

Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG)

vom 2. Dezember 2008

Der Grosse Rat des Kantons Freiburg

gestützt auf das Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung;
gestützt auf den Artikel 72 der Verfassung des Kantons Freiburg vom 16. Mai 2004;

nach Einsicht in die Botschaft des Staatsrats vom 20. November 2007;
auf Antrag dieser Behörde,

beschliesst:

I. TITEL

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Das Gesetz bezweckt, zur nachhaltigen Entwicklung des gesamten Kantons beizutragen und dabei ein Gleichgewicht zwischen wirtschaftlichen, sozialen und Umweltbedürfnissen zu gewährleisten.

² Es bezweckt ebenfalls:

- a) auf eine geordnete Besiedlung des Gebiets und eine haushälterische Nutzung des Bodens zu achten;
- b) eine harmonische Entwicklung des Kantons, der Regionen und der Gemeinden zu ermöglichen;
- c) **günstige Rahmenbedingungen zur Förderung der Ansiedlung und zum Erhalt von Arbeitsplätzen zu schaffen;**
- d) abgestimmte Lösungen zwischen Mobilität, Besiedlung und Umwelt zu ermöglichen;
- e) für den Schutz der Umwelt zu sorgen;
- f) die Versorgung des Kantons sicherzustellen;
- g) schützenswerte Landschaften und Gebäude zur Geltung zu bringen;
- h) den unbebauten Raum im Hinblick auf die Sicherung der landwirtschaftlich notwendigen Flächen, der Bewahrung der

natürlichen und landschaftlichen Umgebung sowie für Freizeitbeschäftigungen derart zu erhalten, dass der Fortbestand dieses Raums für die künftigen Generationen sichergestellt ist;

- i) zur Errichtung von qualitativ hochstehenden bebauten Gebieten beizutragen, die den Bedürfnissen der Benützenden genügen;
- j) die Sicherheit, Hygiene und Funktionalität der Bauten sicherzustellen;
- k) einfache und rasche Verfahren zu gewährleisten.

Art. 2 Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten

¹ Der Staatsrat:

- a) übt die Oberaufsicht über die in diesem Gesetz geregelten Bereiche aus;
- b) erlässt das Ausführungsreglement;
- c) ernennt die Mitglieder der in den Artikeln 3–6 bezeichneten Kommissionen.

² Die mit der Bau- und Raumplanung betraute Direktion¹⁾ (die Direktion), die mit der Bau- und Raumplanung betraute Dienststelle²⁾ (das Amt), die Oberamtspersonen und die Gemeinden üben die Befugnisse aus, die ihnen das Gesetz verleiht.

¹⁾ Heute: Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion.

²⁾ Heute: Bau- und Raumplanungsamt.

Art. 3 Beratende Raumplanungskommission

¹ Zur Prüfung der allgemeinen Probleme auf diesem Gebiet wird eine beratende Raumplanungskommission eingesetzt; diese arbeitet Vorschläge aus und nimmt Stellung zu besonderen Planungsproblemen. Die repräsentative Vertretung der Kantonsgebiete und der Amtssprachen in der Kommission ist gewährleistet.

² Die Kommission umfasst höchstens fünfzehn Mitglieder, von denen fünf vom Grossen Rat bezeichnet werden.

Art. 4 Naturgefahrenkommission

Es wird eine Naturgefahrenkommission eingesetzt, die die allgemeinen Probleme im Zusammenhang mit den Naturgefahren prüft, die Grundlagenerhebungen koordiniert und auf Ersuchen des Amtes oder der Gemeinden zu Ortsplanentwürfen und zu Bauten und Anlagen in Gebieten, die Naturgefahren ausgesetzt sind, Stellung nimmt.

Art. 5 Kommission für Architektur und Siedlungsgestaltung

Es wird eine Kommission für Architektur und Siedlungsgestaltung eingesetzt, die auf Antrag des Amtes oder der Gemeinden Projekte prüft, die wegen ihrer Natur, Lage und Ausmasse einen bedeutenden Einfluss auf ihre Umgebung haben.

Art. 6 Kommission für behindertengerechtes Bauen

Es wird eine Kommission für behindertengerechtes Bauen eingesetzt, welche die allgemeinen Probleme im Zusammenhang mit der Zugänglichkeit von Bauten und Anlagen für behinderte Personen prüft, in diesem Bereich Empfehlungen abgibt und Projekte, die in den Anwendungsbereich von Artikel 129 fallen, begutachtet.

Art. 7 Koordination der Verfahren

¹ Die für Raumplanung und Baubewilligung zuständigen Behörden sorgen dafür, dass die Verfahrenskoordination sichergestellt ist.

² Das Ausführungsreglement legt die in diesem Bereich anwendbaren Vorschriften fest.

Art. 8 Befähigung

¹ Die regionalen Richtpläne, die Ortspläne, die Detailbebauungspläne und die Baubewilligungsgesuche müssen von entsprechend befähigten Personen erstellt werden.

² Der Staatsrat bestimmt die Voraussetzungen dieser Befähigung.

Art. 9 Beschwerderecht der Direktionen

¹ Die Direktion kann gegen Entscheide, die von Oberamtspersonen oder Gemeinden gestützt auf dieses Gesetz im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes getroffen werden, Beschwerde erheben.

² Das Beschwerderecht der anderen Direktionen richtet sich nach der Spezialgesetzgebung.

II. TITEL

Raumplanung

1. KAPITEL

Allgemeines

Art. 10 Grundsätze

Die mit der Raumplanung betrauten Behörden berücksichtigen bei der Ausführung ihrer Aufgaben die vom Bundesgesetz festgelegten Grundsätze. Zudem sorgen sie dafür, dass:

- a) Lösungen gefunden werden, die im Einklang mit der nachhaltigen Entwicklung stehen;
- b) namentlich auf regionaler und interkommunaler Ebene das Subsidiaritätsprinzip beachtet wird und zur Koordination der verschiedenen Massnahmen und Anordnungen, die sie in Anwendung des Gesetzes erlassen, zusammengearbeitet wird;
- c) sämtliche öffentliche Aufgaben, die Auswirkungen auf den Raum haben, aufeinander abgestimmt werden;
- d) eine aktive Bodenpolitik geführt wird, und zwar so, dass die Verfügbarkeit von Grundstücken in der Bauzone sichergestellt ist;
- e) die Bevölkerung so früh als möglich in die Planungsverfahren einbezogen und über die mit der Raumplanung verbundenen Ziele und Massnahmen sowie über den Ablauf der für die Pläne und deren Vorschriften anwendbaren Verfahren in geeigneter Weise informiert wird.

Art. 11 Planungsebenen

Die Raumplanung wird ausgeführt als:

- a) Kantonalplanung;
- b) Regionalplanung;
- c) Ortsplanung.

2. KAPITEL

Kantonalplanung

1. ABSCHNITT

Aufgaben der Kantonalplanung

Art. 12

Die Kantonalplanung hat folgende Aufgaben:

- a) Sie bestimmt die räumliche Entwicklung auf kantonaler Ebene.
- b) Sie erstellt die Grundlagen und die kantonalen Planungen.
- c) Sie untersucht die Auswirkungen eidgenössischer Studien auf den Raum und schlägt eine Vorgehensweise zur Berücksichtigung der Ergebnisse in den raumplanerischen Instrumenten vor.
- d) Sie sorgt für die interkantonale Koordination im Bereich der Raumplanung.

2. ABSCHNITT

Kantonaler Richtplan

Art. 13 Definition

¹ Der kantonale Richtplan ist das Instrument, mit dem der Staatsrat die Strategie der Kantonalplanung und die Mittel für deren Umsetzung bestimmt.

² Der kantonale Richtplan stützt sich auf:

- a) das kantonale Planungsprogramm;
- b) die Grundlagen, namentlich die Sachpläne.

³ Er berücksichtigt die Konzepte und Sachpläne des Bundes sowie die kantonalen Richtpläne der Nachbarkantone.

Art. 14 Inhalt

¹ Der kantonale Richtplan legt für die von ihm behandelten Themen die Grundsätze fest, nimmt die Aufgabenteilung zwischen den betroffenen Amtsstellen vor und bestimmt, wie der Richtplan in der Regional- und Ortsplanung umgesetzt wird.

² Der kantonale Richtplan besteht aus einem Text, einer Gesamtkarte und detaillierten Karten, die seinen verbindlichen Inhalt bilden.

³ Er wird von einem erläuternden Bericht begleitet.

Art. 15 Kantonales Planungsprogramm

¹ Das Kantonale Planungsprogramm bestimmt unter Berücksichtigung der Grundlagen und der bestehenden Tendenzen die raumplanerischen Ziele und die allgemeine kantonale Raumplanungspolitik.

² Der Staatsrat unterbreitet es dem Grossen Rat zur Annahme.

³ Das Programm wird bei der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans jeweils neu festgelegt.

Art. 16 Grundlagen

Die Grundlagen beschreiben den Stand und die allgemeinen Ziele der Raumplanung gestützt auf die Ziele und Grundsätze des Bundesrechts. Sie sind nicht verbindlich.

Art. 17 Annahme und Genehmigung

¹ Ein Bericht zum endgültigen Entwurf des kantonalen Richtplans wird dem Grossen Rat zur Information vorgelegt.

² Der Staatsrat nimmt den kantonalen Richtplan an.

³ Der kantonale Richtplan wird dem Bundesrat anschliessend zur Genehmigung unterbreitet.

Art. 18 Wirkungen des kantonalen Richtplans

¹ Mit der Annahme durch den Staatsrat ist der kantonale Richtplan für die Kantons- und Gemeindebehörden verbindlich.

² Mit der Genehmigung durch den Bundesrat ist der kantonale Richtplan gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes für die Behörden des Bundes und der Nachbarkantone verbindlich.

Art. 19 Nachführung und Revision des kantonalen Richtplans

¹ Dem Grossen Rat wird alle 5 Jahre ein Bericht über den Stand der Kantonalplanung vorgelegt.

² Der kantonale Richtplan wird alle 10 Jahre umfassend überprüft.

3. ABSCHNITT

Kantonale Nutzungspläne

Art. 20 Ziele

Mit der Zustimmung des Staatsrats kann die Direktion einen kantonalen Nutzungsplan erstellen, namentlich im Hinblick auf die Schaffung von:

a) Zonen für Werke von nationalem oder kantonalem Interesse;

- b) Zonen, die es erlauben, dringliche Massnahmen von nationalem oder kantonalem öffentlichem Interesse umzusetzen;
- c) Zonen für Natur- oder unbewegliche Kulturgüter von nationaler oder kantonaler Bedeutung;
- d) Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung;
- e) Zonen für Anlagen zur Versorgung mit Rohstoffen von kantonaler Bedeutung.

Art. 21 Bedingungen

Ein kantonaler Nutzungsplan kann nur erstellt werden, wenn er einem kantonalen oder nationalen Interesse entspricht, das in einer Grundlage oder in einem Instrument des Bundes anerkannt wird. Die betroffenen Oberamtspersonen und Gemeinden werden vorgängig angehört.

Art. 22 Genehmigungsverfahren

¹ Bevor der kantonale Nutzungsplan öffentlich aufgelegt wird, wird er vom Amt vorgeprüft. Zudem wird er den betroffenen Oberämtern und Gemeinden unterbreitet. Diese werden von der Direktion angehört.

² Die Direktion legt den kantonalen Nutzungsplan öffentlich auf, unterbreitet ihn zur Begutachtung den betroffenen Organen, entscheidet über die Einsprachen und genehmigt den Plan und das dazugehörige Reglement. Im Übrigen sind die Artikel 83–89 sinngemäss anwendbar.

3. KAPITEL

Regionalplanung

1. ABSCHNITT

Allgemeine Bestimmungen

Art. 23 Aufgaben der Regionalplanung

Die Regionalplanung hat die Aufgabe:

- a) die auf regionaler Ebene anzustrebende räumliche Entwicklung festzulegen;
- b) die Grundlagen und regionalen Planungen auszuarbeiten;
- c) auf der Grundlage der regionalen Studien Anpassungen des kantonalen Richtplans vorzuschlagen;
- d) für eine interregionale Koordination im Bereich der Raumplanung zu sorgen.

Art. 24 Planungsregion

¹ Die Planungsregion ist ein Gebiet, das eine gewisse geografische, wirtschaftliche oder kulturelle Einheit darstellt. Sie vereinigt Gemeinden mit gemeinsamen Interessen und umfasst mindestens ein regionales oder kantonales Zentrum.

² Eine Gemeinde kann verschiedenen Planungsregionen angehören, soweit hinreichende Gründe dies rechtfertigen.

³ Die Zugehörigkeit einer oder mehrerer Gemeinden zu einer Planungsregion kann auf Antrag einer Gemeinde, der Planungsregion selber oder der angrenzenden Regionen überprüft werden.

⁴ Der Staatsrat legt den Perimeter der Planungsregionen fest.

Art. 25 Organisation

¹ Die Gemeinden einer Region können sich im Hinblick auf die Ausführung der Regionalplanung zu einer Gemeinschaft (Regiongemeinschaft), ausgestaltet als juristische Person des öffentlichen Rechts, zusammenschliessen. Das Gesetz über die Gemeinden und das Gesetz über die Agglomerationen sind anwendbar.

² Bei Bedarf wirken die Oberamtspersonen bei der Gründung und Verwaltung solcher Gemeinschaften mit.

