

⁴ Für ambulante Leistungserbringer gemäss den Artikeln 49 oder 51 KVV, die über eine Bewilligung gemäss den Artikeln 23 oder 25 des Gesetzes über das Gesundheitswesen verfügen und mit denen die Gemeinde einen Vertrag abgeschlossen hat, gelten die Bestimmungen von Absatz 1 sinngemäss.

2. Pflegeleistungen der Akut- und Übergangspflege gemäss Artikel 25a Absatz 2 KVG

Art. 33^d (neu)

Kostenanteil Kanton, Verfahren und Kostenermittlung

¹ Der Anteil des Kantons an die anrechenbaren Kosten der Pflegeleistungen der Akut- und Übergangspflege gemäss Artikel 25a Absatz 2 KVG beträgt 55 Prozent.

² Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten des Verfahrens der Vergütung, der Ermittlung von Kosten und Leistungen und erteilt gestützt auf Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe *b* Leistungsaufträge an ambulante und stationäre Leistungserbringer, die er von einem nachgewiesenen Bedarf abhängig macht.

II.

Ergeben sich nachträglich zwingende Bedürfnisse zur Anpassung kantonaler Gesetze an die Neuordnung der Pflegefinanzierung, die in dieser Vorlage nicht berücksichtigt sind, so wird der Landrat ermächtigt, die Anpassungen vorläufig vorzunehmen; solche vorläufigen Anpassungen sind der Landsgemeinde zur definitiven Beschlussfassung vorzulegen.

III.

Diese Änderungen treten zusammen mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen im Bereich der spitalexternen Krankenpflege auf Verordnungsstufe am 1. Januar 2011 in Kraft.

§ 17 Raumentwicklungs- und Baugesetz (Totalrevision)

Die Vorlage im Überblick

Das Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG) löst das Raumplanungs- und Baugesetz von 1988 ab. In den vergangenen 20 Jahren änderte die übergeordnete Gesetzgebung die Rahmenbedingungen wesentlich; dies bedingt Änderungen:

- Das Raumplanungs- und Bauwesen hat der Bildung von drei starken Gemeinden Rechnung zu tragen. Das Gesetz weist den Gemeinden zentrale Aufgaben zu. Sie sind weiterhin für die Erteilung der Baubewilligungen zuständig; neu sind sie es für die Erstkontrolle der Baueingaben und die allfällige Einleitung zusätzlicher Bewilligungsverfahren, weil die Vorprüfung aller Baugesuche durch die kantonalen Stellen entfällt. Zudem obliegt der kommunalen Bewilligungsbehörde die Leitung vieler koordinationspflichtiger Verfahren.*
- Auf kantonaler Ebene werden die Grundsätze der neuen Verwaltungsorganisation umgesetzt. Der Regierungsrat wird von operativen Aufgaben entlastet, die Departement, Abteilung oder Fachstelle übertragen werden. Beim Rechtsschutz wird der ordentliche Instanzenzug gemäss Verwaltungsverfahrensgesetz eingeführt: Im Regelfall entscheidet das Departement statt der Regierungsrat über Beschwerden in Bausachen.*

Der Gesetzesentwurf enthält zahlreiche neue Elemente.

- Kommunale Richtplanung ist Pflicht. Sie fördert strategisches Handeln und Abstimmung räumlicher Konflikte auf Gemeindeebene. Das Gesetz verankert den Überbauungsplan als Instrument der Sondernutzungsplanung und fördert kooperative Planung: bei grösseren Vorhaben erarbeiten Kanton und Gemeinden mit Projektierenden und anderen Anspruchsgruppen Entscheidungsgrundlagen.*
- Baulandhortung wird beeinflussbar. Die Gemeinden können Vereinbarungen mit Privaten über Planungswertausgleich, fristgerechte Überbauung oder Kaufrecht der Gemeinde abschliessen. Weitergehende Instrumente wie gesetzliches Kaufrecht der Gemeinde, Bauverpflichtung, Planungsmehrwertabgeltung wurden hingegen abgelehnt.*

