

Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG)

vom 02.12.2008 (Fassung in Kraft getreten am 01.01.2019)

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:

1 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 Direktion ¹⁾ (die Direktion), die mit der Bau- und Raumplanung betraute Dienststelle ²⁾ (das Amt), die Oberamtspersonen und die Gemeinden üben die Befugnisse aus, die ihnen das Gesetz verleiht.

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

¹ 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.

¹⁾ Heute: Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt.

²⁾ Heute: Bau- und Raumplanungsamt.

Art. 5 Kommission für Architektur und Siedlungsgestaltung

¹ 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

¹ 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 Das Beschwerderecht der Direktionen des Staatsrats richtet sich nach der Spezialgesetzgebung.

2 Raumplanung**2.1 Allgemeines****Art. 10** Grundsätze

¹ 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;
- c^{bis}) konkrete Massnahmen getroffen werden, um die Siedlungsentwicklung in erster Linie nach innen zu lenken; zu diesem Zweck ziehen die für die Raumplanung zuständigen Behörden die Revitalisierung der bereits bebauten Bauzonen einer Ausdehnung der Siedlungsentwicklung vor;
- 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

¹ Die Raumplanung wird ausgeführt als:

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

2.2 Kantonalplanung

2.2.1 Aufgaben der Kantonalplanung

Art. 12

¹ 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.

2.2.2 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.

⁴ Er legt insbesondere fest, wie die Lage und die Grösse der Bauzonen auf überkommunaler Ebene koordiniert werden.

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

¹ 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.

2.2.3 Kantonale Nutzungspläne

Art. 20 Ziele

¹ 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 kantonalen Bedeutung;
- d) Arbeitszonen von kantonalen Bedeutung;
- e) Zonen für Anlagen zur Versorgung mit Rohstoffen von kantonalen Bedeutung.

Art. 21 Bedingungen

¹ 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.

² Die Bestimmungen der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung über die Unterschutzstellung der Biotope bleiben vorbehalten.

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.

2.3 Regionalplanung**2.3.1 Allgemeine Bestimmungen****Art. 22a** Grundsatz

¹ Die Regionalplanung ist obligatorisch und obliegt der Region (Art. 24).

² Die gegründete Region erstellt einen regionalen Richtplan.

³ Kommt die Region ihren Verpflichtungen nicht nach, so trifft der Oberamtmann entsprechend dem Gesetz über die Gemeinden die notwendigen Massnahmen.

Art. 23 Aufgaben der Regionalplanung

¹ 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 vereint 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 derselben Region schliessen sich im Hinblick auf die Ausführung der Regionalplanung zu einer Gemeinschaft (Regionsgemeinschaft), ausgestaltet als juristische Person des öffentlichen Rechts, zusammen. 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.

2.3.2 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 Regionsgemeinschaft das Agglomerationsprogramm ganz oder teilweise selber ausarbeiten.

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

Art. 28 Inhalt – 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 Inhalt – 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 Regionsgemeinschaft 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 Regionsgemeinschaft 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.

2.4 Ortsplanung*2.4.1 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 Planungskommision 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.

2.4.2 Ortsplan**2.4.2.1 Definition und Inhalt****Art. 38** Definition

¹ 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.

2.4.2.2 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 Landschaften und Geotope 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.

2.4.2.3 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.

2.4.2.3.1 Bau- und Spezialzonen

Art. 44 ...

Art. 45 Projektbezogene Einzonung

¹ Jede neue Einzonung einer Arbeits- oder Spezialzone (Art. 18 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung) zur Verwirklichung eines Projekts, die nicht im Rahmen einer Gesamtrevision des Ortsplans vorgenommen wird, erfolgt unter der Bedingung, dass die Rohbauarbeiten innert fünf 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 Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung

¹ Jede Einzonung muss mit den Ausrichtungen des kommunalen, des überkommunalen und des kantonalen Richtplans übereinstimmen.

² ...

³ ...

Art. 46a Baupflicht – Grundsätze

¹ Die der Bauzone zugewiesenen Grundstücke müssen innert zwölf Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids gemäss ihrer Nutzungsbestimmung überbaut und verwendet werden. Diese Vorschrift gilt auch für unüberbaute Grundstücke, deren Zuweisung zur Bauzone im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung beibehalten wird.

