Graubünden einfach so erlaubt?

Die regelmässige Nutzung eines Platzes resp. einer Fläche als Stellplatz oder Zeltplatz wird im Kanton Graubünden als Zweckänderung angeschaut und unterliegt – auch wenn es keine baulichen Massnahmen braucht – grundsätzlich der Baubewilligungspflicht. Die Regierung des Kanton Graubünden hat in der Raumplanungsverordnung (RPV) in Art. 40 bestimmt, welche Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen.

Gemäss Art. 40 Ziff. 1 '3 sind Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung nicht baubewilligungspflichtig, sofern sie in der Bauzone liegen. Ausserhalb der Bauzone sind Zweckänderungen jedoch baubewilligungspflichtig.

Bei Bauernhöfen sind Angebote für Übernachtungen von Mai bis Oktober gemäss Art. 40 Ziff. 1 '7 nicht baubewilligungspflichtig, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden.

Was heisst nun nicht baubewilligungspflichtig? Nicht baubewilligungspflichtig heisst nicht, dass etwas einfach gemacht werden kann. Für diese Vorhaben hat die Regierung eine Anzeigepflicht festgelegt (Art. 40a KRG). Das heisst, das Vorhaben muss der Gemeinde schriftlich gemeldet werden. Ohne Mitteilung der Gemeinde innert 15 Arbeitstagen kann der Gesuchsteller anschliessend das Angebot erstellen.

Es ist aber auch möglich, dass die Gemeinde in ihrem Baugesetz nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben einem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt hat.

**Antwort: Nein, es ist nicht einfach so erlaubt, einen Stellplatz oder Zeltplatz anzubieten.**

#### 2. Kann ich mit einer Bewilligung der Gemeinde resp. BAB-Bewilligung des Kantons rechnen?

Je nach Gemeinde können verschiedene Einschränkungen gelten. Zudem ist es Aufgabe der Gemeinde zu prüfen, ob dem Vorhaben überwiegende Interessen entgegenstehen. Ein überwiegendes Interesse kann sein:

**Gefahrenzone:** Standorte in Gefahrenzonen mit hoher Gefahr sind Ausschlussgebiete für ein Angebot eines privaten Stell- oder Zeltplatzes. Bei den Gefahren kann es sich um Rutschgebiete oder Gebiete, wo bei Regenfällen Murgänge oder Überschwemmungen drohen, handeln. Auch durch Steinschlag gefährdete Gebiete sind einer Nutzung als Stellplatz oder Zeltplatz nicht zugänglich.

**Schutzgebiete:** In Naturschutzgebiete, Wildruhezonen oder anderen Schutzgebieten ist es grundsätzlich nicht erlaubt, frei zu campieren.

Beurteilt die Gemeinde das Vorhaben resp. den Standort als geeignet und bewilligungsfähig, leitet sie das Gesuch dem Kanton weiter. Dieser erteilt, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, die BAB-Bewilligung.

Eine reine Zweckänderung ohne bauliche Massnahme ist einer Bewilligung sicherlich einfacher zugänglich, als wenn zusätzlich Bauten und Anlagen wie Tisch und Bänke, Feuerstelle, Brunnen oder eine WC-Anlage vorgesehen sind. Es empfiehlt sich deshalb, Plätze dort anzubieten, wo bereits eine einfache Infrastruktur besteht.

**Antwort: Das ist vom gewählten Standort und Vorhaben sowie von den weiteren Vorschriften der Gemeinde abhängig.**

### 3. Erhalte ich einfacher eine Bewilligung, wenn ich einen landwirtschaftlichen Betrieb habe?

Ein landwirtschaftlicher Betrieb, der über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfügt (gemäss Art. 7 BGG), hat die Möglichkeit im Sinne von Agrotourismus einen Stellplatz oder einen Übernachtungsplatz bei seinem Betriebszentrum anzubieten. Befindet sich das Vorhaben aber ausserhalb des Hofbereiches, spielt es keine Rolle, ob der Eigentümer einen landwirtschaftlichen Betrieb hat oder nicht.

**Antwort: Einfacher nur, wenn sich der Standort des Stellplatzes oder Übernachtungsplatzes innerhalb des Hofbereiches befindet.**

### 4. Kann ich eine neue Unterkunft erstellen?

Ausserhalb der Bauzone ist es grundsätzlich nicht erlaubt, neue private Unterkünfte zu erstellen. Sei dies z.B. eine Hütte, eine Jurte oder das Aufstellen eines umgebauten Bauwagens. Hierzu ist eine Bewilligung BAB nötig.

Für ein landwirtschaftliches Gewerbe besteht die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen beim Betriebszentrum neue Unterkunftsmöglichkeiten bis zu einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> zu erstellen (Agrotourismus, Art. 24b Abs. 1 bis RPG).

**Antwort: Ja, grundsätzlich nicht. Einzig landwirtschaftliche Gewerbe haben beim Betriebszentrum gewisse Möglichkeiten. Andere Vorhaben benötigen eine Bewilligung BAB.**

### Empfehlungen

Der geplante Stell- oder Zeltplatz ist schriftlich der Gemeinde zu melden. In der Praxis hat es sich als zielführend erwiesen zuerst einmal mündlich mit dem verantwortlichen Gemeinderat / Gemeindepräsident zu sprechen und das Anliegen vorzutragen.

Die Gemeinde entscheidet nach der schriftlichen Eingabe über eine allfällige Baubewilligungspflicht und orientiert, ob ein ordentliches oder vereinfachtes Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden muss. Bei einem ordentlichen Verfahren braucht es ausserhalb der Bauzone neben der Bewilligung der Gemeinde zusätzlich eine BAB-Bewilligung des Kantons (BAB = Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone).

Bei der schriftlichen Meldung an die Gemeinde sind mindestens folgende Unterlagen beizulegen:

- Kartenausschnitt 1:25'000 mit eingezeichnetem Standort ([www.geogr.ch](http://www.geogr.ch))
- Situationsplan 1:1000/500 mit eingezeichnetem Standort ([www.geogr.ch](http://www.geogr.ch))
- Kurzer Beschrieb zum Vorhaben (geplante Nutzung des Standortes, allfällig notwendige Bauten und Anlagen)

Auch wenn ein Verfahren notwendig ist, ist es möglich, eine Bewilligung zu erhalten. Mit einer Bewilligung der Gemeinde und einer BAB-Bewilligung des Kantons besteht eine Sicherheit, um das Angebot rechtmässig zu betreiben und zu vermarkten.

Bei der Standortwahl sind möglichst früh allfällige Konflikte abzuklären. Ein Blick auf den Zonenplan (einsehbar bei der Gemeinde oder unter [www.geogr.ch](http://www.geogr.ch)) hilft, Gefahren- und Schutzgebiete zu erkennen und allenfalls geeignetere Standorte zu finden. Auch Nachbarn sind frühzeitig in die Überlegungen miteinzubeziehen. Der geplante Stell- oder Zeltplatz sollte keine neuen Infrastrukturen nach sich ziehen. Es soll deshalb darauf geachtet werden, dass Infrastrukturen bereits vorhanden sind und genutzt werden können.

Kontakt bei Interesse und für Fragen:

### Heidiland Tourismus AG

Rolf Blumer  
Leiter Erlebnis Management  
Geschäftsführer Flumserberg Tourismus  
Geschäftsführer Walensee Tourismus

[Rolf.Blumer@heidiland.com](mailto:Rolf.Blumer@heidiland.com)

T 081 720 18 12

M 078 770 54 78