- Einkaufszentren sind klaren Vorgaben unterworfen. Verkaufseinheiten mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche für Waren des täglichen Bedarfs sind grundsätzlich nur in Siedlungsschwerpunkten zulässig; Grosseinkaufszentren mit mehr als 2000 m² Verkaufsfläche mit einem Richtplaneintrag auch ausserhalb.
- Das Baubewilligungsverfahren wird angepasst und ergänzt. Die Koordination bei komplexen Vorhaben unter Beteiligung verschiedener Bewilligungsinstanzen ist gesetzlich geregelt. Entsprechend Bundesrecht sind die Behörden zur Behandlung von Baugesuchen und Baubeschwerden an Fristen gebunden. Sie müssen bei Nichteinhaltung die Betroffenen über Gründe und neue Terminplanung informieren. Dies dient zusammen mit der Verfahrenskoordination rascher Erledigung von Baurechtsstreitigkeiten.
- Behandlung privatrechtlicher Einwendungen wird vom Baurecht abgekoppelt. Die Beurteilung richtet sich neu ausschliesslich nach den zivilprozessualen Vorschriften.
- Die Ausführungsbestimmungen regelt die Bauverordnung des Landrates.

Der Entwurf fand im Landrat grundsätzlich gute Aufnahme; obschon kein grosser Wurf, sei er eine solide Grundlage. – Der Landrat lehnte die Aufnahme von Fruchtfolgeflächen als überlagernde Zonen ab; sie bleiben, wie bundesrechtlich vorgesehen, Bestandteil der Landwirtschaftszonen. Bezüglich der Instrumente gegen Baulandhortung belies er nur die Vereinbarung im Gesetz. Weitergehende Regelungen verwarf er ebenso wie Vorschriften bezüglich Abstellflächen für Motorfahrzeuge in bestimmten Gebieten. Hingegen verdeutlichte er die Bestimmung bezüglich Einkaufszentren.

Der Landrat beantragt der Landsgemeinde, der bereinigten Vorlage zuzustimmen.

1. Ausgangslage

Die geltenden kantonalen planungs- und baurechtlichen Bestimmungen (Raumplanungs- und Baugesetz, Bauverordnung, Verordnung über Bauten ausserhalb der Bauzonen) stammen von 1988/89. In den vergangenen 20 Jahren entwickelte sich die übergeordnete Gesetzgebung, und die Rahmenbedingungen veränderten sich. Das Raumplanungs- und Baugesetz als Grundlage für die kommunalen Nutzungsplanungen ist daher mit einer Totalrevision an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen. Eine Motion der FDP-Landratsfraktion forderte zudem eine beschleunigte Erledigung baurechtlicher Streitigkeiten, was die Gesetzesvorlage befriedigt. Die Motion konnte daher als erledigt abgeschrieben werden.

Gesetzes- und Verordnungsentwurf wurden im Sommer 2009 einer breiten Vernehmlassung und öffentlichen Mitwirkung unterstellt und gestützt darauf überarbeitet.

2. Strukturelle Rahmenbedingungen

2.1. Gemeindestrukturereform

Der Entwurf zum Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG) gilt auch dem Ziel der Gemeindestrukturereform «drei starke Gemeinden». Jene Aufgaben, die sinnvollerweise die Gemeinden wahrnehmen, werden ihnen delegiert, und sie erhalten die entsprechenden Kompetenzen. Der Kanton nimmt sich jedoch nicht aus der Verantwortung. Er nimmt sie weiterhin wahr, wenn kantonale Bewilligungen erforderlich sind, z.B. im Umweltschutz- und Strassenrecht. Zudem bleibt er über Vorprüfung und Genehmigung von Planungsinstrumenten in die Verantwortung eingebunden.

2.1.1. Aufgabenentflechtung

Die Arbeitsgruppe «Verwaltung» zur Gemeindestrukturereform erarbeitete Vorschläge zur Aufgabenentflechtung zwischen Kanton und Gemeinden. Das Raumentwicklungs- und Baugesetz setzt deren Vorschläge betreffend Aufgabenentflechtung Kanton/Gemeinden im Baubewilligungsverfahren mehrheitlich um. Die Gemeinden sind Baubewilligungsbehörde; ihnen kommen zentrale Aufgaben und zusätzliche Verantwortung zu. Die Vorprüfung aller Baugesuche durch die kantonalen Verwaltungsstellen entfällt. Die Gemeinden prüfen Vollständigkeit und holen zusätzliche Bewilligungen und Zustimmungen ein. Ist das Baubewilligungsverfahren Leitverfahren, sind sie Koordinationsbehörde. Dort hingegen, wo der Kanton von Bundesrechts wegen eine Bewilligung bzw. Zustimmung erteilen muss (z.B. Bauen ausserhalb Bauzonen, Gewässerschutzrecht/Entscheidung über zweckmässige Abwasserbeseitigung, Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten), ist eine Delegation an sie unzulässig. Hat der Kanton selbst Bundesrecht umzusetzen (z.B. Umweltschutz-, Natur- und Heimatschutz-, Energiegesetzgebung), sind die kantonalen Fachstellen für Spezialbewilligungen und Vollzugsüberwachung zuständig. Diese Bereiche an die Gemeinden zu delegieren, wäre weder zweckmässig noch effizient; für relativ wenige Anwendungen bei ihnen Fachwissen aufzubauen wäre wirtschaftlich fragwürdig.