² Wenn die Grundstücke innert der in Absatz 1 festgelegten Frist nicht überbaut und gemäss ihrer Nutzungsbestimmung verwendet werden, verfügt die zuständige Behörde über ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert über die gesamte oder einen Teil der betroffenen Fläche.

³ Die zuständige Behörde gemäss Absatz 2 ist der Staat für die Grundstücke, die den Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung zugewiesen und vom kantonalen Richtplan als solche anerkannt werden, beziehungsweise die Gemeinde für die anderen Grundstücke in der Bauzone.

⁴ Die Gemeinden und der Staat können das Kaufsrecht nach Absatz 3 subsidiär ausüben.

⁵ Wenn die von der Behörde erworbenen Grundstücke an Dritte veräussert werden, wird ein Rückkaufsrecht zugunsten der Behörde mit einer vertraglichen Pflicht zur Überbauung innert einer festgelegten Frist gebildet.

⁶ Wenn die Grundstücke nicht innerhalb von fünfzehn Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids überbaut und gemäss ihrer Nutzungsbestimmung verwendet werden, überprüft die Gemeinde, ob ihre Belassung in der Zone zweckmässig ist.

Art. 46b Baupflicht – Ausübung des Kaufrechts

¹ Wenn die zuständige Behörde gemäss Artikel 46a Abs. 3 und 4 ihr Kaufrecht ausüben möchte, trifft sie eine Verfügung, die auf ein überwiegendes öffentliches Interesse gestützt werden muss.

² Die zuständige Behörde gemäss Artikel 46a Abs. 3 und 4 muss in ihrer Verfügung:

- a) nachweisen, dass die Überbauung des betroffenen Grundstücks eine besondere strategische Bedeutung für die Entwicklung des Kantons beziehungsweise der Region oder der Gemeinde aufweist;
- b) nachweisen, dass der Erwerb das zweckmässigste Mittel zur Erreichung der im kantonalen Richtplan beziehungsweise im regionalen Richtplan oder im Zonennutzungsplan festgelegten Ziele ist;
- c) eine vollumfängliche Abwägung der vorliegenden Interessen vornehmen;
- d) den Kaufpreis des Grundstücks zum Marktwert festlegen.

³ Die von den Gemeinden getroffenen Verfügungen sind mit Beschwerde beim Oberamt anfechtbar. Die Verfügungen des Staates sind beim Kantonsgericht anfechtbar.

Art. 47 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 einzozonten Grundstücke festlegen. Sie können ebenfalls ein Kaufsrecht 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.

2.4.2.3.2 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.

2.4.2.3.3 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 und Geotopen;
- 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.

2.4.2.4 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.

2.4.2.5 Detailbebauungsplan

Art. 62 Begriff

¹ 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. 63a Rahmendetailbebauungsplan

¹ Die Gemeinde kann für die Verwirklichung besonderer Projekte gemäss Artikel 63 Abs. 2 oder für Grossprojekte zur Umstrukturierung oder Revitalisierung des bestehenden Siedlungsgebiets einen Rahmendetailbebauungsplan einführen. Sie legt die Ziele dieses Plans in einem Reglement fest.

² Sie legt im Rahmenplan gleichzeitig Unterperimeter sowie die Ziele zu deren Siedlungsentwicklung oder Revitalisierung nach innen fest.

³ Die Baubewilligungsgesuche oder die in einem Unterperimeter eingereichten Detailbebauungspläne können nicht Gegenstand von Einsprachen gegen Punkte sein, die bereits im Rahmen der Genehmigung des Rahmenplans geregelt werden.

Art. 64 Zweck

¹ 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.

² Die Rahmendetailbebauungspläne haben zum Ziel, innerhalb eines grossen Sektors, der mehrere Baueinheiten umfasst, eine einheitliche Planung der öffentlichen Räume sowie eine optimale Verwaltung der Übergänge zwischen den verschiedenen Baueinheiten vom Siedlungs-, vom Umwelts- und vom Mobilitätsstandpunkt aus sicherzustellen.

Art. 65 Inhalt – 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 Inhalt – 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

¹ 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.