³ Der Staatsrat kann die Gründung interkantonalen Organisationen für die Regionalplanung bewilligen. Dazu kann er mit den benachbarten Kantonen Vereinbarungen treffen.

2. ABSCHNITT*Regionaler Richtplan***Art. 26** Definition

¹ Der regionale Richtplan ist das Instrument der Region, mit dem die regionale Planungspolitik festgelegt wird. Er stützt sich auf:

- a) den kantonalen Richtplan;
- b) das regionale Planungsprogramm;
- c) die regionalen Grundlagen.

² Er berücksichtigt die Konzepte und Sachpläne des Bundes sowie gegebenenfalls die Richtpläne der Nachbarkantone.

Art. 27 Agglomerationsprogramm

¹ Die Agglomerationsprogramme gelten, soweit sie die Raumplanung betreffen, als regionale Richtpläne.

² Bei überwiegenden kantonalen Interessen kann der Staatsrat anstelle der Regiongemeinschaft das Agglomerationsprogramm ganz oder teilweise selber ausarbeiten.

³ Der Staatsrat ist zuständig, die Leistungsvereinbarung zum Agglomerationsprogramm zu unterzeichnen. Im Einvernehmen mit der Regiongemeinschaft sorgt er für eine koordinierte und verbindliche Umsetzung dieser Vereinbarung.

Art. 28 Inhalt

a) Im Allgemeinen

¹ Der regionale Richtplan legt die Grundsätze für die darin behandelten Themen fest und teilt die Aufgaben zwischen dem regionalen Organ und den Gemeinden auf. Er bestimmt die nötigen Massnahmen und legt die für die regionale Gebietsentwicklung zu verwirklichenden Projekte fest.

² Der regionale Richtplan besteht aus einem Text und einer Übersichtskarte, die seinen verbindlichen Inhalt bilden.

³ Er wird von einem erläuternden Bericht begleitet.

Art. 29 b) Mindestinhalt und weitere Themen

¹ Der regionale Richtplan befasst sich mindestens mit der Besiedlung, der Mobilität und der Umwelt. Er befasst sich ebenfalls mit den Ufern, wenn die Region an einem Seeufer liegt.

² Der regionale Richtplan kann weitere Themen behandeln, wie namentlich die wirtschaftliche Entwicklung, den Tourismus, die Natur und das Waldgebiet.

Art. 30 Regionales Planungsprogramm

¹ Das regionale Planungsprogramm dient als Grundlage für die Ausarbeitung des regionalen Richtplans. Es legt den allgemeinen Rahmen zur regionalen Raumentwicklung für die nächsten 10 Jahre fest.

² Die Regiongemeinschaft nimmt das regionale Planungsprogramm an; sie hört vorgängig die kantonalen Instanzen an. Die Statuten der Gemeinschaft bestimmen das zur Annahme dieses Programms zuständige Organ.

³ Das regionale Planungsprogramm wird bei der Gesamtüberprüfung des regionalen Richtplans neu festgelegt.

Art. 31 Annahme und Genehmigung

¹ Die Regiongemeinschaft nimmt den regionalen Richtplan an und stellt ihn der Direktion im Hinblick auf dessen Genehmigung zu. Die Statuten der Gemeinschaft bestimmen das zur Annahme des Plans zuständige Organ.

² Der Staatsrat genehmigt den regionalen Richtplan.

Art. 32 Wirkungen des regionalen Richtplans

¹ Mit der Genehmigung durch den Staatsrat ist der regionale Richtplan für die kantonalen und kommunalen Behörden sowie für die benachbarten Regionen verbindlich.

² Die Gemeinden sind verpflichtet, ihren Ortsplan den regionalen Richtplänen anzupassen.

Art. 33 Gesamtüberprüfung und Änderungen

¹ Der regionale Richtplan wird alle 10 Jahre gesamthaft überprüft.

² Er wird angepasst, soweit neue Umstände dies erfordern.

³ Das für die Ausarbeitung des regionalen Richtplans vorgesehene Verfahren ist anwendbar.

4. KAPITEL**Ortsplanung***1. ABSCHNITT**Allgemeine Bestimmungen***Art. 34** Planungspflicht

¹ Die Planung des Gemeindegebiets ist Sache der Gemeinde.

² Die Gemeinde erstellt einen Ortsplan, der sich an den kantonalen Richtplan sowie gegebenenfalls an die regionalen Richtpläne hält.

³ Der Ortsplan muss mindestens alle 15 Jahre überprüft und nötigenfalls geändert werden.

Art. 35 Koordinationspflicht

¹ Die Ortsplanung einer Gemeinde muss mit derjenigen der benachbarten Gemeinden koordiniert werden.

² Mehrere Gemeinden können für ihre Gebiete oder Grenzgebiete einen gemeindeübergreifenden Richt- oder Zonennutzungsplan erstellen.

³ Ist eine Zusammenarbeit zwischen benachbarten Gemeinden nötig und können sie sich nicht verständigen, so können eine oder mehrere Gemeinden die Intervention der Oberamtsperson beantragen; diese kann auch von Amtes wegen einschreiten. Kommt keine Einigung zwischen den Gemeinden zustande, so überweist die Oberamtsperson die Sache mit ihrer Stellungnahme an die Direktion.

Art. 36 Gemeinderat und Planungskommission

¹ Der Gemeinderat ist für die Ortsplanung verantwortlich.

² Der Gemeinderat bestellt eine ständige Planungskommission, die ihn bei der Ausarbeitung des Ortsplans und dessen Anwendung unterstützt. Die Kommission setzt sich aus mindestens fünf Mitgliedern zusammen, wobei die Mehrheit der Mitglieder von der Gemeindeversammlung bzw. vom Generalrat bezeichnet wird.

Art. 37 Information und Mitwirkung

¹ Der Gemeinderat veranstaltet in Zusammenarbeit mit der Planungskommission öffentliche Informationsveranstaltungen und eröffnet die Diskussion über die Planungsziele, die Abwicklung der Studien sowie den Inhalt der Projekte und Pläne.

² Der Gemeinderat sorgt dafür, dass der Ortsplan der Bevölkerung zugänglich ist.

2. ABSCHNITT

Ortsplan

A. Definition und Inhalt

Art. 38 Definition

Der Ortsplan ist das Instrument, mit dem die Gemeinde die Ausrichtung ihrer Entwicklung festlegt und die konkreten Massnahmen bestimmt, mit denen diese Entwicklung erreicht werden soll.

Art. 39 Inhalt

¹ Der Ortsplan enthält folgende Elemente:

- a) das Richtplandossier;
- b) den Zonennutzungsplan;
- c) die Vorschriften zum Zonennutzungsplan;
- d) allfällige Detailbebauungspläne.

² Ein mit dem Bundesrecht im Einklang stehender erläuternder Bericht begleitet den Zonennutzungsplan und seine Vorschriften.

B. Richtplandossier

Art. 40 Definition und Inhalt

¹ Das Richtplandossier legt die Entwicklungsziele der Gemeinde und deren zukünftige territoriale Gestaltung fest.

² Das Richtplandossier besteht aus dem Gemeinderichtplan und dem Erschliessungsprogramm. Es wird von einem Bericht begleitet, in dem die Gemeinde ihre Zielsetzungen begründet.

Art. 41 Gemeinderichtplan

¹ Der Gemeinderichtplan legt die Ziele mindestens in den Bereichen der Bodennutzung, der Bodenressourcen, der Mobilität, der Landschaft und der Energie fest.

² Insbesondere legt dieser Plan das Verkehrsnetz fest, wobei er die bestehenden Verkehrsbelastungen, die von der Gemeinde vorgesehene Entwicklung der Mobilität und die entstehenden Umwelteinflüsse berücksichtigt.

Art. 42 Erschliessungsprogramm

¹ Die Gemeinde erstellt ein Programm, das den Ablauf und die Modalitäten zur Realisierung der notwendigen Erschliessungseinrichtungen der im Zonennutzungsplan bezeichneten Bauzonen regelt. Dabei berücksichtigt sie die geschätzten, auf sie fallenden Kosten und die von ihr festgelegten Prioritäten.

² Das Erschliessungsprogramm:

- a) wird auf der Grundlage des Zonennutzungsplans, der Übersicht über den Stand der Erschliessung sowie der Konzepte oder der Pläne über die Erschliessung ausgearbeitet;
- b) muss mit dem Finanzplan der Gemeinde abgestimmt werden;
- c) berücksichtigt die bauliche Entwicklung auf dem Gemeindegebiet.

C. Zonennutzungsplan

Art. 43 Nutzungsarten

¹ Der Zonennutzungsplan teilt das gesamte Gemeindegebiet in Zonen auf; in der Regel bezeichnet er:

- a) die Bauzonen;
- b) die Landwirtschaftszonen;
- c) die Schutzzonen.

² Die Gemeinden können für spezifische Bedürfnisse weitere Nutzungszonen vorsehen.

³ Das Waldareal wird durch die Forstgesetzgebung definiert und geschützt.

⁴ Die Flächen ohne Nutzung umfassen die Grundstücke, die nicht einer Nutzung gemäss der vorangehenden Absätze zugeteilt werden können.

1. Bauzonen

Art. 44 Definition

Die Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und

- a) bereits weitgehend überbaut ist, oder
- b) voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Art. 45 Einzonung zur Verwirklichung eines Grossprojekts

¹ Jede Neueinzonung zur Verwirklichung eines Grossprojekts, die nicht im Rahmen einer Gesamtrevision des Ortsplans vorgenommen wird, erfolgt unter der Bedingung, dass die Rohbauarbeiten innert 5 Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids abgeschlossen sind.

² Wird diese Bedingung bis zum Ablauf der Frist nicht erfüllt, so fällt der Boden von Gesetzes wegen in die vorherige Zone zurück.

³ Die Gemeinde kann finanzielle Nachweise und Sicherheiten verlangen.

Art. 46 Verwaltung der Bauzone

a) Grundsätze

¹ Jede Einzonung muss mit den im Gemeinderichtplan getroffenen Entscheidungen übereinstimmen.

² Wenn die Grundstücke innert 15 Jahren ab Inkrafttreten des Genehmigungsentscheids zur Einzonung nicht erschlossen sind, überprüft die Gemeinde die Zweckmässigkeit ihrer Beibehaltung in der Bauzone.

Art. 47 b) Verzicht auf eine Auszonung

¹ Die Grundeigentümerschaft kann innerhalb von 30 Tagen ab Rechtskraft des Entscheids zur Auszonung ihres Baugrundstücks in eine unbebaubare Zone beim Enteignungsgericht ein allfälliges Entschädigungsgesuch wegen materieller Enteignung einreichen.

² Wenn die Gemeinde gerichtlich verpflichtet wird, die Eigentümerschaft wegen materieller Enteignung zu entschädigen, so kann sie nach Anhören der betroffenen Eigentümerschaft die Auszonung widerrufen und die Wiedereinzonung in die vorherige Zone verfügen. Im Übrigen ist Artikel 115 anwendbar.

³ Die gleichzeitig mit der Auszonung eingezonten Grundstücke gehören so lange zu einer Planungszone, als die Auszonung nach Absatz 2 nicht endgültig ist.

Art. 48 Verwaltungsrechtliche Verträge

¹ Die Gemeinde kann mit der Grundeigentümerschaft im Hinblick auf die Überbauung von Grundstücken, die sie einzuzonen gedenkt, verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen.

² Diese Verträge können die Finanzierungsmodalitäten für die Erschliessung der eingezonten Grundstücke festlegen. Sie können ebenfalls ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde vorsehen für den Fall, dass die Grundstücke nach Ablauf einer bestimmten Frist nicht überbaut sind.

Art. 49 Planungsetappen

¹ Der Zonennutzungsplan sieht Planungsetappen vor, die mit dem Erschliessungsprogramm im Einklang stehen.

² Der ersten Etappe können nur Grundstücke zugewiesen werden, die vollständig erschlossen sind oder deren Groberschliessung technisch, juristisch und finanziell sichergestellt ist.

³ Der Gemeinderat entscheidet über den Wechsel von Grundstücken, die bereits der Bauzone zugewiesen sind, von einer Etappe in eine andere. Die betroffene Eigentümerschaft wird vorgängig informiert.

Art. 50 Arten von Bauzonen

¹ Die Bauzonen können namentlich unterteilt werden in:

- a) Kernzonen;
- b) Mischzonen;
- c) Wohnzonen;
- d) Arbeitszonen;
- e) Zonen von allgemeinem Interesse;
- f) Freihaltezonen.

² Die Gemeindevorschriften können in einer Zone andere als die vorgesehenen Gebäudearten zulassen, sofern sie mit der überwiegenden Nutzungsart vereinbar sind.

Art. 51 Kernzonen

¹ Die Kernzonen sind dazu bestimmt, die Eigenheit des Dorf- oder Stadtzentrums der Ortschaften zu erhalten oder wiederherzustellen sowie eine konzentrische Entwicklung ihres Kerns zu ermöglichen.

² Diese Zonen sind für das Wohnen sowie für Dienstleistungs- und mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe bestimmt.

³ Der Gemeinderat kann den minimalen Wohnanteil in Prozenten festlegen.

Art. 52 Mischzonen

¹ Die Mischzonen sind für Dienstleistungs-, für mässig störende Industrie- und Gewerbebetätigungen sowie für das Wohnen bestimmt.