2.2. Verwaltungsorganisation

Auf kantonaler Stufe ist die Regierung von operativen Aufgaben («Tagesgeschäft») zu entlasten. Dem Grundsatz der Verwaltungsorganisation 2006 folgend, werden die Zuständigkeiten an Departement oder Fachstelle/Abteilung delegiert. Damit wird im Bereich Raum und Umwelt etwas nachvollzogen, was in anderen Bereichen bereits gilt. – Der Rechtsschutz richtet sich grundsätzlich nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz.

3. Kernpunkte der Totalrevision

Da die Gemeindestrukturereform einschneidende Änderungen bringt, ist die Gesetzgebung zu erneuern. Obschon Bewährtes nicht in Frage gestellt wird, ergeben sich wesentliche Änderungen. Das Gesetz geht vom Allgemeinen zum Speziellen, von der übergeordneten zur nachgelagerten Planung. Es ist in sechs Hauptkapitel gegliedert:

- I. Allgemeine Bestimmungen,
- II. Raumplanung,
- III. Baurecht,
- IV. Rechtsschutz,
- V. Strafbestimmungen und Verwaltungsmassnahmen,
- VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen.

Ein Hauptaugenmerk gilt der Regelung und Klärung der Verfahren. Für Öffentlichkeit und Vollzugsbehörden müssen Vorgehen und Regelinstanzenzug klar sein. Dies führt zu mehr Rechtssicherheit und beschleunigt das Verfahren.

3.1. Allgemeine Bestimmungen, Behandlungsfristen

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (Art. 25^{bis} RPG) fordert das Festlegen von Behandlungsfristen. Die Ordnungsfristen für die Verwaltungstätigkeit schaffen Transparenz bezüglich des Verwaltungshandelns und straffen die Verfahren (Art. 4). Bei unverschuldeten Verzögerungen sind die Gesuchstellenden über Gründe und neue Terminierung zu informieren.

3.2. Raumplanung

3.2.1. Information und Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 7)

Die Pflicht zu Mitwirkung und Information gilt bereits (Art. 4 RPG). Mit Blick auf die Gemeindereorganisation ist sie in der kantonalen Gesetzgebung zu verankern. Zeitgemässe Planungskultur fördert auch in den drei neuen, grossen Gemeinden den Kontakt zur Bevölkerung, indem sie diese in die Prozesse einbezieht.

3.2.2. Kooperative Planung (Art. 8)

Kooperative Planung ist der Raumplanung nicht fremd. Raumplanung hat sich als Querschnittsaufgabe mit Interessenabwägung und -ausgleich zu befassen. Kooperative Planung will Anliegen und Bedürfnisse aller Anspruchsgruppen in Einklang bringen. Ihr Ziel ist eine für alle Beteiligten tragfähige Lösung. Die Hoheitlichkeit des staatlichen Handelns wird dadurch nicht in Frage gestellt.

3.2.3. Kommunale Richtplanung (Art. 16f.)

Die Pflicht zu kommunaler Richtplanung soll das strategische Denken und Handeln sowie die Abstimmung räumlicher Konflikte auf Stufe Gemeinde fördern und verbessern.

3.2.4. Sondernutzungsplanung der Gemeinde (Art. 21ff.)

Am Überbauungsplan wird grundsätzlich festgehalten. Der Vernehmlassungsentwurf sah zusätzlich den Gestaltungsplan vor. Da er als unnötig und kompliziert anzuwenden kritisiert worden war, wird nun auf ihn verzichtet. – Der Überbauungsplan erlaubt es, auch im überbauten Gebiet Erneuerung und Verdichtung zu unterstützen, vor allem unter städtebaulichen und nicht nur nachbarrechtlichen Aspekten.