*2.4.3 Besitzstandsgarantie***Art. 69** Innerhalb der Bauzone – 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 Mehrwertschädigung 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 Innerhalb der Bauzone – 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

¹ Die Besitzstandsgarantie ausserhalb der Bauzone richtet sich nach dem Bundesrecht.

2.4.4 Besondere Schutzmassnahmen

Art. 72 Arten von Massnahmen

¹ Landschaften und Geotope, 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 Direktion ³⁾ getroffen werden. Die zuständige Behörde entscheidet, nachdem sie die Eigentümerschaft und die betroffene Gemeinde angehört und die erforderlichen Gutachten eingeholt hat.

³ Verfügungen über unabhängige Massnahmen werden im Amtsblatt veröffentlicht; Artikel 84 gilt sinngemäss.

Art. 76 Vorsorgliche Schutzmassnahmen

¹ 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.

*2.4.5 Verfahren für Gemeindepläne und -vorschriften**2.4.5.1 Vorprüfung***Art. 77**

¹ 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.

*2.4.5.2 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.

³⁾ Heute: Direktion für Bildung und kulturelle Angelegenheiten.

Art. 79 Annahme

¹ 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.

2.4.5.3 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. Die Gemeinde stellt jedem Interessierten die Pläne und deren Bestimmungen in elektronischer Form zur Verfügung. Die in dieser Form zur Verfügung gestellten Dokumente sind nicht rechtsverbindlich.

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

¹ 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.

2.4.6 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.

2.5 Erschliessung, finanzielle Beteiligung der Grundeigentümerschaft und Erschliessungsanspruch

2.5.1 Erschliessung

2.5.1.1 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

¹ 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.

2.5.1.2 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 Gemeindegebrauch 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 Gemeindegebrauch 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

¹ Die Ausführung der Erschliessung untersteht dem Baubewilligungsverfahren. Die Bestimmungen der Spezialgesetzgebung bleiben vorbehalten.

2.5.2 *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. 73 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.

2.6 Baulandumlegung und Grenzbereinigung

Art. 105 Zweck

¹ Mit der Baulandumlegung und der Grenzbereinigung 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 – 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 Baulandumlegungsverfahren – 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. 73 EGZGB).

Art. 109 Baulandumlegungsverfahren – 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 Grenzbereinigung

¹ Kommt für eine Grenzbereinigung, 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

¹ 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 Baulandumlegungs-genossenschaft.

2.7 Ausgleich und Enteignung

2.7.1 Ausgleich

Art. 113a Mehrwertabgabe

¹ Der Ausgleich der erheblichen Vorteile, die durch Planungsmassnahmen entstehen, erfolgt über eine Mehrwertabgabe.

² Als erheblicher Vorteil gilt die Werterhöhung eines Grundstücks, die sich ergibt aus:

- a) der Einzonung eines Grundstücks in eine Nutzungszone gemäss Artikel 15 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung;
- b) einer Nutzungsänderung der Zone, in der sich das Grundstück befindet.

³ Als Nutzungsänderung gemäss Absatz 2 Bst. b gilt jede wesentliche Änderung der Zonenbestimmung und der Typologie der dort zulässigen Bauten.

⁴ Ab Inkrafttreten der Planungsmassnahme wird die Mehrwertabgabepflicht auf das Grundstück auf Antrag der Direktion im Grundbuch angemerkt.

Art. 113b Höhe der Abgabe

¹ Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Mehrwerts.

² Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks vor und nach Rechtskraft der Planungsmassnahme.

³ Für die Bemessung der Abgabe wird der bei einer Massnahme gemäss Artikel 113a Abs. 2 Bst. a errechnete Planungsvorteil um den Betrag gekürzt, der innert angemessener Frist ab Inkrafttreten der Planungsmassnahme zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

⁴ Der Betrag wird bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom steuerbaren Gewinn abgezogen.

Art. 113c Zuweisung der Einnahmen

¹ Vom Abgabenertrag werden 4 % des Mehrwerts dem Bodenverbesserungsfonds zugewiesen.