² Für jede neue Mischzone muss ein Detailbebauungsplan ausgearbeitet werden.

³ Der Gemeinderat legt den minimalen Industrie- und Gewerbeanteil in Prozenten fest.

Art. 53 Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen sind zum Wohnen bestimmt.

² Tätigkeiten, die mit dem Charakter der Wohnzone vereinbar sind, können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden.

Art. 54 Arbeitszonen

¹ Die Arbeitszonen sind für Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungstätigkeiten bestimmt.

² Diese Zonen sind namentlich für Betriebe bestimmt, die in anderen Zonen aufgrund der von ihnen erzeugten Emissionen nicht zugelassen werden können.

³ Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung dieser Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden.

Art. 55 Zonen von allgemeinem Interesse

¹ Die Zonen von allgemeinem Interesse sind dazu bestimmt, dem Gemeinwohl zu dienen.

² Diese Zonen sind für Bauten, Anlagen und Flächen von öffentlichem Nutzen im Sinne von Artikel 116 vorbehalten.

³ Private Bauten und Anlagen, die zur Verwirklichung von im öffentlichen Interesse stehenden Aufgaben bestimmt sind, wie Kultur- und Sportzentren, Kliniken und Institute, können zugelassen werden.

Art. 56 Freihaltezonen

¹ Die Freihaltezonen gliedern den bebauten Raum, trennen die bewohnten Zonen von stark störenden oder gefährlichen Anlagen, erhalten Grünflächen in den Ortschaften, schützen Aussichtspunkte und ihre charakteristische Erscheinung und die Kulturgüter.

² Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die mit dem Charakter der Zone vereinbar sind.

2. Landwirtschafts- und Weinbauzonen**Art. 57** Grundsätze

¹ Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

² Die Weinbauzonen umfassen Land, das sich nach der im betreffenden Gebiet bestehenden Spezialgesetzgebung besonders für den Weinanbau eignet. Sie sind zwangsläufig für die Weinproduktion bestimmt.

³ Bauten und Anlagen werden in den Landwirtschafts- und Weinbauzonen entsprechend den Bestimmungen des Bundesrechts bewilligt.

⁴ Bei der Wahl des Standorts von Bauten und Anlagen in den Landwirtschaftszonen ist auf die Bedürfnisse einer rationellen Bewirtschaftung, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf die Vernetzung von Biotopen besonders Rücksicht zu nehmen.

Art. 58 Besondere Perimeter

¹ Innerhalb der Landwirtschaftszonen können Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft und Perimeter zur Erhaltung von Kleinsiedlungen ausgeschieden werden; anwendbar ist das Planungsverfahren nach den Artikeln 77 und 83 ff.

² Das Gemeinwesen ist nicht verpflichtet, die Kosten für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt von zusätzlichen Erschliessungsanlagen für derartige Perimeter zu tragen.

³ Der Staatsrat legt fest, nach welchen Kriterien solche Perimeter ausgeschieden werden können.

3. Schutzzonen

Art. 59

¹ Schutzzonen werden ausgeschieden, um einem überwiegenden öffentlichen Interesse am Schutz der Natur, der Landschaft, der Kulturgüter oder der natürlichen Ressourcen gerecht zu werden.

² Die Schutzzonen bezwecken namentlich den Schutz von:

- a) Bauten und Ortsbildern sowie von historischen oder archäologischen Stätten, die für die Gemeinschaft als Zeugen geistiger Tätigkeit, künstlerischen Schaffens und des gesellschaftlichen Lebens eine besondere Bedeutung aufweisen;
- b) besonders schönen sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvollen Landschaften;
- c) Wasserläufen, Seen und ihren Ufern;
- d) Lebensräumen für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

³ Tätigkeiten, Bauten und Anlagen, die den Schutzraum oder die geschützten Objekte beeinträchtigen könnten, sind verboten.

D. Gemeindereglement

Art. 60 Reglement zum Zonennutzungsplan

¹ Der Gemeinderat erlässt das Reglement zum Zonennutzungsplan, das für die bezeichneten Zonen die anwendbaren Raumplanungs- und Bauvorschriften enthält.

² Das Reglement kann ebenfalls in Gebäuden eine Nutzungsaufteilung vorsehen, namentlich mit dem Ziel, genügend Familienwohnungen sicherzustellen.

³ Die Gemeinden können die Beschränkungen des kantonalen Rechts verschärfen; sie dürfen sie nur erleichtern, wenn die kantonalen Vorschriften dies vorsehen.

Art. 61 Gebühren und Beiträge

¹ Die Gemeinden können in Bau- und Planungssachen auf der Grundlage eines nach den Vorschriften des Gemeindegesetzes angenommenen Reglements Gebühren erheben.

² Auf derselben Grundlage können sie einen angemessenen Beitrag zur Errichtung von Kinderspielflächen und Parkplätzen erheben, wenn die Eigentümerschaft diese nicht selber verwirklichen kann.

E. Detailbebauungsplan

Art. 62 Begriff

Detailbebauungspläne regeln die Überbaubarkeit von Teilgebieten der Gemeinde mit dem Ziel, die im Zonennutzungsplan und im dazugehörigen Reglement vorgesehene ortsplanerische Grundordnung zu ergänzen oder zu verfeinern.

Art. 63 Obligatorischer und freiwilliger Detailbebauungsplan

¹ Die Gemeinde legt, unter Vorbehalt allfälliger geringfügiger und gerechtfertigter Anpassungen, im Zonennutzungsplan in objektiver und zusammenhängender Weise Perimeter fest, in denen ein Detailbebauungsplan erstellt werden muss, bevor eine Baubewilligung erteilt werden kann. Im Reglement zum Zonennutzungsplan legt sie die Ziele und Grundsätze für die Erstellung des Detailbebauungsplanes fest.

² Ein Detailbebauungsplan ist zudem erforderlich für Bauten und Anlagen mit wesentlichen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung, Umwelt und Kulturgüter, wie grosse Einkaufszentren, grosse Sport- und Freizeitanlagen oder Campinganlagen. Der Staatsrat erstellt eine Liste der Bauten und Anlagen, für die ein Detailbebauungsplan ausgearbeitet werden muss.

³ Bei freiwilligen Detailbebauungsplänen setzt der Gemeinderat zu Beginn der Planungsarbeiten die zu beachtenden Rahmenbedingungen fest.

⁴ Die Genehmigung eines Detailbebauungsplans kann an den Nachweis und die Leistung von finanziellen Sicherheiten geknüpft werden.

Art. 64 Zweck

Ein Detailbebauungsplan dient insbesondere dazu, eine siedlungstechnisch und architektonisch gute Lösung zu finden, gemeinsame Anlagen zu planen, eine zweckmässige und genügende Erschliessung zu ermöglichen und die möglichen Bauten und Anlagen besser in die Umgebung einzuordnen.

Art. 65 Inhalt

a) Allgemein

¹ Der Detailbebauungsplan enthält für den festgelegten Perimeter insbesondere Vorschriften über die Bauweise, die Erschliessung und die Aussenraumgestaltung im festgelegten Perimeter.

² Sofern dadurch keine überwiegenden Interessen Dritter verletzt werden, kann der Detailbebauungsplan von den für die betreffende Zone geltenden Vorschriften abweichen, und zwar in Bezug auf:

- a) die Verteilung der Nutzungsdichte;
- b) den Standort, die Masse der Bauten und ihre architektonische Erscheinung;
- c) die Anzahl der Parkplätze.

Art. 66 b) Besondere Vorhaben

¹ Bei Vorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung, Umwelt und Kulturgüter muss zusätzlich angegeben werden, mit welchen Massnahmen innerhalb und ausserhalb des Perimeters diese Auswirkungen auf ein verträgliches Mass beschränkt werden können.

² Die Kosten für die Anpassung oder Erweiterung der Erschliessung sowie für Schutz- oder Ausgleichsmassnahmen müssen von der gesuchstellenden Person übernommen werden.

³ Die Aufgabenteilung und die Kostenübernahme werden mit dem Gemeinwesen vor der öffentlichen Auflage in einer Vereinbarung geregelt.

Art. 67 Ausarbeitung

¹ Die Detailbebauungspläne werden auf Veranlassung der Gemeinde oder der Grundeigentümerschaft ausgearbeitet, geändert oder aufgehoben; die Gemeinde ist jedoch an die Vorschläge der Grundeigentümerschaft nicht gebunden.

² Wurde ein Detailbebauungsplan auf Veranlassung der Grundeigentümerschaft ausgearbeitet, so muss die Mehrheit der Eigentümerschaft damit einverstanden sein, der zugleich mehr als die Hälfte der Perimeterfläche gehört.

³ Will die Gemeinde einen Detailbebauungsplan, der auf Veranlassung der Grundeigentümerschaft ausgearbeitet worden ist, ändern oder aufheben, so hört sie diese vorgängig an.

⁴ Die Eigentümerschaft muss sich an den Planungs- und Genehmigungskosten beteiligen. Die Artikel 100 ff. sind sinngemäss anwendbar.

Art. 68 Überprüfung

Anlässlich der Gesamtrevision des Ortsplans prüft die Gemeinde, ob es zweckmässig ist, in Kraft stehende Detailbebauungspläne auf ihrem Gebiet beizubehalten. Die beibehaltenen Detailbebauungspläne müssen dem geltenden Recht angepasst werden.

3. ABSCHNITT

Besitzstandsgarantie

Art. 69 Innerhalb der Bauzone

a) Grundsätze

¹ Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die der Zonennutzung oder den Bauvorschriften nicht mehr entsprechen, dürfen erhalten, unterhalten und heutigen Anforderungen angepasst werden.

² Eine Zweckänderung oder Erweiterung kann bei Bauten und Anlagen nach Absatz 1 bewilligt werden, wenn die Abweichung zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

³ Die Behörde kann in den Fällen nach Absatz 2 verlangen, dass die Eigentümerschaft für den Fall der Ausführung des Plans auf eine Mehrwertsentschädigung für diese Arbeiten verzichtet. Dieser Verzicht ist auf Kosten der Eigentümerschaft im Grundbuch anzumerken.

⁴ Die Gemeinden können für Kernzonen mit historisch gewachsener Bausubstanz in Schutzzonen oder -perimetern zulassen, dass Gebäude, die nach Absatz 1 nicht mehr zonenkonform sind, nach einer Zerstörung durch höhere Gewalt oder nach einem Abbruch wieder aufgebaut sowie neubauähnliche Umbauten ausgeführt werden.

Art. 70 b) Anpassung und Ersatzvornahme

¹ Wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse und Gründe der Siedlungsgestaltung es rechtfertigen, kann der Gemeinderat von der Eigentümerschaft verlangen, eine Baute oder Anlage innert einer angemessenen Frist den Vorschriften des Gesetzes, den Plänen und den Reglementen anzupassen.

² Kommt die Eigentümerschaft der Aufforderung nicht nach, so kann die Gemeinde die Arbeiten auf deren Kosten ausführen lassen oder das Enteignungsverfahren einleiten.

Art. 71 Ausserhalb der Bauzone

Die Besitzstandsgarantie ausserhalb der Bauzone richtet sich nach dem Bundesrecht.

4. ABSCHNITT

Besondere Schutzmassnahmen

Art. 72 Arten von Massnahmen

¹ Landschaften, naturnahe und bebaute Gebiete sowie historische oder archäologische Stätten, an denen im Rahmen des Natur-, Landschafts- oder Kulturgüterschutzes ein Interesse besteht und die nicht bereits einer Schutzzone zugewiesen sind, können in Schutzperimeter eingegliedert werden. Diese überlagern die vom Zonennutzungsplan vorgesehene Grundnutzung und unterstehen besonderen Vorschriften.

² Sind ganze allein stehende Objekte oder Teile davon von Interesse, so können für sie ebenfalls spezifische Schutzmassnahmen festgelegt werden.

³ Die Schutzmassnahmen der Spezialgesetzgebung gelten als besondere Schutzmassnahmen.

⁴ Die Naturgefahren ausgesetzten Gebiete gemäss den Naturgefahrenkarten werden als besondere Massnahmen auf den Zonennutzungsplan übertragen. Diese überlagern die Grundnutzung und unterstehen besonderen Vorschriften.

Art. 73 Wirkungen

¹ Die Massnahmen nach Artikel 72 können ein vollständiges oder teilweises Bau-, Abbruch- oder Nutzungsverbot vorsehen.

² Die Vorschriften eines Schutzperimeters können vorsehen, dass die in diesen Perimetern bewilligten Bauten, Reparaturen und Umbauten in ihren Dimensionen, Massen, Materialien, Farben und ihrer generellen Form mit dem Ortscharakter übereinstimmen müssen.

Art. 74 Unterschutzstellung

¹ Die Unterschutzstellung und die Umsetzung von besonderen Massnahmen im Zusammenhang mit den Naturgefahren erfolgen durch die Zonennutzungspläne und die dazugehörigen Vorschriften. Das besondere Unterschutzstellungsverfahren der Spezialgesetzgebung bleibt vorbehalten.

² Die Schutzmassnahmen werden von den zuständigen Organen oder der betroffenen Eigentümerschaft beantragt.

³ Das Verfahren für die Unterschutzstellung und die Umsetzung von besonderen Massnahmen im Zusammenhang mit den Naturgefahren richtet sich nach den Artikeln 77 und 83–89.