3.2.5. Raumplanungsverfahren (Art. 24 ff.)

Damit kommunale mit übergeordneter Planung rechtzeitig und abgestimmt stattfindet, sind die kommunalen Planungsinstrumente dem Kanton zur Vorprüfung einzureichen. Auflage- und Rechtsmittelfristen werden auf 30 Tage vereinheitlicht. Baureglement und Zonenplan sind den zuständigen Legislativorganen der Gemeinde zum Beschluss zu unterbreiten. Die kommunalen Planungsinstrumente bedürfen der Genehmigung des Departements.

3.2.6. Förderung der Planung (Art. 31 ff.)

Baulandhortung bzw. Baulandmobilisierung sind ungelöste Probleme, denen mit dem Ermöglichen von Vertragslösungen begegnet wird. Die Gemeinde kann mit den Eigentümern Verträge bezüglich Einzonung und fristgerechter Überbauung, Planungswertausgleich und allfälligem Kaufrecht und dergleichen abschliessen. Auf weitergehende Instrumente wie gesetzliches Kaufrecht der Gemeinden, Bauverpflichtung, Planungsmehrwertabgeltung wird jedoch verzichtet.

3.3. Baurecht

3.3.1. Materielles Baurecht (Art. 45 ff.)

Die materiellen Bauvorschriften sind an neue Gegebenheiten und Anforderungen angepasst. Zur Baureife (Art. 45) gehört ausdrücklich die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (öV) und den Langsamverkehr. Für Bauten mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren gehört zur Baureife ein Überbauungsplan (Art. 46). Das energiegerechte Bauen wird ausdrücklich erwähnt (Art. 49). Grenz- und Gebäudeabstände sind kantonale einheitlich geregelt (Art. 51 und 52). Bezüglich des Gewässerabstandes ist der Raumbedarf der Gewässer im Sinne der Wasserbau- und Gewässerschutzgesetzgebung zu beachten (Art. 54). Für Bauten und Anlagen von überörtlicher Bedeutung (Einkaufszentren, Freizeit- und Erholungsanlagen, Sportanlagen usw.) gilt eine angepasste Regelung (Art. 56). Die Erstellungspflicht von Parkplätzen richtet sich auch nach der Qualität der Erschliessung durch den öV (Art. 57). Das Bauen ausserhalb der Bauzonen nimmt Bundesrecht auf (Art. 62 ff.).

3.3.2. Formelles Baurecht (Art. 66 ff.)

Baubewilligungsverfahren, Zuständigkeiten (Art. 67). – Die Baubewilligungskompetenz liegt grundsätzlich bei der Gemeinde. Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen bedürfen zusätzlich einer Bewilligung des Kantons. Besondere Bewilligungen aufgrund der Spezialgesetzgebung bleiben vorbehalten.

Koordination (Art. 68). – Der Grundsatz der Koordination wird geregelt. Es gibt ein Leitverfahren (wenn nichts anderes bestimmt, das Baubewilligungsverfahren) und eine Leitbehörde. Zuständig ist jene Behörde, die am frühesten eine umfassende Prüfung des Vorhabens vornehmen kann.

Privatrechtliche Einsprachen (Art. 74 f.). – Die Baubewilligung ist die behördliche Feststellung, dass einem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen, namentlich keine aus dem Raumplanungs-, Baupolizei- und Umweltschutzrecht. Dieses Prinzip würde vom Geltendmachen privatrechtlicher Ansprüche im Baubewilligungsverfahren durchbrochen. Privatrechtliche Streitigkeiten richten sich nach dem Zivilrecht. Zivilrechtliche Ansprüche bzw. Einwände gegen ein Bauvorhaben sind auf dem Zivilrechtsweg geltend zu machen. Aufgrund der neuen Regelung müssen Bauwillige selber entscheiden, ob sie mit den Bauarbeiten – nach erteilter Baubewilligung – trotz hängiger zivilrechtlicher Klage mit dem Bau beginnen oder bis zu deren Abschluss zuwarten. Das Risiko tragen sie alleine.