² Der Saldo des Abgabenertrags wird in den Mehrwertfonds eingezahlt. Dieser finanziert in der nachfolgend definierten Prioritätenordnung:

- a) die Entschädigungen bei materieller Enteignung, die sich aus einer Planungsmassnahme ergibt;
- b) die regionalen Richtpläne oder deren Revision und die regionalen und kommunalen Studien zur Siedlungsrevitalisierung und –verdichtung;
- c) die in Agglomerationsprogrammen oder regionalen Richtplänen vorgesehenen Infrastrukturen, die eine gute Raumentwicklung oder die Förderung der sanften Mobilität zum Ziel haben;
- d) weitere Massnahmen der Raumplanung gemäss Artikel 3 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung.

³ Im Rahmen der Verfügbarkeit werden die Beträge, die für den Verwendungszweck nach Absatz 2 bestimmt sind, vom Mehrwertfonds ausbezahlt.

⁴ Der Staatsrat regelt die Grundsätze der Verwaltung des Mehrwertfonds.

Art. 113d Besteuerung

¹ Die Direktion nimmt auf Antrag der Kommission für Grundstückserwerb die Besteuerung mit einer begründeten Verfügung vor. Diese Verfügung kann mit Beschwerde vor dem Kantonsgericht angefochten werden.

² Die Mehrwertabgabe wird im Grundbuch angemerkt. Diese Anmerkung ersetzt die gemäss Artikel 113a Abs. 4 eingetragene Anmerkung.

³ Das Recht auf Besteuerung verjährt nach fünf Jahren ab Rechtskraft der Planungsmassnahme gemäss Artikel 113a Abs. 2, aber in jedem Fall nach spätestens zehn Jahren ab diesem Tag. Für den Stillstand und die Unterbrechung der Verjährung gilt Artikel 151 Abs. 2 und 3 des Gesetzes vom 6. Juni 2000 über die direkten Kantonssteuern (DStG) sinngemäss.

Art. 113e Fälligkeit

¹ Die Abgabe wird fällig:

- a) innert sechs Monaten ab Rechtskraft der Baubewilligung, die für die erste Baute auf dem betroffenen Grundstück nach dem ordentlichen Bewilligungsverfahren erteilt wurde, mit Ausnahme der Detailerschliessungsbewilligungen und der Fälle nach Absatz 2, oder
- b) im Falle der Veräusserung des Grundstücks gemäss Artikel 42 DStG.

² Die Besteuerung wird in den Fällen nach Artikel 43 DStG aufgeschoben.

³ Der Schuldner oder die Schuldnerin der Mehrwertabgabe ist die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme gemäss Artikel 113a Abs. 2.

⁴ Wenn mehrere Personen Eigentümerinnen eines Grundstücks sind, haften sie solidarisch gegenüber dem Staat.

⁵ Die Erben haften solidarisch für die vom Verstorbenen geschuldete Abgabe bis zur Höhe ihres Erbteils.

Art. 113f Erhebung

¹ Die kantonale Steuerverwaltung ist für die Erhebung der Mehrwertabgabe zuständig.

² Das Recht, die Abgabe zu erheben, verjährt nach fünf Jahren ab ihrer Fälligkeit, aber in jedem Fall nach spätestens zehn Jahren ab diesem Tag. Für den Stillstand und die Unterbrechung der Verjährung gilt Artikel 151 Abs. 2 und 3 DStG sinngemäss.

³ Die einschlägigen Bestimmungen über die Erhebung der kantonalen Steuern gelten für die Erhebung der Mehrwertabgabe sinngemäss; anderslautende Bestimmungen dieses Gesetzes bleiben vorbehalten.

Art. 113g Gesetzliches Pfandrecht

¹ Die Zahlung der geschuldeten Abgabe wird mit einem gesetzlichen Pfandrecht sichergestellt (Art. 73 EGZGB), das gleichzeitig mit der garantierten Forderung und ohne Eintragung entsteht.

² Auf Antrag der Direktion wird das Pfandrecht mit der Veranlagungsverfügung im Grundbuch eingetragen.

³ Das Pfandrecht wird nach vollständiger Zahlung der Abgabe auf Antrag der kantonalen Steuerverwaltung gelöscht.

Art. 113h Befreiung

¹ Öffentlich-rechtliche Körperschaften werden von der Mehrwertabgabe befreit, wenn sie Eigentümerinnen von Grundstücken sind, für die eine Planungsmassnahme nach Artikel 113a Abs. 2 getroffen wird und wenn diese Grundstücke der Erfüllung von Aufgaben im öffentlichen Interesse dienen, die sie selbst oder durch Zuständigkeitsdelegation ausführen.