⁴ Die besonderen Schutzmassnahmen können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 75 Unabhängige Massnahmen

¹ Subsidiär und in Ausnahmefällen kann die Unterschutzstellung durch unabhängige Massnahmen erfolgen.

² Diese Massnahmen können von der Direktion oder der für den Kulturgüterschutz zuständigen Direktion¹⁾ getroffen werden. Die zuständige Behörde entscheidet, nachdem sie die Eigentümerschaft und die betroffene Gemeinde angehört und die erforderlichen Gutachten eingeholt hat.

¹⁾ Heute: Direktion für Erziehung, Kultur und Sport.

Art. 76 Vorsorgliche Schutzmassnahmen

In dringenden Fällen kann die zuständige Behörde vorsorgliche Schutzmassnahmen anordnen, deren Wirkungen auf 3 Monate begrenzt sind, sofern innerhalb dieser Frist kein Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet worden ist.

5. ABSCHNITT*Verfahren für Gemeindepläne und -vorschriften***A. Vorprüfung****Art. 77**

Bevor die Gemeinderichtpläne und das Erschliessungsprogramm in die Vernehmlassung gegeben oder die Zonennutzungspläne, Detailbebauungspläne und die dazugehörigen Vorschriften öffentlich aufgelegt werden, unterbreitet die Gemeinde sie dem Amt zur Prüfung.

B. Gemeinderichtplan und Erschliessungsprogramm**Art. 78** Vernehmlassungsverfahren

¹ Der Gemeinderichtplan und das Erschliessungsprogramm können während 30 Tagen bei der Gemeindeschreiberei und beim Oberamt eingesehen werden.

² Während der Vernehmlassung kann jede interessierte Person schriftlich bei der Gemeindeschreiberei oder beim Oberamt begründete Bemerkungen und Vorschläge anbringen.

³ Der Staatsrat regelt das Vernehmlassungsverfahren.

Art. 79 Annahme

Der Gemeinderat nimmt den Gemeinderichtplan und das Erschliessungsprogramm an.

Art. 80 Genehmigung

¹ Die Direktion prüft und genehmigt den Gemeinderichtplan sowie das Erschliessungsprogramm.

² Der Genehmigungsentscheid wird in der im Ausführungsreglement vorgesehenen Form veröffentlicht.

³ Die Gemeinde kann beim Kantonsgericht gegen den Genehmigungsentscheid zum Erschliessungsprogramm Beschwerde erheben.

Art. 81 Wirkungen

¹ Der Gemeinderichtplan und das Erschliessungsprogramm werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich.

² Sie sind für die Grundeigentümerschaft nicht verbindlich.

Art. 82 Änderungen

¹ Haben die Umstände sich geändert, stellen sich neue Aufgaben oder ist eine gesamthaft bessere Lösung der Planungsprobleme möglich, so wird der Gemeinderichtplan so weit nötig angepasst.

² Wird der Zonennutzungsplan geändert, so wird das Erschliessungsprogramm so weit nötig angepasst.

³ Das Verfahren nach den Artikeln 77–80 ist anwendbar.

C. Zonennutzungspläne, Detailbebauungspläne und ihre Vorschriften**Art. 83** Öffentliche Auflage und Einsprache

¹ Die Zonennutzungspläne, Detailbebauungspläne und die dazugehörigen Vorschriften werden während 30 Tagen bei der Gemeindeschreiberei und beim Oberamt öffentlich aufgelegt. Die Auflage wird im Amtsblatt, im öffentlichen Anschlagkasten und allenfalls mit anderen verfügbaren Kommunikationsmitteln angekündigt.

² Gegen die Pläne und die dazugehörigen Vorschriften kann Einsprache erhoben werden.

³ Wenn mehr als zehn Personen eine gemeinsame Einsprache oder mehrere Einsprachen gleichen Inhalts einreichen, so fordert die Gemeinde die Einsprechenden auf, innert bestimmter Frist eine oder mehrere Personen als

Vertretung zu bezeichnen. Läuft diese Frist unbenutzt ab, so bezeichnet sie selbst eine Vertretung unter den Einsprechenden.

⁴ Im Übrigen regelt der Staatsrat das Einspracheverfahren.

Art. 84 Einsprachebefugnis

¹ Wer von den Plänen oder deren Vorschriften betroffen ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat, kann während der öffentlichen Auflage mit einer begründeten Eingabe an die Gemeindeschreiberei oder an das Oberamt Einsprache erheben.

² Zur Einsprache berechtigt sind ebenfalls die kantonalen Vereinigungen, die einer national tätigen Organisation angehören und die sich statutengemäss aus rein ideellen Beweggründen hauptsächlich mit Aufgaben der Raumplanung und des Natur- und Landschaftsschutzes befassen. Die Voraussetzungen nach Bundesrecht bleiben vorbehalten.

³ Als national tätige Organisationen gelten jene, die im Sinne des Bundesrechts berechtigt sind, Beschwerde einzureichen.

⁴ Der Staatsrat erstellt eine Liste der weiteren repräsentativen und angestammten kantonalen Vereinigungen, denen die Einsprache- und Beschwerdebefugnis im Anwendungsbereich dieses Gesetzes eingeräumt wird.

Art. 85 Einspracheentscheide und Annahme

¹ Der Gemeinderat fällt über die unerledigten Einsprachen einen begründeten Entscheid.

² Der Gemeinderat nimmt die Pläne und die dazugehörigen Vorschriften an.

Art. 86 Genehmigung

¹ Das Amt erstellt, nachdem es nötigenfalls die betreffenden Ämter und Organe angehört hat, zuhanden der Direktion ein Gesamtgutachten.

² Beabsichtigt die Direktion, Elemente der angenommenen Pläne und der Vorschriften nicht zu genehmigen oder in ihren Genehmigungsentscheid Massnahmen aufzunehmen, die im Auflagedossier nicht aufgeführt waren, so hört sie vorgängig gemäss den im Ausführungsreglement festgelegten Modalitäten die Gemeinde und die Eigentümerschaft an.

³ Die Direktion prüft die Pläne und Vorschriften unter dem Gesichtspunkt der Gesetzes- und Zweckmässigkeit und ihrer Übereinstimmung mit den kantonalen und regionalen Plänen und genehmigt sie.

⁴ Die Pläne und Vorschriften treten mit ihrer Genehmigung in Kraft; vorbehalten bleibt die aufschiebende Wirkung allfälliger Beschwerden, die

auf Einsprachen zurückgehen. Der Genehmigungsentscheid wird in der im Ausführungsreglement vorgesehenen Form veröffentlicht.

Art. 87 Wirkungen der Pläne und Vorschriften

Die Pläne und Vorschriften werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden sowie für die Grundeigentümerschaft verbindlich.

Art. 88 Beschwerde

¹ Die Einspracheentscheide der Gemeinde können mit Beschwerde an die Direktion angefochten werden.

² Gleichzeitig mit der Genehmigung oder Verweigerung der Pläne und Vorschriften entscheidet die Direktion über die gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde erhobenen Beschwerden, wobei sie allfällige Entschädigungsansprüche der Eigentümerschaft, deren Liegenschaften durch die Pläne oder deren Vorschriften betroffen sind, dem Enteignungsgericht vorbehält.

³ Die Entscheide der Direktion können mit Beschwerde an das Kantonsgericht angefochten werden.

Art. 89 Änderung der Pläne und Vorschriften

¹ Werden Pläne oder Vorschriften während des Genehmigungsverfahrens geändert, so muss für die Änderungen ein neues Auflage- und Einspracheverfahren durchgeführt werden.

² Dasselbe gilt für Änderungen, die sich aus der Genehmigung ergeben. In diesen Fällen kann nur gegen die Änderungen, die nicht im Rahmen einer Beschwerde gegen den Genehmigungsentscheid beim Kantonsgericht angefochten werden konnten, Einsprache erhoben werden.

³ Jede Änderung genehmigter Pläne oder Vorschriften muss durch eine wesentliche Veränderung der Gegebenheiten begründet sein.

⁴ Für die Aufhebung eines genehmigten Plans oder von genehmigten Vorschriften ist das Verfahren nach den Artikeln 77 und 83–88 anwendbar.

6. ABSCHNITT

Planungszonen und Vorwirkung der Pläne

Art. 90 Planungszonen

¹ Der Staatsrat und der Gemeinderat sind befugt, auf dem Gemeindegebiet Planungszonen im Sinne des Bundesgesetzes festzulegen.

² Eine Planungszone hat vom Beginn der öffentlichen Auflage an eine Geltungsdauer von höchstens 5 Jahren.

³ Die Direktion kann die Geltungsdauer aus wichtigen Gründen um bis zu 3 Jahre verlängern, wenn der neue Zonennutzungsplan innerhalb der Gültigkeitsdauer der Planungszone nicht in Kraft getreten ist.

⁴ Artikel 47 Abs. 3 bleibt vorbehalten.

Art. 91 Zeitweilige Bausperre

¹ Von der öffentlichen Auflage der Pläne und Vorschriften an bis zu ihrer Genehmigung durch die Direktion darf auf Grundstücken, die in den Plan einbezogen sind, für beabsichtigte Projekte keine Bewilligung erteilt werden.

² Die Baubewilligungsbehörde kann jedoch zur Verhinderung von schädigenden Verzögerungen mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde und des Amtes Bauten und Anlagen bewilligen, die dem aufgelegten Plan entsprechen.

³ Die zeitweilige Bausperre begründet keinen Entschädigungsanspruch.

Art. 92 Aussetzen eines Verfahrens

¹ Die Gemeinde oder die Direktion kann mit einem Zwischenentscheid ein Detailbebauungsplanverfahren aussetzen, wenn der Plan in Vorbereitung stehende Planungsmassnahmen zu beeinträchtigen droht. Der Entscheid der Gemeinde kann mit Beschwerde bei der Direktion angefochten werden.

² Die Baubewilligungsbehörde kann von Amtes wegen oder auf Antrag der Gemeinde mit einem Zwischenentscheid ein Baubewilligungsverfahren aussetzen, wenn Bauten oder Anlagen in Bauzonen oder in Quartieren errichtet werden sollen, für die die Gemeinde den bestehenden Plan zu ändern oder einen Detailbebauungsplan zu erstellen beabsichtigt.

³ Die Unterbrechung des Verfahrens darf nicht länger als 2 Jahre dauern. Hat bis zum Ablauf dieser Frist keine öffentliche Auflage stattgefunden, so wird das Verfahren wieder fortgesetzt. Die Unterbrechung des Verfahrens begründet keinen Entschädigungsanspruch.

5. KAPITEL

Erschliessung, finanzielle Beteiligung der Grundeigentümerschaft und Erschliessungsanspruch

1. ABSCHNITT

Erschliessung

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 93 Erschliessungspflicht

¹ Die Gemeinden sind verpflichtet, wenigstens die Groberschliessung entsprechend den im Zonennutzungsplan festgelegten Bauzonen vorzusehen und deren Verwirklichung innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Fristen sicherzustellen. Sie berücksichtigen die im Gemeinderichtplan getroffenen Entscheidungen.

² Solange eine vollständige Erschliessung nicht sichergestellt ist, kann keine Baubewilligung erteilt werden.

Art. 94 Grob- und Feinerschliessung

¹ Die Groberschliessung umfasst:

- a) die Hauptstrassen, die Sammelstrassen und ihre Verbindung mit dem Hauptstrassennetz sowie die Fussgängerverbindungen;
- b) die wichtigsten Versorgungsanlagen und -leitungen für Energie sowie Trink- und Löschwasser;
- c) die erforderlichen Anlagen für die Ableitung und Reinigung des Abwassers und zur Sammlung der Abfälle;
- d) den angemessenen Anschluss zu einem öffentlichen Verkehrsmittel;
- e) gegebenenfalls die Fahrrad-, Fuss- und Wanderwege.

² Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, Fusswege, Leitungen und Werke zur Abwasserableitung, die für die vorgesehene Nutzung der Grundstücke und ihrer Verbindung mit den Einrichtungen der Groberschliessung notwendig sind.

Art. 95 Erschlossenes Gebiet

Land gilt als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzungszone erforderliche Erschliessung so weit realisiert ist, dass für die vorgesehenen Bauten und Anlagen lediglich noch die Anschlüsse erstellt werden müssen, um deren Benutzung zu ermöglichen.

B. Bau und Unterhalt

Art. 96 Groberschliessung

¹ In der Regel erstellt und unterhält die Gemeinde die zur Groberschliessung gehörenden Werke und Anlagen, die ihr Eigentum sind oder werden.

² Mit der Zustimmung der Gemeinde kann diese Erschliessung von der betroffenen Eigentümerschaft oder von einer Baulandumlegungsgenossenschaft übernommen werden. In diesem Fall werden die Art und Weise und die Normen für die Ausführung der Arbeiten, namentlich was die Finanzierung, die Hinterlegung von finanziellen Garantien, die Übernahme der Anlagen durch die Gemeinde, ihre Bestimmung für den Gemeingebrauch und ihren Unterhalt angeht, in der Spezialgesetzgebung, durch die Gemeindevorschriften oder bei deren Fehlen durch Vereinbarung festgelegt.

Art. 97 Feinerschliessung

¹ In der Regel wird die Feinerschliessung von der betroffenen Grundeigentümerschaft oder von einer Baulandumlegungsgenossenschaft verwirklicht.