Rechtsschutz (Art. 79). – Der Rechtsschutz in Planungs- und Bausachen richtet sich neu grundsätzlich nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz. Für koordinierte Entscheide wurde eine ergänzende Regelung aufgenommen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Das Raumentwicklungs- und Baugesetz wird sich finanziell vor allem auf die Gemeinden auswirken. Der Kanton ist praktisch nicht betroffen, da auf kantonaler Ebene keine neuen Instrumente und Verfahren eingeführt werden.

Bei der Raumplanung der Gemeinden wird das Einführen des kommunalen Richtplans zu Mehraufwendungen führen (Art. 16 f.). Allerdings werden damit wesentliche Grundlagen für die Zonenplanung ausgearbeitet, die für die Ortsplanung ohnehin erstellt werden müssten. Genaueres Abschätzen der zusätzlichen Kosten ist deshalb schwierig. Die Übersicht über den Stand der Erschliessung (Art. 35) und das Erschliessungsprogramm (Art. 36) sind Planungsinstrumente, die neu geregelt werden, jedoch bereits aufgrund der bundesrechtlichen Vorschriften erstellt werden müssen. Somit entsteht deswegen kein zusätzlicher Finanzaufwand.

Die Gemeinden erhalten beim Baubewilligungsverfahren zusätzliche Kompetenzen, die bei ihnen den Verwaltungsaufwand erhöhen, aber den Kanton entlasten. Mehrbelastung und Entlastung sind kaum berechenbar. Dies hängt insbesondere von den Informatiklösungen für die Baugesuchsabwicklung ab. Heute werden die Baugesuchsunterlagen von den Gemeinden geprüft und anschliessend an die kantonale Baugesuchskordinationsstelle gesandt. Diese erfasst die Baugesuche in einer Datenbank und bestimmt die zuständigen kantonalen Amtsstellen, denen sie das Baugesuch zur Beurteilung zustellt.

Die Baugesuchsbeurteilung stellt für praktisch alle kantonalen Amts- und Fachstellen eine untergeordnete Aufgabe dar. Der personelle Aufwand liegt je zwischen 5 und 20 Stellenprozent. Am aufwändigsten sind Spezial- und Ausnahmegewilligungen. Diese werden aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben auch künftig grösstenteils kantonale Stellen erteilen (z.B. Bauen ausserhalb Bauzonen, Gewässerschutz, Fischerei). Ebenso werden die feuerpolizeilichen Vorschriften (Glarnersach) weiterhin auf kantonaler Stufe geprüft.

Wegen zunehmender Komplexität des nominalen (Raumplanungsgesetz und -verordnung) und funktionalen Raumplanungsrechts (raumbedeutsames Bundesrecht anderer Sachbereiche wie Umweltschutz, Wald, Gewässerschutz, Natur- und Heimatschutz) stiegen die Anforderungen an die formelle und materielle Koordination stark. Deren optimale Wahrnehmung wird bei Spezialbewilligungen zusätzlichen Aufwand bedingen.

4.1. Zusammenfassung

Es gelangen nicht mehr alle Baugesuche an die kantonale Baugesuchskordinationsstelle. Die Gemeinden nehmen eine Triage vor, welche Gesuche dem Kanton zur Beurteilung vorzulegen sind, was für sie höheren Prüfungsaufwand ergibt. Sie sind aber bereits für die Prüfung der formellen und materiellen gesetzlichen Anforderungen zuständig; nicht alle aber vermochten diese Aufgabe gleich wahrzunehmen. Der Kanton wird diesbezüglich entlastet. Es steigen jedoch die Anforderungen an die formelle und materielle Koordination (Art. 68). Da diesbezüglich auf kantonaler Ebene eine Mehrbelastung zu erwarten ist, sind keine nennenswerten Mehr- oder Minderbelastungen auszumachen, welche beim Kanton personelle Konsequenzen bewirken könnten.

5. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Artikel 1; Zweck

Neben der Nutzung des Bodens und der Regelung des Bauwesens werden der Schutz und die Förderung der Lebensgrundlagen, die Qualität der Natur und Landschaft sowie der Ortsbilder gewährleistet. Das Betonen der Förderung drückt aus, dass es nicht nur um den reaktiven Schutz vor Beeinträchtigungen, sondern ebenfalls um die aktive Förderung der Qualitäten geht. Raumplanung muss Bedürfnisse gegeneinander abwägen und einen öffentliche und private Interessen berücksichtigenden Ausgleich schaffen.