² Als öffentlich-rechtliche Körperschaften gemäss Absatz 1 gelten:

- a) der Staat;
- b) die Gemeinden und die Gemeindeverbände;
- c) die übrigen öffentlich-rechtlichen Körperschaften, und
- d) die öffentlich-rechtlichen Anstalten mit eigener Rechtspersönlichkeit.

³ Die Werterhöhung eines Grundstücks nach einer Planungsmassnahme gemäss Artikel 113a Abs. 2 wird von der Mehrwertabgabe befreit, wenn die Werterhöhung einen Gesamtbetrag von 20'000 Franken nicht übersteigt.

2.7.2 Enteignung**Art. 114 Allgemeine Bestimmungen**

¹ 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

¹ Im Sinne des Gesetzes über die Enteignung werden insbesondere folgende Bauwerke als von öffentlichem Nutzen anerkannt:

1. Schulen, Spitäler, Institutionen des sozial-medizinischen Bereichs, Verwaltungsgebäude, Friedhöfe;
2. ...
3. Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für das Fernmeldewesen;

4. Verbindungswege und dazugehörige Plätze, Radwege, Fuss- und Wanderwege, Spazierwege, Parks, öffentliche Plätze und Brunnen;
5. öffentliche Anlagen für kulturelle Zwecke, Sport- und Erholungsanlagen, Skipisten und Bergbahnen;
6. Schiffs- und Bootshäfen;
7. unter Schutz gestellte Naturgüter;
8. 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, Kanalisationsschächte, 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.

3 Bauten

3.1 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

¹ Die Gemeinden können im Rahmen der kantonalen Vorschriften und Begriffsdefinitionen in ihrem Reglement Bauvorschriften erlassen.

Art. 121 Naturgefahren – 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 Naturgefahren – Bestehende Bauten und Anlagen

¹ 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 Naturgefahren

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

¹ 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

¹ 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 Ausnutzungsübertragung betroffenes Grundstück angegeben werden.

Art. 132 Abstandsvorschriften – 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 Abstandsvorschriften – Abweichungsvertrag

¹ Die Eigentümerschaft kann schriftlich vereinbaren, von den Vorschriften über die Grenzabstände abzuweichen.

Art. 134 Abstandsvorschriften

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.

3.2 Bau , Abbruch , Standortbewilligung

3.2.1 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. 135a Gesuche

¹ Das Gesuch um eine Bau-, Abbruch- oder Standortbewilligung beziehungsweise das Vorprüfungsgesuch wird zusammen mit den Plänen und Anhängen mit der durch den Staat zur Verfügung gestellten Informatikanwendung für das Baubewilligungsverfahren bei der zuständigen Behörde eingereicht.

² Die Verwaltungsbehörden sind verpflichtet, diese Gesuche mit der Informatikanwendung für das Baubewilligungsverfahren zu behandeln. Auf begründetes Gesuch können weitere Behörden und Organe ermächtigt werden, die Anwendung zu benutzen.

³ Der Staatsrat legt die Bedingungen fest, unter denen eine Verwaltungsbehörde ausnahmsweise und gegen Gebühr das Gesuch anstelle der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers elektronisch erfasst.

⁴ Der Staatsrat kann die Einreichung von Unterlagen in Papierform in genügender Anzahl fordern.

⁵ Die Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeit, über eine Fernverbindung auf die elektronischen Unterlagen für die öffentliche Auflage zuzugreifen.

Art. 135b Informatikanwendung für das Baubewilligungsverfahren

¹ Der Staat entwickelt und betreibt eine Anwendung für das Baubewilligungsverfahren; dabei berücksichtigt er die Bedürfnisse der Personen und Behörden, die im Verfahren mitwirken. Er trägt die entsprechenden Kosten.

² Die Gemeinden tragen ihre Ausrüstungs- und Verbindungskosten sowie all-fällige Kosten für Arbeiten, die sie an Dritte delegieren.

Art. 136 Sonderbewilligung

¹ 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.