² Zahlt die Gemeinde einen Beitrag, so werden der Ansatz und die Bedingungen in den Gemeindevorschriften festgelegt.

³ Die Gemeinde bestimmt die Werke, die sie unentgeltlich übernimmt, nachdem sie diese abgenommen hat. Diese werden von der Gemeinde zu den von ihr festgelegten Bedingungen unterhalten.

⁴ Verwirklicht die Grundeigentümerschaft die Erschliessung nicht, so kann die Gemeinde diese Arbeiten auf deren Kosten ausführen. Nötigenfalls übt sie ihr Enteignungsrecht aus.

Art. 98 Gemeinsame Benutzung von privaten Erschliessungseinrichtungen

¹ Der Gemeinderat bezeichnet nach Anhören der betroffenen Eigentümerschaft die für den Gemeingebrauch notwendigen privaten Erschliessungseinrichtungen.

² Die geschädigte Grundeigentümerschaft wird von den Nutzniessenden dieser Einrichtungen entschädigt. Kommt keine Einigung zustande, so wird die Entschädigung durch das Enteignungsgericht festgesetzt.

Art. 99 Erschliessungsausführung

Die Ausführung der Erschliessung untersteht dem Baubewilligungsverfahren. Die Bestimmungen der Spezialgesetzgebung bleiben vorbehalten.

2. ABSCHNITT*Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümerschaft und Erschliessungsanspruch***Art. 100** Beitragspflicht

¹ Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, nach dem Kostendeckungsprinzip und entsprechend den erhaltenen Vorteilen Beiträge an die Erschliessungskosten zu leisten.

² Diese Beteiligung kann ebenfalls von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern verlangt werden, die aus Erschliessungseinrichtungen Vorteile ziehen, die von Dritten im Sinne der Artikel 96 Abs. 2 und 97 erstellt wurden. In diesem Fall kann die Eigentümerschaft, die die Detailerschliessung errichtet hat, von der Gemeinde verlangen, das Verfahren nach Artikel 102 einzuleiten, soweit diese über ein entsprechendes Gebührenreglement verfügt.

Art. 101 Beitragsreglement der Gemeinde

¹ Die Erhebung der Beiträge erfolgt auf der Grundlage eines Gemeindereglements.

² Dieses Reglement legt die Beitragsart nach den Erschliessungsbestandteilen, die aufzuteilenden Auslagen, die Grundsätze und Ansätze der Verteilung, die Art der Erhebung und das Verfahren fest.

Art. 102 Verfahren

¹ Die Beitragstabelle, die den Perimeter und alle die Höhe der Gebühr beeinflussenden Elemente enthält, wird vom Gemeinderat während 30 Tagen aufgelegt. Der Gemeinderat informiert die betroffene Eigentümerschaft schriftlich; diese kann während der Auflagefrist Einsprache erheben.

² Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen innert 60 Tagen.

³ Der Entscheid über die Einsprachen kann direkt mit Beschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden.

Art. 103 Fälligkeit, Schuldnerin oder Schuldner, Pfandrecht

¹ Die Beiträge sind im Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschliessung geschuldet.

² In Ausnahmefällen, namentlich bei unbebauten Grundstücken in der Bauzone, die zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehören, kann die Erhebung derjenigen Vorzugslasten, die unter die Gewässerschutzgesetzgebung fallen, um bis zu 5 Jahre aufgeschoben oder während des gleichen Zeitraums gestaffelt werden.

³ Der Gemeinderat kann vom Beginn der Arbeiten an Anzahlungen erheben.

⁴ Geschuldet werden die Beiträge von derjenigen Person, die im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Beitragstabelle Eigentümerin des Grundstücks war.

⁵ Die Bezahlung des Beitrags und der entsprechenden Zinsen wird durch ein gesetzliches Grundpfandrecht sichergestellt (Art. 324 EGZGB).

Art. 104 Erschliessungsanspruch

¹ Erschliesst die Gemeinde die Bauzonen nicht innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Fristen, so kann die Eigentümerschaft ihr gegenüber den Erschliessungsanspruch geltend machen.

² Der Gemeinderat entscheidet über das Gesuch und gibt seinen Entscheid der gesuchstellenden Person bekannt.

³ Ist der Entscheid über den Erschliessungsanspruch rechtskräftig, so kann die gesuchstellende Person gemäss der erteilten Bewilligung oder den von der zuständigen Behörde genehmigten Plänen die Grundstücke selber erschliessen oder die Erschliessungskosten bevorschussen. Der Kostenanteil der Gemeinde ist fällig, sobald die Erschliessungsanlagen verwirklicht sind.

6. KAPITEL**Baulandumlegung und Grenzberreinigung****Art. 105** Zweck

¹ Mit der Baulandumlegung und der Grenzberreinigung soll die bestehende Parzellenordnung so auf den Ortsplan abgestimmt werden, dass sich die Grundstücke in Lage, Form und Grösse für eine recht- und zweckmässige bauliche Nutzung eignen.

² Zusätzlich zur Bildung geeigneter Bauparzellen kann eine Baulandumlegung dazu dienen, ein Quartier neu zu gliedern und zu sanieren, Land und erforderliche Rechte für die Erschliessung von Quartieren und anderen im öffentlichen Interesse stehenden Bauwerken sicherzustellen und die Ausführung der Erschliessung zu gewährleisten.

³ Die für die Baulandumlegung oder Grenzbereinigung erforderlichen Grundstücksübertragungen sind von den Handänderungssteuern befreit.

Art. 106 Freiwillige Parzellenumlegung und Grenzbereinigung

¹ Mehrere Grundeigentümerinnen und -eigentümer können schriftlich vereinbaren, eine Parzellenumlegung oder eine Grenzbereinigung vorzunehmen. Sie bezeichnen eine patentierte Geometerin bzw. einen patentierten Geometer und, wenn nötig, die Unternehmensdirektion sowie Fachpersonen.

² Nur amtliche Geometerinnen und Geometer im Sinne des Gesetzes über die amtliche Vermessung können die öffentlichen Urkunden über die Eigentumsübertragung in den von dieser Gesetzgebung vorgesehenen Formen ausfertigen.

³ Die Geometerinnen oder Geometer unterbreiten diese Urkunden der Direktion zur Genehmigung, bevor sie sie zur Eintragung anmelden.

Art. 107 Baulandumlegungsverfahren

a) Eröffnung

¹ Der Gemeinderat leitet das Baulandumlegungsverfahren auf Antrag der Grundeigentümerschaft oder des Staatsrats ein. Er kann es auch einleiten, wenn er es selbst als zweckmässig erachtet.

² Der Gemeinderat legt den provisorischen Umlegungsperimeter fest.

³ Die Durchführung der Baulandumlegung wird mit der Gründung der Baulandumlegungsgenossenschaft beschlossen. Dieser Beschluss bedarf der Mehrheit der beteiligten Eigentümerschaft, der gleichzeitig mehr als die Hälfte der Grundstückflächen im provisorischen Perimeter gehört. Von der Grundeigentümerschaft, die an der Versammlung nicht teilnimmt oder sich der Stimme enthält, wird angenommen, dass sie der Genossenschaft beitrifft.

⁴ Die Gründungsversammlung beschliesst die Statuten der Genossenschaft; diese müssen zusammen mit dem provisorischen Perimeter dem Staatsrat zur Genehmigung vorgelegt werden.

⁵ Wer im Rahmen der Umlegung Grundstücke erwirbt, tritt in die Rechte und Pflichten der früheren Eigentümerschaft ein.

Art. 108 b) Grundsätze

¹ Das erforderliche Land für den allgemeinen Bedarf der Umlegung, namentlich für die Erschliessung und für öffentliche Bauten und Anlagen, wird ersatzlos von der Gesamtfläche des Umlegungsperimeters abgezogen. Dieser Abzug erfolgt im Verhältnis zum Vorteil, der auf jedes Grundstück entfällt.

² Die verbleibende Fläche wird auf die Grundeigentümerschaft im Verhältnis zu ihrer Einlage verteilt. Diese Zuteilung berücksichtigt die Fläche und den Wert des Landes und erfolgt so, dass die Grundeigentümerinnen und -eigentümer vollen Realersatz erhalten.

³ Die Kosten für die Durchführung der Baulandumlegung sowie die Barausgleichs- und Entschädigungszahlungen werden auf die Grundeigentümerschaft im Verhältnis zum erzielten Vorteil verteilt. Diese Kosten werden durch ein gesetzliches Grundpfandrecht sichergestellt (Art. 324 EGZGB).

Art. 109 c) Neuer Zustand

¹ Der Landumlegungsplan, der den Perimeter, den alten Bestand und die Schätzung der Grundstücke und Sachenrechte, die Zuteilung der neuen Parzellen, den Barausgleich und die Entschädigungen, den alten und neuen Zustand der Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie den Kostenverteiler umfasst, wird für die Betroffenen während 30 Tagen aufgelegt. Die Grundeigentümerschaft und die Inhaberinnen und Inhaber von gelöschten oder geänderten dinglichen Rechten werden davon in Kenntnis gesetzt. Während der Auflagefrist kann jede interessierte Person eine schriftliche und begründete Einsprache an die Schätzungskommission richten.

² Am Ende des Auflageverfahrens über den neuen Besitzstand und die Dienstbarkeiten nimmt die patentierte Geometerin oder der patentierte Geometer die Vermessungsarbeiten vor und erstellt die Handänderungsakten, die den Übergangskataster bilden. Dieser muss nach der öffentlichen Auflage dem Staatsrat zur Genehmigung unterbreitet werden.

³ Mit der Genehmigung erfolgt der Eigentumsübergang, und der neue Zustand der Dienstbarkeiten und Grundlasten tritt in Kraft.

Art. 110 Angeordnete Baulandumlegung

¹ Kann keine Genossenschaft gebildet werden oder führt sie ihre Aufgaben nicht aus, so ordnet der Gemeinderat die Baulandumlegung an, soweit dies durch das Bedürfnis nach einer zweckmässigen baulichen Nutzung des Bodens gerechtfertigt ist.

² In diesem Fall übt der Gemeinderat die Tätigkeiten aus, die gewöhnlich dem Vorstand einer Genossenschaft zufallen.

Art. 111 Angeordnete Grenzberichtigung

¹ Kommt für eine Grenzberichtigung, die die Grundeigentümerschaft oder der Gemeinderat beantragt hat, keine Einigung zustande, so beauftragt der Gemeinderat eine Schätzungskommission von drei Mitgliedern und eine patentierte Geometerin oder einen patentierten Geometer mit der Ausarbeitung eines Grenzänderungsplans, der der Eigentümerschaft unterbreitet wird.

² Artikel 106 Abs. 2 und 3 ist anwendbar.

Art. 112 Beschwerde

¹ Die Beschlüsse der Gründungs- oder der Generalversammlung können mit Beschwerde ans Kantonsgericht angefochten werden.

² Der Entscheid des Gemeinderats über die Anordnung einer Umlegung kann mit Beschwerde gemäss dem Gesetz über die Gemeinden angefochten werden.

³ Die Einspracheentscheide der Schätzungskommission, die Entscheide des Vorstands der Genossenschaft und im Fall der angeordneten Umlegung diejenigen des Gemeinderates sind mit Beschwerde an die Rekurskommission für Bodenverbesserungen anfechtbar.

Art. 113 Ausführungsreglement

Der Staatsrat erlässt die Ausführungsvorschriften; diese regeln insbesondere:

- a) die Information der Grundeigentümerschaft;
- b) das Stimmrecht in den Versammlungen;
- c) die Gründung, die Auflösung, die Organe und den Mindestinhalt der Statuten der Baulandumlegungsgenossenschaft;
- d) die Vertretung der Gemeinde in den Organen der Genossenschaft;
- e) die Landabtretung für die Erschliessung sowie die Zuteilungsgrundsätze;
- f) die Übertragung des Enteignungsrechts auf die Baulandumlegungsgenossenschaft.

7. KAPITEL

Enteignung

Art. 114 Allgemeine Bestimmungen

Die Enteignung richtet sich nach dem Gesetz über die Enteignung, sofern das vorliegende Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält.

Art. 115 Befreiung von der Entschädigungszahlung

¹ In den Fällen nach Artikel 47 Abs. 2 muss die Gemeinde nur dann eine Entschädigung aus materieller Enteignung bezahlen, wenn sie nach Ablauf einer Frist von 3 Monaten ab Rechtskraft des Entscheids, der die Entschädigung festlegt, ihren Entscheid nicht widerrufen hat.

² Grundsätzlich kein Entschädigungsanspruch besteht für die der Eigentümerschaft auferlegte Eigentumsbeschränkung während der rechtskräftigen Auszonung.

Art. 116 Fälle öffentlichen Nutzens

Im Sinne des Gesetzes über die Enteignung werden insbesondere folgende Bauwerke als von öffentlichem Nutzen anerkannt:

- Schulen, Spitäler, Institutionen des sozial-medizinischen Bereichs, Verwaltungsgebäude, Friedhöfe;
- ...
- Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für das Fernmeldewesen;
- Verbindungswege und dazugehörige Plätze, Radwege, Fuss- und Wanderwege, Spazierwege, Parks, öffentliche Plätze und Brunnen;
- öffentliche Anlagen für kulturelle Zwecke, Sport- und Erholungsanlagen, Skipisten und Bergbahnen;
- Schiffs- und Bootshäfen;
- unter Schutz gestellte Naturgüter;
- Infrastrukturen für das Sammeln tierischer Abfälle.