Artikel 2; Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Kanton und die Gemeinden. Regionen zu nennen ist nicht mehr notwendig, da die drei grossen Gemeinden deren Funktion erfüllen. Das Raumplanungsrecht erfasst als Querschnittsaufgabe den Lebensraum in seiner Gesamtheit, somit insbesondere Aspekte der Erschliessung, des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes, der Gesundheit und Sicherheit usw., die bei der Beurteilung von Planungen und Vorhaben nach RBG zu beachten sind.

Artikel 3; Allgemeine Zuständigkeiten

Der Regierungsrat ist oberste vollziehende Behörde des Kantons (Art. 94 KV). Ihm obliegt die Aufsicht über die Gemeinden, Zweckverbände usw. (Art. 120 KV) und deshalb die Oberaufsicht über die Raumplanung und die Anwendung des öffentlichen Baurechts; damit ist aber nicht eine permanente Kontroll-, sondern eine Aufsichtsfunktion gemeint.

Bei der Anpassung des kantonalen Rechts an die Verwaltungsorganisation 2006 wurden die Entscheidungskompetenzen innerhalb der Verwaltung umfassend erneuert. Massgeblich waren die Entlastung des Regierungsrates von operativen Geschäften, die Bedeutung der einzelnen Geschäfte, der Beurteilungsspielraum sowie die Verwaltungsorganisation. Die Entscheidungskompetenzen verlagerten sich erheblich «nach unten». Dies wird im Raumplanungs- und Baurecht nachvollzogen. Auch die Pflicht eines einheitlichen Rechtsmittels bei koordinationsbedürftigen Entscheiden begründet die Anpassung.

Das Bauwesen und die Baupolizei sind grundsätzlich Sache der Gemeinden, die im Sinne ihrer Stärkung mit Aufgaben und Kompetenzen ausgestattet werden.

Artikel 4; Behandlungsfristen

Die Festlegung von Behandlungsfristen ist ein Gesetzgebungsauftrag aus dem Bundesrecht an den Kanton (Art. 25 Abs. 1^{bis} RPG). Sie optimiert die Bewilligungsverfahren, darf aber die Sorgfalt der Gesuchsbehandlung nicht beeinträchtigen. Die Behandlungszeit richtet sich nach Gegenstand und Komplexität der zu beantwortenden Fragen. Daher sind unterschiedliche Fristenregelungen und Ausnahmemöglichkeiten nötig. Bei den Fristen handelt es sich um Ordnungsfristen, d.h. die Bewilligung gilt als nicht erteilt, wenn innerhalb der Frist kein Entscheid zustande kommt.

Artikel 5; Planungsziele und Planungsgrundsätze

Planungen und Massnahmen orientieren sich an den Zielen, die Anforderungen umschreiben, denen raumrelevante Vorhaben zu genügen haben. Sie sind Ausdruck einer Werthaltung und formulieren einen generellen Handlungsauftrag an die raumwirksam tätigen Behörden, welche die Planungsgrundsätze bei der Interessenabwägung berücksichtigen. Die Reihenfolge der Planungsziele beinhaltet keine Prioritätenordnung, sondern erfolgt nach Sachbereichen (Siedlung inkl. Verkehr, Landschaft, Lebensgrundlagen, Wirtschaft).

Artikel 6; Planungs- und Koordinationspflicht

Die Pflicht zu Planung und Koordination der raumwirksamen Aufgaben basiert auf dem RPG (Art. 2). Sie bindet den Kanton und die Gemeinden. Die Planung in funktionalen Räumen richtet sich nach der Problem- oder Fragestellung und nicht nach den politischen Grenzen, selbst wenn die Umsetzung darüber hinaus nicht immer einfach ist. Der Anwendungsbereich ist bei nur noch drei Gemeinden zwar eingeschränkt, doch bleibt eine entsprechende Bestimmung zweckmässig (z.B. zur Koordination mit benachbarten ausserkantonalen Gemeinwesen). Der Kanton hat die Planungen der Gemeinden auf ihre Rechtmässigkeit hin zu prüfen. – Die Planung in funktionalen Räumen erfolgt durch Konzepte, welche auf kommunaler Ebene mit den ordentlichen Instrumenten (Richtplan, Zonenplan, Sondernutzungsplan) umgesetzt werden.