3.2.2 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. In den Fällen, die im Ausführungsreglement vorgesehen sind, dauert die öffentliche Auflage 30 Tage.

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

¹ 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 – Zuständigkeiten

¹ Abweichungen werden von der jeweils zuständigen Baubewilligungsbehörde zugelassen.

Art. 148 Abweichungen – 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 Abweichungen – 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.

3.2.3 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.

3.2.4 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.

3.3 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 – 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 Abbaustufen festgelegt.

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

Art. 156 Abbaubewilligung – 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

¹ 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 – 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 Finanzielle Sicherheiten – 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 Finanzielle Sicherheiten
 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

¹ Die Betreiberin oder der Betreiber muss dem Amt jedes Jahr einen Bericht über den Stand des Materialabbaus zustellen.

Art. 163 Öffentlicher Charakter der Aufschüttungen

¹ 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 Abraummaterialien 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.

3.4 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 Vermessungsfixpunkte 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 Unterhaltspflicht

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. 73 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.

3.5 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.

4 Übergangs und Schlussbestimmungen

4.1 Übergangsbestimmungen

Art. 174 Geltende Pläne und Reglemente

¹ 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

¹ 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

¹ 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.

Art. 178a Einführung der Informatikanwendung für das Baubewilligungsverfahren

¹ Die Direktion kann die Anwendung für das Baubewilligungsverfahren in Etappen einführen.

Art. 178b Frist für die Überbauung

¹ Für unüberbaute Grundstücke, deren Zuweisung in die Bauzone vor dem Datum des Inkrafttretens der Änderung vom 21. Juni 2018 dieses Gesetzes genehmigt worden ist, läuft die Frist von zwölf Jahren gemäss Artikel 46a Abs. 1 ab dem Datum des Inkrafttretens dieser Änderung.

Art. 178c Frist zur Integration einer Region

¹ Die Gemeinden verfügen ab Inkrafttreten der Änderung vom 21. Juni 2018 dieses Gesetzes über eine Frist von zwei Jahren, um einer Planungsregion beizutreten oder um sich andernfalls zu einer Planungsregion gemäss dem Gesetz zusammenzuschliessen.

² Sollte eine Gemeinde nach Ablauf dieser Frist keiner Region angehören oder sollte keine Region gebildet worden sein, so trifft der Staatsrat die notwendigen Massnahmen entsprechend dem Gesetz über die Gemeinden.

4.2 Schlussbestimmungen**Art. 179** Änderung bisherigen Rechts – Gesetz über den Schutz der Kulturgüter

¹ Das Gesetz vom 7. November 1991 über den Schutz der Kulturgüter (SGF 482.1) wird wie folgt geändert:

...

Art. 180 Änderung bisherigen Rechts – Strassengesetz

¹ Das Strassengesetz vom 15. Dezember 1967 (SGF 741.1) wird wie folgt geändert:

...

Art. 181 Änderung bisherigen Rechts – Gesetz über die Enteignung

¹ Das Gesetz vom 23. Februar 1984 über die Enteignung (SGF 76.1) wird wie folgt geändert:

...

Art. 182 Änderung bisherigen Rechts – Energiegesetz

¹ Das Energiegesetz vom 9. Juni 2000 (SGF 770.1) wird wie folgt geändert:

...

Art. 183 Änderung bisherigen Rechts – Verkehrsgesetz

¹ Das Verkehrsgesetz vom 20. September 1994 (SGF 780.1) wird wie folgt geändert:

...

Art. 184 Änderung bisherigen Rechts – Gesetz über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen

¹ 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

¹ 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. ⁴⁾

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

A1 ANHANG 1 – Ersetzung der Ausnützungsziffern durch die Geschossflächenziffern (Art. 178 Abs. 1)**Art. A1-1**

¹ 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	0,50
0,30	0,50
0,35	0,50
0,40	0,53
0,45	0,60
0,50	0,67
0,60	0,80
0,65	0,87

⁴⁾ Datum des Inkrafttretens: 1. Januar 2010 (StRB 27.01.2009).

Bei einer Ausnützungsziffer im Ortsplan von:	gilt mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes neu eine Geschossflächenziffer von:
0,70	0,93
0,75	1
0,80	1,07
0,85	1,13

Genehmigung

Die Artikel 69 Abs. 3, 74 Abs. 4 und 131 Abs. 1 sind vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement am 20.04.2009 genehmigt worden.