Art. 117 Gebäude, Erschliessungsanlagen und Plätze öffentlichen Nutzens

¹ Hat das Gemeinwesen nach Ablauf von 15 Jahren seit Genehmigung eines Plans die Grundstücke, die für Gebäude, Erschliessungsanlagen oder Plätze von öffentlichem Nutzen vorbehalten sind, nicht erworben, so kann die von der Eigentumsbeschränkung betroffene Eigentümerschaft vom Gemeinwesen verlangen, dass es diese Grundstücke innert Jahresfrist

erwirbt oder das Enteignungsverfahren einleitet; wird keine dieser Massnahmen getroffen, so teilt die zuständige Behörde die Grundstücke nach dem Verfahren der Artikel 83 ff. einer anderen Nutzungszone zu.

² In diesem Falle, auch wenn das Gemeinwesen rechtsgültig auf das Projekt verzichtet, kann die Eigentümerschaft eine Entschädigung gemäss den Bestimmungen über die materielle Enteignung geltend machen, sofern die Einschränkung ihr in der Zwischenzeit einen Schaden verursacht hat. Dieser Anspruch verjährt ein Jahr nach Inkrafttreten der Planänderung.

³ Bei formeller Enteignung berücksichtigt das Gericht bei der Bemessung der Entschädigung den gesamten Schaden, der der enteigneten Person in der Zwischenzeit durch die Einschränkung entstanden ist.

Art. 118 Anlagen auf Privatgrundstücken

¹ Die Kantons- und Gemeindebehörden sind befugt, auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten Installationen anzubringen wie Verkehrssignale, Strassenbezeichnungen und Höhenangaben, Markierungszeichen für Wasser-, Gas- und Stromleitungen, Kanalisationschächte, Beleuchtungsvorrichtungen, Hydranten, Aufhängevorrichtungen für Oberleitungen des öffentlichen Verkehrs, Vermessungsfixpunkte (Triangulations- und Polygonpunkte sowie Höhenfixpunkte).

² Die Behörde wendet sich zu diesem Zweck an die Eigentümerschaft, deren Wünsche über den Standort und die Anbringungsart dieser Installationen nach Möglichkeit berücksichtigt werden. Bei einem Einwand einer Eigentümerin oder eines Eigentümers entscheidet die Oberamtsperson auf Begehren der Behörde.

³ Eine Entschädigung ist nur bei einer erheblichen Behinderung in der Benützung der Liegenschaft geschuldet. Im Streitfall entscheidet das Enteignungsgericht.

III. TITEL

Bauten

8. KAPITEL

Bauvorschriften

Art. 119 Ausführungsbestimmungen

¹ Der Staatsrat erlässt die Ausführungsbestimmungen zu den Bauvorschriften.

² Die Definitionen und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe sind anwendbar, sofern kantonale oder kommunale Vorschriften Begriffe dieser Vereinbarung verwenden. Der Staatsrat kann weitere Begriffe definieren, sofern sie nicht Gegenstand der interkantonalen Vereinbarung sind.

³ Der Staatsrat kann Richtlinien und Normen von Fachorganisationen verbindlich erklären.

Art. 120 Gemeindereglement

Die Gemeinden können im Rahmen der kantonalen Vorschriften und Begriffsdefinitionen in ihrem Reglement Bauvorschriften erlassen.

Art. 121 Naturgefahren

a) Neue Bauten und Anlagen

¹ Auf einem Grundstück, das einer erheblichen Gefahr ausgesetzt ist, dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden; ausgenommen sind standortgebundene Bauten und Anlagen von überwiegendem öffentlichen Interesse.

² In Gebieten mittlerer Gefährdung darf eine Baubewilligung nur erteilt werden, wenn die Sicherheit von Personen, Tieren und Sachgütern namentlich durch Schutz- und Sicherheitsmassnahmen gewährleistet werden kann.

³ In Gebieten geringer Gefährdung können je nach Art des Projekts ebenfalls besondere Massnahmen verlangt werden.

Art. 122 b) Bestehende Bauten und Anlagen

An bestehenden Bauten und Anlagen, die einer erheblichen Gefahr ausgesetzt sind, dürfen nur Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden. Je nach Höhe des Risikos können Umbauarbeiten und geringfügige Bauten bewilligt werden.

Art. 123 c) Beweislast und Entschädigungsausschluss

¹ Wird das Bestehen einer Gefahr bestritten, so trägt der Staat die Beweislast, bis der Ortsplan, der die auf der Grundlage der Gefahrenkarten zu treffenden Planungsmassnahmen umsetzt, genehmigt ist.

² Darf auf einem Grundstück wegen Naturgefahren nicht gebaut werden oder wurden für ein solches Grundstück Einschränkungen verfügt, so begründet dies keinen Entschädigungsanspruch.

Art. 124 Bauweise

¹ In der offenen Bauweise müssen für Bauten und Anlagen die Grenzabstände berücksichtigt werden.

² In der geschlossenen Bauweise müssen die Bauten grundsätzlich an der Grundstücksgrenze erstellt werden. Im Ortsplan werden die weiteren Vorschriften, namentlich diejenigen über die Gebäudetiefen, die vertikalen Profile und die Baulinien, festgelegt.

Art. 125 Abstimmung und Gestaltung

Bauten und Anlagen sowie die Aussenräume müssen auf die bauliche und landschaftliche Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen abgestimmt und so gestaltet und unterhalten werden, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 126 Rationelle und sparsame Energienutzung

Die Bauten und Anlagen müssen entsprechend den Bestimmungen der Energiegesetzgebung konzipiert, genutzt und unterhalten werden.

Art. 127 Erdbebensicherheit

¹ Bei neuen Bauten und Anlagen müssen die Tragwerksnormen der SIA angewendet werden.

² Die Bauherrschaft muss die Erdbebensicherheit evaluieren, wenn eine Baute oder Anlage wesentlich umgebaut wird:

- a) die für grössere Versammlungen von Menschen bestimmt ist,
- b) der eine wichtige Infrastrukturfunktion zukommt, oder
- c) die ein Umweltrisiko darstellt.

³ Diese Bauwerke müssen verstärkt werden, wenn der Erdbebenschutz verhältnismässig ist und vernünftigerweise zugemutet werden kann.

Art. 128 Sicherheit und Schutz der Gesundheit

¹ Bauten und Anlagen müssen entsprechend ihrem Zweck so erstellt werden, dass weder Personen noch Tiere oder Sachen gefährdet werden.

² Bauten und Anlagen müssen dauernd den Anforderungen genügen, die an die Sicherheit und den Schutz der Gesundheit gestellt werden.

Art. 129 Zugang für Menschen mit Behinderungen

¹ Wird ein Gebäude, das zu einer der folgenden Kategorien gehört, errichtet oder erneuert, so muss nachgewiesen werden, dass Menschen mit Behinderung ohne Schwierigkeiten Zugang zu den Bauwerken und den darin erbrachten Leistungen haben:

- a) öffentlich zugängliche Bauten oder Anlagen;
- b) Wohngebäude mit 8 oder mehr Wohneinheiten;
- c) Wohngebäude mit 6 oder mehr Wohneinheiten und mindestens 3 Wohnstockwerken;
- d) Gebäude, die bedeutenden Arbeitszwecken dienen.

² Wohnungen in Wohngebäuden mit 8 oder mehr Wohneinheiten sowie Wohnungen in Wohngebäuden mit 6 oder mehr Wohneinheiten und mindestens 3 Wohnstockwerken müssen den Grundsätzen des hindernisfreien und anpassbaren Wohnbaus entsprechen.

³ Im Übrigen bleiben die Vorschriften des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderung vorbehalten.

Art. 130 Geschossflächen-, Baumassen-, Überbauungs- und Grünflächenziffern

¹ Die zulässige Ausnützung der im Zonennutzungsplan bezeichneten Fläche bestimmt sich über die Festsetzung von Geschossflächen-, Baumassen-, Überbauungs- und Grünflächenziffern.

² Der Staatsrat legt unter Berücksichtigung einer zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens die Mindest- und Höchstwerte für die jeweiligen Zonen fest. Zur Förderung einer nachhaltigen Bauweise sieht er besondere Werte vor.

Art. 131 Übertragung der Ausnützung

¹ Eine Ausnützung kann auf benachbarte oder nahe liegende Grundstücke innerhalb der gleichen Zone übertragen werden; die Übertragung ist Gegenstand einer Anmerkung im Grundbuch, die nur nach Begutachtung durch die Gemeinde und mit der Zustimmung der Oberamtsperson gelöscht werden kann.

² Die erworbene oder die abgetretene Ausnützung muss in jedem Baubewilligungsgesuch für ein von einer Ausnützungsübertragung betroffenes Grundstück angegeben werden.

Art. 132 Abstandsvorschriften

a) Grenzabstand

¹ Bei offener Bauweise beträgt der Mindestabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze mindestens die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4 Meter.

² Der Mindestabstand eines Gebäudes zur Grenze eines Grundstücks, das sich in der Weinbauzone befindet, wird so festgelegt, dass der Standort des Gebäudes keinen schädigenden Einfluss auf die Weinbaufläche zeitigt.

³ Der Staatsrat kann zulassen, dass Nebengebäude, Kleinbauten sowie unterirdische und Unterniveaubauten in kleineren Abständen oder an der Grundstücksgrenze erstellt werden.

⁴ Der Staatsrat bestimmt, in welchen Fällen der Grenzabstand erhöht werden muss.

Art. 133 b) Abweichungsvertrag

Die Eigentümerschaft kann schriftlich vereinbaren, von den Vorschriften über die Grenzabstände abzuweichen.

Art. 134 c) Besondere Regelung der Abstandsvorschriften

¹ Die Abstandsvorschriften der Spezialgesetzgebung bleiben vorbehalten.

² In einem Zonennutzungs- oder Detailbebauungsplan können die Mindestabstände, die von Bauten und Anlagen gegenüber vorhandenen oder projektierten Verkehrsanlagen, Gewässern, Wäldern, Grundstücksgrenzen und Aussichtspunkten eingehalten werden müssen, durch Baulinien geregelt werden. Baulinien gehen allen andern Grenz- und Abstandsvorschriften vor. Pflichtbaulinien schreiben vor, dass an die Baulinie gebaut werden muss.

9. KAPITEL

Bau-, Abbruch-, Standortbewilligung

1. ABSCHNITT

Allgemeine Bestimmungen

Art. 135 Bewilligungspflicht

¹ Eine Bewilligung ist erforderlich für alle auf Dauer angelegten Bauten und Anlagen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.

² Die Bewilligungspflicht erstreckt sich ebenfalls auf die Nutzungsänderungen von Räumlichkeiten, auf Aufschüttungen und Abgrabungen, den Abbruch von Gebäuden und Anlagen sowie den Materialabbau.

³ Für Bauten und Anlagen, insbesondere für Strassen und Bodenverbesserungen, die aufgrund der Sondergesetzgebung nach einem Auflage- und Einspracheverfahren genehmigt wurden, ist keine Bewilligung erforderlich. Das Ausführungsreglement bezeichnet die Objekte, für die keine Bewilligung erforderlich ist.

⁴ Soweit es sich um Projekte von grosser Tragweite handelt, kann die Gemeinde von der Bauherrschaft finanzielle Nachweise oder Sicherheiten verlangen.

Art. 136 Sonderbewilligung

Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist eine Sonderbewilligung der Direktion erforderlich, die im Rahmen der Baubewilligung erteilt wird.

Art. 137 Vorprüfungsgesuch

¹ Jedes Bauprojekt kann Gegenstand eines Vorprüfungsgesuchs sein mit dem Zweck, die gesuchstellende Person über die Zulässigkeit des Projekts zu informieren.

² Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Art. 138 Untersuchungen und Sondierungen an geschützten oder ins Verzeichnis aufgenommenen Kulturgütern

¹ Bei jedem Bauprojekt, das sich auf ein geschütztes oder ins Verzeichnis aufgenommenes Kulturgut bezieht, muss die Bauherrschaft die Untersuchungen und Sondierungen dulden, die nötig sind, um den früheren Zustand des Grundstücks oder der Baute, das Vorhandensein schützenswerter Elemente oder die Notwendigkeit archäologischer Ausgrabungen abzuklären.

² Der Staat trägt die Kosten für die Arbeiten, die er veranlasst.

2. ABSCHNITT

Baubewilligung

Art. 139 Zuständige Behörden

¹ Für Bauvorhaben im ordentlichen Verfahren erteilt die Oberamtsperson die Baubewilligung, für diejenigen geringfügiger Bedeutung im vereinfachten Verfahren der Gemeinderat.

² Das Ausführungsreglement legt fest, welche Bauvorhaben nach welchem Verfahren behandelt werden.

Art. 140 Verfahren

¹ Jedes Baubewilligungsgesuch, das im ordentlichen Verfahren behandelt wird, muss ab der Veröffentlichung im Amtsblatt während 14 Tagen öffentlich aufgelegt werden.

² Die dem vereinfachten Verfahren unterstellten Projekte können von der öffentlichen Auflage befreit werden; in diesem Fall benachrichtigt der Gemeinderat die interessierten Nachbarn mit eingeschriebenem Brief und setzt ihnen eine Frist von 14 Tagen zur Stellungnahme.

³ Während der Auflagefrist kann jede interessierte Person durch begründete Eingabe bei der Gemeindeschreiberei Einsprache erheben. Artikel 84 ist sinngemäss anwendbar.

⁴ Soll auf dem Grundstück eines Dritten ohne dessen Zustimmung ein Projekt von öffentlichem Nutzen nach Artikel 116 realisiert werden, so legt die Oberamtsperson in ihrem Entscheid fest, ob der Baute ein öffentlicher Nutzen zukommt und ob ein überwiegendes öffentliches Interesse vorhanden ist.

⁵ Der Staatsrat legt im Ausführungsreglement das Baubewilligungsverfahren fest.

Art. 141 Beschwerde

¹ Gegen die Entscheide der Oberamtsperson über Baubewilligungsgesuche und Einsprachen kann beim Kantonsgericht Beschwerde erhoben werden.

² Mit Ausnahme der Fälle nach Absatz 3 kann gegen die Entscheide des Gemeinderats grundsätzlich bei der Oberamtsperson Beschwerde erhoben werden; der Entscheid der Oberamtsperson kann mit Beschwerde ans Kantonsgericht angefochten werden; dieses fällt einen Präsidialentscheid.

³ Die Entscheide des Gemeinderats über geringfügige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sind mit Beschwerde ans Kantonsgericht anzufechten, wenn der Entscheid der Direktion über die Sonderbewilligung ebenfalls angefochten wird.

⁴ Zur Beschwerde berechtigt sind die Gesuchstellenden, die Einsprechenden, die Gemeinde, wenn sie sich als begutachtende Behörde beteiligt, sowie die nach dem Gesetz zur Beschwerde berechtigten Behörden.

⁵ Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung; diese kann jedoch von Amtes wegen oder auf Antrag hin angeordnet werden.

Art. 142 Sicherheiten

¹ Wurde die aufschiebende Wirkung auf Antrag der beschwerdeführenden Partei im Beschwerdeverfahren gegen einen oberamtlichen Entscheid über ein Baubewilligungsgesuch angeordnet, so kann von ihr verlangt werden, dass sie Sicherheiten für die Verfahrenskosten und für eine allfällige Parteientschädigung leistet.

^{1bis} Sicherheiten können in bar oder durch Garantie einer in der Schweiz niedergelassenen Bank oder eines zum Geschäftsbetrieb in der Schweiz zugelassenen Versicherungsunternehmens geleistet werden. Das Gericht kann die zu leistende Sicherheit nachträglich erhöhen, herabsetzen oder aufheben.

² Werden die Sicherheiten nicht in der vom Gericht festgelegten Frist geleistet, so wird die verfügte aufschiebende Wirkung hinfällig.

Art. 143 Schaden

¹ Die beschwerdeführende Partei muss den durch die aufschiebende Wirkung entstandenen Schaden ersetzen, wenn sie arglistig oder grobfahrlässig gehandelt hat.

² Die Schadenersatzklage ist beim Zivilgericht zu erheben.

Art. 144 Vorzeitiger Baubeginn

Ausnahmsweise kann die zuständige Baubewilligungsbehörde den vorzeitigen Baubeginn unter den im Ausführungsreglement festgelegten Voraussetzungen bewilligen.

Art. 145 Gültigkeit der Bewilligung

¹ Die Arbeiten müssen innert 2 Jahren nach der Erteilung der Bewilligung begonnen werden; läuft diese Frist unbenützt ab, so wird die Bewilligung hinfällig.

² Die Oberamtsperson kann die Baubewilligung auf schriftliches Begehren der gesuchstellenden Person und nach Begutachtung durch die Gemeinde zweimal verlängern, wenn wichtige Gründe vorliegen und die Bedingungen der Baubewilligung nicht geändert haben. Bei Bedarf kann sie die Stellungnahme des Amts einholen.

Art. 146 Widerruf

¹ Eine Baubewilligung kann von der Behörde, die sie erteilt hat, widerrufen werden, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt.

² Das Recht auf Entschädigung bleibt vorbehalten.

Art. 147 Abweichungen
a) Zuständigkeiten

Abweichungen werden von der jeweils zuständigen Baubewilligungsbehörde zugelassen.

Art. 148 b) Grundsätze

¹ Abweichungen von den Bestimmungen des Gesetzes, des Ausführungsreglements oder den Plänen und ihren Vorschriften können zugelassen werden, soweit sie durch besondere Umstände gerechtfertigt sind und sie keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen verletzen.

² Das Gesuch um Abweichung ist dem Baubewilligungsgesuch beizulegen. Die betroffenen Nachbarn werden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt.

³ Die Abweichung kann vorübergehend oder endgültig bewilligt werden.

⁴ Die in der Spezialgesetzgebung enthaltenen Bestimmungen über Abweichungen bleiben vorbehalten.

Art. 149 c) Entschädigung Dritter

¹ Wer von einer benachbarten Person, die mit einer Ausnahmegewilligung eine Baute oder Anlage erstellen will, einen erheblichen Nachteil erleidet, kann von dieser Person eine Entschädigung verlangen.

² Kann keine Einigung erzielt werden, so wird die Entschädigung vom Enteignungsgericht festgelegt.

3. ABSCHNITT*Abbruchbewilligung***Art. 150** Grundsätze

¹ Der Abbruch unterliegt dem ordentlichen Verfahren. Ausgenommen von der Bewilligungspflicht ist der Abbruch von Bauten geringfügiger Bedeutung, es sei denn, es handle sich um geschützte oder ins Verzeichnis aufgenommene Kulturgüter.

² Der Abbruch einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone bedarf keiner Sonderbewilligung der Direktion.

³ Von der Abbruchbewilligung kann erst Gebrauch gemacht werden, wenn die Beschwerdefrist abgelaufen ist oder einer allfälligen Beschwerde keine aufschiebende Wirkung erteilt wurde.

Art. 151 Besondere Bedingungen

¹ Würde sich der Abbruch eines Gebäudes nachteilig auf seine Umgebung auswirken, so kann die Gemeinde verlangen, dass an dessen Stelle ein neues Gebäude erstellt, gleichzeitig ein Bauprojekt eingereicht und finanzielle Sicherheiten für dessen Verwirklichung geleistet werden.

² Artikel 172 bleibt vorbehalten.

4. ABSCHNITT*Standortbewilligung***Art. 152** Allgemeines

¹ Handelt es sich um ein bedeutendes oder besondere Probleme aufweisendes Projekt, so kann die gesuchstellende Person vor Einreichung des Baubewilligungsgesuchs ein Standortbewilligungsgesuch unterbreiten.

² Die Gemeinde kann die Einreichung eines solchen Gesuchs verlangen.

Art. 153 Verfahren und Geltungsdauer der Standortbewilligung

¹ Für die Standortbewilligung ist das Baubewilligungsverfahren anwendbar; eine Verlängerung im Sinne von Artikel 145 Abs. 2 ist jedoch ausgeschlossen.

² Eine Standortbewilligung, zu der nicht innert Jahresfrist ein Baubewilligungsgesuch eingereicht wird, wird hinfällig.

³ Gegen Elemente des Baubewilligungsgesuchs, über die bereits bei der Erteilung der Standortbewilligung entschieden wurde, kann keine Einsprache erhoben werden.

10. KAPITEL**Materialabbau****Art. 154** Vorbedingungen

¹ Wer eine neue Zone für den Materialabbau oder die Materialablagerung errichten oder eine solche Zone ändern will, muss gleichzeitig mit dem Gesuch um Abbau oder Ablagerung ein Baubewilligungsgesuch einreichen.

² Die Eröffnung oder Erweiterung einer Materialabbaustelle muss durch die Bedürfnisse der Region und der Betreiberin oder des Betreibers gerechtfertigt sein.

Art. 155 Abbaubewilligung

a) Grundsätze

¹ Eine Abbaubewilligung, die die Direktion nach dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren erteilt, ist erforderlich für:

- a) jede Ausbeutung des Bodens zu Abbauzwecken;
- b) die Wiedereröffnung einer aufgegebenen Materialabbaustelle;
- c) die Erweiterung oder Änderung des Perimeters oder der Geländeprofile einer bereits bewilligten Materialabbaustelle;
- d) die Deponien und die Aufschüttungen von mehr als 20 000 m³.

² Die Spezialgesetzgebung im Bereich der Abfälle bleibt vorbehalten.

³ Die Abbaubewilligung wird grundsätzlich gleichzeitig mit der Baubewilligung erteilt.

⁴ Die Geltungsdauer einer Abbaubewilligung wird entsprechend den in der Baubewilligung bestimmten Abbauetappen festgelegt.

⁵ Eine Abbaubewilligung kann nur erteilt werden, wenn die Bedingungen der Baubewilligung erfüllt sind.

Art. 156 b) Anpassung und Widerruf

¹ Die Direktion kann die Abbaubewilligung bei erheblich veränderten Verhältnissen ändern; dies gilt namentlich dann, wenn die Abbaubedingungen dem geltenden Recht angepasst werden müssen.

² Die Direktion kann die Abbaubewilligung widerrufen, wenn die Bedingungen der Bewilligung nicht eingehalten werden oder ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt. Artikel 146 Abs. 2 ist anwendbar.

Art. 157 Übertragung der Bau- und der Abbaubewilligung

Beim Wechsel der Betreiberin oder des Betreibers ersucht die Nachfolgerin oder der Nachfolger um Übertragung der Bau- und Abbaubewilligung, was von der Oberamtsperson oder von der Direktion gewährt wird, wenn die gesetzlichen Erfordernisse erfüllt sind.

Art. 158 Finanzielle Sicherheiten

a) Arten

¹ Bevor die Direktion die Abbaubewilligung erteilt, verlangt sie von der Betreiberin oder vom Betreiber genügende finanzielle Sicherheiten, damit die Erfüllung ihrer Verpflichtungen, insbesondere jener im Zusammenhang mit der Wiederinstandsetzung des Geländes nach dem Abbau, gewährleistet

ist. Der festgesetzte Betrag muss ebenfalls die von der Umweltschutzgesetzgebung verlangten Garantien decken.

² Von der Betreiberin oder vom Betreiber werden ferner genügende finanzielle Sicherheiten verlangt, damit die Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit des Bodens und gegebenenfalls Ausgleichsmassnahmen im Zusammenhang mit einer Rodung sichergestellt werden können.

³ Der Staatsrat legt den Tarif für die Garantien nach den Absätzen 1 und 2 fest.

Art. 159 b) Überprüfung und Freigabe

¹ Die finanziellen Sicherheiten werden bei jedem Gesuch um eine Abbaubewilligung überprüft.

² Sie werden freigegeben, sobald die Betreiberin oder der Betreiber ihren Verpflichtungen nachgekommen ist.

Art. 160 c) Haftpflichtversicherung

¹ Die Betreiberin oder der Betreiber und die Eigentümerschaft sind verpflichtet, eine ausreichende Versicherung zur Deckung ihrer Haftpflichtrisiken abzuschliessen.

² Vor Erteilung der Baubewilligung muss die Betreiberin oder der Betreiber der Direktion einen Versicherungsnachweis zustellen.

Art. 161 Unterhaltskosten für Gemeindestrassen

¹ Die Gemeinde kann für Unterhalts- und Instandstellungskosten an Gemeindestrassen, die durch den Materialabbau verursacht worden sind, einen Beitrag verlangen.

² Zur Gewährleistung des Beitrags kann die Gemeinde Sicherheiten verlangen.

Art. 162 Jährlicher Bericht über den Stand des Materialabbaus

Die Betreiberin oder der Betreiber muss dem Amt jedes Jahr einen Bericht über den Stand des Materialabbaus zustellen.

Art. 163 Öffentlicher Charakter der Aufschüttungen

Die Betreiberin oder der Betreiber ist unter den in der Abbaubewilligung festgelegten Auflagen und nach Massgabe des Abbauprogramms verpflichtet, allen Unternehmen zur Ablagerung von unverschmutzten Aushub- und Abraummateriale den Zugang zum Betrieb zu gewähren.

Art. 164 Wiederinstandsetzung des Geländes

¹ Spätestens am Ende des Materialabbaus muss die Betreiberin oder der Betreiber oder, wenn diese Person nicht belangt werden kann, die Eigentümerschaft sämtliche Anlagen und Bauten der Materialabbaustelle innert Jahresfrist räumen.

² Die Betreiberin oder der Betreiber kann die Kontrolle über die Instandsetzung frühestens ein Jahr nach der Wiederbewirtschaftung des Geländes verlangen.

11. KAPITEL**Baupolizei****Art. 165** Kontrolle der Arbeiten

¹ Die Gemeindebehörde überwacht die Befolgung des Gesetzes, der Reglemente, der Pläne und der Bewilligungsbedingungen. Bei widerrechtlichen Arbeiten informiert sie die Oberamtsperson.

² Die Organe, die im Bewilligungsverfahren ein Gutachten abgeben mussten, haben ebenfalls die Möglichkeit, diese Aufsicht auszuüben; gegebenenfalls verlangen sie das Einschreiten der Gemeinde oder der Oberamtsperson.