Die Änderung vom 08.09.2011 ist vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement am 21.12.2011 genehmigt worden.

Änderungstabelle – Nach Beschlussdatum

Beschluss	Berührtes Element	Änderungstyp	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
02.12.2008	Erlass	Grunderlass	01.01.2010	2008_154
18.12.2009	Art. 116	geändert	01.01.2011	2010_004
05.03.2010	Art. 47	geändert	01.01.2010	2008_154a
31.05.2010	Art. 142	geändert	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 143	geändert	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 173	geändert	01.01.2011	2010_066
08.09.2011	Art. 103	geändert	01.01.2012	2011_107
08.09.2011	Art. 108	geändert	01.01.2012	2011_107
08.09.2011	Art. 171	geändert	01.01.2012	2011_107
09.09.2011	Art. 129	geändert	01.01.2012	2011_085
10.02.2012	Art. 103	geändert	01.01.2013	2012_016
10.02.2012	Art. 108	geändert	01.01.2013	2012_016
10.02.2012	Art. 171	geändert	01.01.2013	2012_016
12.09.2012	Art. 9	geändert	01.01.2014	2012_084
12.09.2012	Art. 21	geändert	01.01.2014	2012_084
12.09.2012	Art. 41	geändert	01.01.2014	2012_084
12.09.2012	Art. 59	geändert	01.01.2014	2012_084
12.09.2012	Art. 72	geändert	01.01.2014	2012_084
12.09.2012	Art. 75	geändert	01.01.2014	2012_084
12.09.2012	Art. 140	geändert	01.01.2014	2012_084
07.02.2013	Art. A1-1	geändert	01.07.2013	2013_007
15.03.2016	Art. 10	geändert	01.01.2018	2016_050
15.03.2016	Art. 14	geändert	01.01.2018	2016_050
15.03.2016	Abschnitt 2.4.2.3.1	geändert	01.01.2018	2016_050
15.03.2016	Art. 44	aufgehoben	01.01.2018	2016_050
15.03.2016	Art. 45	geändert	01.01.2018	2016_050
15.03.2016	Art. 46	geändert	01.01.2018	2016_050
15.03.2016	Art. 63a	eingefügt	01.01.2018	2016_050
15.03.2016	Art. 64	geändert	01.01.2018	2016_050
15.03.2016	Art. 83	geändert	01.01.2018	2016_050
15.03.2016	Abschnitt 2.7	geändert	01.01.2018	2016_050
15.03.2016	Abschnitt 2.7.1	eingefügt	01.01.2018	2016_050
15.03.2016	Art. 113a	eingefügt	01.01.2018	2016_050
15.03.2016	Art. 113b	eingefügt	01.01.2018	2016_050
15.03.2016	Art. 113c	eingefügt	01.01.2018	2016_050
15.03.2016	Art. 113d	eingefügt	01.01.2018	2016_050
15.03.2016	Art. 113e	eingefügt	01.01.2018	2016_050
15.03.2016	Art. 113f	eingefügt	01.01.2018	2016_050
15.03.2016	Art. 113g	eingefügt	01.01.2018	2016_050
15.03.2016	Art. 113h	eingefügt	01.01.2018	2016_050
15.03.2016	Abschnitt 2.7.2	eingefügt	01.01.2018	2016_050
15.03.2016	Art. 131	geändert	01.01.2018	2016_050
06.05.2016	Art. 113e	geändert	01.01.2018	2016_050a
08.02.2017	Art. 135a	eingefügt	01.07.2017	2017_010
08.02.2017	Art. 135b	eingefügt	01.07.2017	2017_010
08.02.2017	Art. 178a	eingefügt	01.07.2017	2017_010
21.06.2018	Art. 22a	eingefügt	01.01.2019	2018_045
21.06.2018	Art. 25 Abs. 1	geändert	01.01.2019	2018_045
21.06.2018	Art. 46	Titel geändert	01.01.2019	2018_045
21.06.2018	Art. 46 Abs. 2	aufgehoben	01.01.2019	2018_045