³ Die Oberamtsperson vergewissert sich, dass die Gemeinden ihre Kontrollpflicht sorgfältig ausüben. Falls nötig, ersucht sie die betreffenden Ämter und staatlichen Organe um Mithilfe.

Art. 166 Übereinstimmungsnachweis

¹ Die Bauherrschaft muss unter Mitwirkung einer befähigten Person nach Artikel 8 einen Übereinstimmungsnachweis erstellen, der bestätigt, dass das Bauwerk den genehmigten Plänen und den Bedingungen der Baubewilligung entspricht.

² Dieser Bescheinigung ist eine Erklärung einer amtlichen Geometerin bzw. eines amtlichen Geometers beizufügen, in der bestätigt wird, dass das Bauwerk gemäss Situationsplan erstellt und die Vermarkung sowie gegebenenfalls die Vermessungspunkte wiederhergestellt worden sind.

Art. 167 Widerrechtliche Arbeiten

¹ Führt die Eigentümerschaft ohne Bewilligung oder in Verletzung der Pläne, der Bewilligungsbedingungen oder einer Schutzmassnahme Arbeiten aus, so ordnet die Oberamtsperson von Amtes wegen oder auf Gesuch hin deren vollständige oder teilweise Einstellung an.

² Bei den Fällen nach Absatz 1 oder wenn widerrechtliche Bauten oder Anlagen bereits erstellt worden sind und eine nachträgliche Bewilligung nicht von vornherein ausgeschlossen erscheint, gewährt die Oberamtsperson der Eigentümerschaft eine angemessene Frist, damit diese ein Baubewilligungsgesuch einreicht, um die ausgeführten Arbeiten der Rechtmässigkeit zuzuführen.

³ Befolgt die Eigentümerschaft die Anordnung nicht oder können die Arbeiten nicht bewilligt werden, so kann die Oberamtsperson nach Anhören der betroffenen Personen und Organe verfügen, dass Änderungen und Anpassungen vorgenommen werden, die Bauwerke ganz oder teilweise abgebrochen und das Gelände wieder hergestellt wird. Wenn die Umstände es erfordern, kann die Oberamtsperson ein Bezugs- oder Nutzungsverbot aussprechen. Die Strafmassnahmen bleiben vorbehalten.

⁴ Wurden Arbeiten ausserhalb der Bauzone ohne Bewilligung oder in Verletzung der in diesem Bereich anwendbaren Bestimmungen erstellt, so ist die Direktion zuständig, die Massnahmen nach Absatz 3 zu treffen.

Art. 168 Bezugsbewilligung

¹ Räume eines neuen, umgebauten oder renovierten Gebäudes, die dem Aufenthalt oder dem Empfang von Personen dienen, dürfen nur bezogen werden, wenn die Gemeinde gestützt auf den Übereinstimmungsnachweis eine Bewilligung ausgestellt hat.

² Die Bewilligung kann provisorisch erteilt werden, wenn die Innen- und Aussenarbeiten so weit fortgeschritten sind, dass für die Sicherheit und Gesundheit der Bewohner keine Gefahr besteht und die notwendige Erschliessung verwirklicht ist.

³ Die Gemeinde oder die Oberamtsperson kann die Bezugsbewilligung entziehen, wenn die Räume den Sicherheits- und Hygienevorschriften nicht entsprechen.

Art. 169 Unterhaltungspflicht

¹ Die bebauten und unbebauten Liegenschaften müssen zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Hygiene von der Eigentümerschaft unterhalten werden.

² Die unter Schutz gestellten Gebäude müssen so unterhalten werden, dass die Erhaltung der schützenswerten Elemente gewährleistet ist.

Art. 170 Polizeimassnahmen

¹ Erfordert es die Sicherheit, die Hygiene oder der Kultur- oder Naturgüterschutz, so kann der Gemeinderat, selbst wenn ein Reglement fehlt, die Eigentümerschaft auffordern:

- a) ihre bebaute oder unbebaute Liegenschaft zu unterhalten;
- b) die Überreste ihres Gebäudes zu beseitigen;
- c) Deponien jeglicher Art oder eine unbenutzbare Anlage zu entfernen;
- d) baufällige, verwahrloste und ungesunde Bauten oder Anlagen zu befestigen, instand zu stellen, zu sanieren oder gegebenenfalls abzubrechen;
- e) jede Tätigkeit zu unterlassen oder zu verlegen, die nach Lage und Bestimmungszweck der Liegenschaften als übermässig zu betrachten ist;
- f) die von ihrem Grundstück ausgehenden übermässigen Emissionen zu unterlassen oder zu vermindern;
- g) die bezogenen Räumlichkeiten zu räumen, wenn diese den Sicherheits- und Hygienevorschriften nicht genügen.

² Die Oberamtsperson kann eine Massnahme nach Absatz 1 von Amtes wegen anordnen.

Art. 171 Ersatzvornahme

¹ Wenn die Eigentümerschaft innert einer angemessenen, von der Direktion, der Oberamtsperson oder der Gemeinde festgesetzten Frist den in Anwendung der Artikel 164 Abs. 1, 167 und 170 erhaltenen Aufforderungen nicht Folge leistet, kann die in der Sache zuständige Behörde die Arbeiten auf Kosten der Eigentümerschaft ausführen lassen.

² Ist Gefahr im Verzug oder von vornherein ersichtlich, dass die Eigentümerschaft ihre Verpflichtung innert angemessener Frist nicht selber erfüllen will oder kann, so kann die Ersatzvornahme ohne vorgängige Androhung durchgeführt werden.

³ Der Betrag der in der Schlussabrechnung zusammengestellten Kosten kann mit Beschwerde angefochten werden. Es kann nur Willkür gerügt werden.

⁴ Die Kosten für die Ersatzvornahme werden durch ein gesetzliches Grundpfandrecht sichergestellt (Art. 324 EGZGB).

Art. 172 Wiederaufbau aus Gründen der Siedlungsgestaltung

¹ Wird ein Gebäude, das sich in die geschlossene Bauweise einfügt, durch eine Feuersbrunst oder auf andere Weise zerstört, so muss es wieder aufgebaut werden, wenn Gründe der Siedlungsgestaltung dies erfordern. Die Gemeinde legt in ihren Vorschriften die betreffenden Gemeindegebiete und die Bedingungen des Wiederaufbaus fest.

² Hat die Eigentümerschaft innert 2 Jahren seit dem Abbruch oder der Zerstörung kein Bauprojekt eingereicht, so kann die Gemeinde, nachdem sie sie ein letztes Mal aufgefordert hat, und wenn Gründe der Siedlungsgestaltung es erfordern, das Enteignungsverfahren einleiten.

³ Die Gemeinde kann auf gleiche Weise vorgehen, wenn Gründe der Siedlungsgestaltung es erfordern und die Eigentümerschaft nicht innert 3 Jahren nach Erteilung der Bewilligung einen den genehmigten Plänen entsprechenden Bau beendet hat.

12. KAPITEL

Strafbestimmungen

Art. 173

¹ Mit einer Busse bis zu 50 000 Franken wird bestraft, wer:

- a) ohne Bewilligung oder in Verletzung der Pläne, der Bewilligungsbedingungen oder einer Schutzmassnahme ein Bauprojekt oder einen Abbruch ausführt oder ausführen lässt;
- b) den Bauvorschriften des Gesetzes oder Reglements zuwiderhandelt;
- c) den Bedingungen der Abbaubewilligung zuwiderhandelt;
- d) mit dem Abbruch einer Baute oder Anlage vor Ablauf der Beschwerdefrist oder in Verletzung der angeordneten aufschiebenden Wirkung beginnt;
- e) im Rahmen des Übereinstimmungsnachweises unzutreffende Angaben macht.

² Es kann eine Busse bis 500 000 Franken ausgesprochen werden in schweren Fällen, namentlich wenn:

- a) ein Projekt trotz verweigerter Baubewilligung verwirklicht wird;
- b) es sich um einen Rückfall handelt;
- c) an geschützten oder ins Verzeichnis aufgenommen Gebäuden unerlaubte Arbeiten vorgenommen werden.

³ Es kann die Einziehung von Vermögenswerten, die aus einem Verstoss nach den Absätzen 1 oder 2 resultieren, oder eine entsprechende Ersatzforderung des Staates verhängt werden. Die Bestimmungen des schweizerischen Strafgesetzbuches sind sinngemäss anwendbar.

⁴ Die Strafe wird von der Oberamtsperson nach dem Justizgesetz ausgesprochen.

⁵ Wurde die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder eine Kommanditgesellschaft begangen, so können die Strafmassnahmen entweder auf die juristische Person beziehungsweise die Gesellschaft oder auf die Personen, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln müssen, angewandt werden.

⁶ Die Strafverfolgung verjährt 5 Jahre vom Tag an, an dem die Übertretung begangen wurde.

IV. TITEL

Übergangs- und Schlussbestimmungen

13. KAPITEL

Übergangsbestimmungen

Art. 174 Geltende Pläne und Reglemente

Die Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes sind auf die vor dessen Inkraftsetzung genehmigten Pläne und Reglemente anwendbar.

Art. 175 Anpassung der Ortspläne

¹ Innert 5 Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes müssen die Gemeinden ihre Ortspläne anpassen.

² Haben die Gemeinden, deren Ortsplan ein ländliches Siedlungsgebiet im Sinne von Artikel 53 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 9. Mai 1983 vorsieht, bei Ablauf der Frist weder eine Gesamtrevision noch eine Änderung ihres Ortsplans öffentlich aufgelegt, so sind die ländlichen Siedlungsgebiete aufgehoben und die darin enthaltenen Flächen werden als Landwirtschaftszonen betrachtet.

Art. 176 Bewilligungsgesuche

Bewilligungsgesuche, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes öffentlich aufgelegt wurden, werden nach dem Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 behandelt.

Art. 177 Frist zur Erlangung der Abbaubewilligung

Die Betreiberin oder der Betreiber ist gehalten, innert 3 Jahren nach Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes im Hinblick auf die Erlangung einer Abbaubewilligung die erforderlichen Unterlagen beim Amt einzureichen. Aufgrund dieser Unterlagen können die zuständigen Direktionen die finanziellen Sicherheiten nach Artikel 158 neu bewerten.

Art. 178 Änderung der Gemeindevorschriften über die Ausnützungsziffer

¹ Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes werden die in den Ortsplänen festgelegten Ausnützungsziffern, die auf der Grundlage der Artikel 66 Abs. 2 und 162 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 9. Mai 1983 bereits genehmigt wurden, durch die Geschossflächenziffern ersetzt und die entsprechenden Werte gemäss der Liste in Anhang 1 geändert.

² Innert 3 Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes müssen die Gemeinden gemäss den Verfahren nach den Artikeln 10 Abs. 1 Bst. f und 148 des Gesetzes über die Gemeinden ihre Reglemente über die Ableitung und Reinigung von Abwasser, über die Wasserversorgung und über die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümerschaft am Ausbau und an der Instandsetzung von Strassen und Nebenanlagen, soweit sie sich auf die Ausnützungsziffer beziehen, anpassen. Bis zum Inkrafttreten der Änderungen bleiben diese Vorschriften über die Ausnützungsziffer anwendbar.

14. KAPITEL**Schlussbestimmungen****Art. 179** Änderung bisherigen Rechts

a) Gesetz über den Schutz der Kulturgüter

Das Gesetz vom 7. November 1991 über den Schutz der Kulturgüter (SGF 482.1) wird wie folgt geändert:

...

Art. 180 b) Strassengesetz

Das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 (SGF 741.1) wird wie folgt geändert:

...

Art. 181 c) Gesetz über die Enteignung

Das Gesetz vom 23. Februar 1984 über die Enteignung (SGF 76.1) wird wie folgt geändert:

...

Art. 182 d) Energiegesetz

Das Energiegesetz vom 9. Juni 2000 (SGF 770.1) wird wie folgt geändert:

...

Art. 183 e) Verkehrsgesetz

Das Verkehrsgesetz vom 20. September 1994 (SGF 780.1) wird wie folgt geändert:

...

Art. 184 f) Gesetz über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen

Das Gesetz vom 2. März 1999 über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen (WSG) (SGF 921.1) wird wie folgt geändert:

...

Art. 185 Aufhebung bisherigen Rechts

Das Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 (SGF 710.1) wird aufgehoben.

Art. 186 Inkrafttreten und Referendum

¹ Der Staatsrat bestimmt das Inkrafttreten dieses Gesetzes.¹⁾

² Dieses Gesetz untersteht dem Gesetzesreferendum. Es untersteht jedoch nicht dem Finanzreferendum.

¹⁾ *Datum des Inkrafttretens: 1. Januar 2010 (StRB 27.1.2009).*

Genehmigung

Die Artikel 69 Abs. 3, 74 Abs. 4 und 131 Abs. 1 sind vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement am 20.4.2009 genehmigt worden.

Die Änderung vom 8.9.2011 ist vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement am 21.12.2011 genehmigt worden.

ANHANG

Die nachstehende Liste gibt an, welche Werte für die mit dem Gesetz eingeführte Geschossflächenziffer gelten.

Bei einer Ausnützungsziffer im Ortsplan von:	gilt mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes neu eine Geschossflächenziffer von:
0,25	0,33
0,30	0,40
0,35	0,47
0,40	0,53
0,45	0,60
0,50	0,67
0,60	0,80
0,65	0,87
0,70	0,93
0,75	1
0,80	1,07
0,85	1,13