Beschluss	Berührtes Element	Änderungstyp	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
21.06.2018	Art. 46 Abs. 3	aufgehoben	01.01.2019	2018_045
21.06.2018	Art. 46a	eingefügt	01.01.2019	2018_045
21.06.2018	Art. 46b	eingefügt	01.01.2019	2018_045
21.06.2018	Art. 47	Titel geändert	01.01.2019	2018_045
21.06.2018	Art. 113c Abs. 2, b)	geändert	01.01.2019	2018_045
21.06.2018	Art. 178b	eingefügt	01.01.2019	2018_045
21.06.2018	Art. 178c	eingefügt	01.01.2019	2018_045

Änderungstabelle – Nach Artikel

Berührtes Element	Änderungstyp	Beschluss	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
Erlass	Grunderlass	02.12.2008	01.01.2010	2008_154
Art. 9	geändert	12.09.2012	01.01.2014	2012_084
Art. 10	geändert	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Art. 14	geändert	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Art. 21	geändert	12.09.2012	01.01.2014	2012_084
Art. 22a	eingefügt	21.06.2018	01.01.2019	2018_045
Art. 25 Abs. 1	geändert	21.06.2018	01.01.2019	2018_045
Art. 41	geändert	12.09.2012	01.01.2014	2012_084
Abschnitt 2.4.2.3.1	geändert	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Art. 44	aufgehoben	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Art. 45	geändert	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Art. 46	geändert	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Art. 46	Titel geändert	21.06.2018	01.01.2019	2018_045
Art. 46 Abs. 2	aufgehoben	21.06.2018	01.01.2019	2018_045
Art. 46 Abs. 3	aufgehoben	21.06.2018	01.01.2019	2018_045
Art. 46a	eingefügt	21.06.2018	01.01.2019	2018_045
Art. 46b	eingefügt	21.06.2018	01.01.2019	2018_045
Art. 47	geändert	05.03.2010	01.01.2010	2008_154a
Art. 47	Titel geändert	21.06.2018	01.01.2019	2018_045
Art. 59	geändert	12.09.2012	01.01.2014	2012_084
Art. 63a	eingefügt	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Art. 64	geändert	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Art. 72	geändert	12.09.2012	01.01.2014	2012_084
Art. 75	geändert	12.09.2012	01.01.2014	2012_084
Art. 83	geändert	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Art. 103	geändert	08.09.2011	01.01.2012	2011_107
Art. 103	geändert	10.02.2012	01.01.2013	2012_016
Art. 108	geändert	08.09.2011	01.01.2012	2011_107
Art. 108	geändert	10.02.2012	01.01.2013	2012_016
Abschnitt 2.7	geändert	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Abschnitt 2.7.1	eingefügt	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Art. 113a	eingefügt	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Art. 113b	eingefügt	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Art. 113c	eingefügt	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Art. 113c Abs. 2, b)	geändert	21.06.2018	01.01.2019	2018_045
Art. 113d	eingefügt	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Art. 113e	eingefügt	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Art. 113e	geändert	06.05.2016	01.01.2018	2016_050a

Berührtes Element	Änderungstyp	Beschluss	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
Art. 113f	eingefügt	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Art. 113g	eingefügt	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Art. 113h	eingefügt	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Abschnitt 2.7.2	eingefügt	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Art. 116	geändert	18.12.2009	01.01.2011	2010_004
Art. 129	geändert	09.09.2011	01.01.2012	2011_085
Art. 131	geändert	15.03.2016	01.01.2018	2016_050
Art. 135a	eingefügt	08.02.2017	01.07.2017	2017_010
Art. 135b	eingefügt	08.02.2017	01.07.2017	2017_010
Art. 140	geändert	12.09.2012	01.01.2014	2012_084
Art. 142	geändert	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 143	geändert	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 171	geändert	08.09.2011	01.01.2012	2011_107
Art. 171	geändert	10.02.2012	01.01.2013	2012_016
Art. 173	geändert	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 178a	eingefügt	08.02.2017	01.07.2017	2017_010
Art. 178b	eingefügt	21.06.2018	01.01.2019	2018_045
Art. 178c	eingefügt	21.06.2018	01.01.2019	2018_045
Art. A1-1	geändert	07.02.2013	01.07.2013	2013_007