Artikel 7; Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Pflicht zur Mitwirkung und Information ergibt sich aus dem RPG (Art. 4). Raumplanung ist Interessenabwägung. Voraussetzung sachgerechter Abwägung ist die Möglichkeit aller, ihre Anliegen rechtzeitig in den Planungsprozess einbringen zu können. Mitwirkung ist wichtiges Merkmal bundesrechtskonformer Planung. Ihre Ausgestaltung muss für tatsächliche Beteiligung geeignet sein. Dazu gibt es eine reiche Praxis (z.B. Erläuterungsveranstaltungen, Diskussionen, Planaufgabe, Gelegenheit zu schriftlichen Eingaben). «Öffentlich» heisst, die Dokumente können zu den üblichen Öffnungszeiten der Ämter von jedermann ohne Interessensnachweis eingesehen werden.

Artikel 8; Kooperative Planung

Die Raumplanung als Querschnittaufgabe hat sich per Definition mit Interessenabwägung und -ausgleich zu befassen. Kooperative Planung will die Anliegen und Bedürfnisse aller Anspruchsgruppen in Einklang bringen. Alle Beteiligten sollen einen grösseren Nutzen als den zu leistenden Einsatz aus der Planung ziehen, auch wenn sie dafür Konzessionen zu machen haben. Es gibt keine Sanktionen, wenn sich jemand nicht an die Resultate hält. Andere Entwicklungsvorstellungen können umgesetzt werden, sofern sie das Planungs- und Baurecht zulässt. Kooperative Planung stellt die Hoheitlichkeit des staatlichen Handelns nicht in Frage. Die gemeinsam erarbeitete Lösung erlangt erst durch den formellen Erlass eines Plans oder Entscheids der zuständigen Behörde oder allenfalls durch Vertrag Rechtskraft.

Artikel 9; kantonale Raumplanung, Grundlagen

Die Minimalanforderungen an die Grundlagen richten sich nach Bundesrecht (RPG und Raumplanungsverordnung [RPV]). Sie nennen insbesondere die Unterlagen, welche vom Kanton im Hinblick auf die Raumplanung erstellt werden müssen: die Sachbereichsplanungen und gestützt darauf die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Entwicklung (kantonales Raumkonzept) sowie die im Planungsprozess zu berücksichtigenden Planungen (Konzepte, Sachpläne Bund, Richtpläne Nachbarkantone). Die kantonale Richtplanung hat die gesamträumlichen Entwicklungsvorstellungen im Sinne eines kantonalen Raumkonzeptes aufzuzeigen. Ihr Inhalt richtet sich nach dem Bundesgesetz und ist in der kantonalen Verordnung zu konkretisieren. Alle Stellen haben ihre raumrelevanten Informationen (z.B. öffentliche Werke ihre Daten und Grundlagen) offen zu legen. Der Kanton berücksichtigt nicht nur regionale, sondern auch kommunale Entwicklungskonzepte (Leitbilder).

Artikel 10; Aufgabe und Inhalt

Mindestinhalt und Grundlagen sind im Bundesrecht geregelt. Der Richtplan hält die wichtigsten Ergebnisse der Richtplanung (Prozess) fest. Er ist Konzept (zeigt, wie die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt werden) und Programm (zeigt, in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln die Aufgaben zu erfüllen sind).

Artikel 11; Erlass, Verfahren

Der kantonale Richtplan ist das strategische Führungsinstrument des Kantons. Er wird von der Regierung erlassen und vom Landrat genehmigt, was die Richtplaninhalte legitimiert. Weil Umsetzung und Erfolg stark von den Gemeinden abhängen, sind sie über die eigentliche Mitwirkung hinaus in die Erarbeitung einzube-

ziehen. Auch die Bevölkerung und die anderen Träger raumwirksamer Aufgaben sowie die beschwerdeberechtigten Umwelt-, Natur- und Heimatschutzorganisationen sind einzubeziehen. Der Kreis der beschwerdeberechtigten Organisationen ergibt sich aus den Bundesgesetzen über den Umweltschutz (Art. 55) und den Natur- und Heimatschutz (Art. 12). Die Regierung nimmt im Gesamtbericht zu den Beiträgen und zu den nicht berücksichtigten Einwendungen Stellung.

Artikel 12; Wirkung

Kantonale Richtpläne sind für die Behörden verbindlich (Art. 9 RPG), d.h. sie binden die Behörden in ihrem planerischen Ermessen. Dies gilt insbesondere für Interessenabwägungen bei den Festlegungen des Richtplanes, welche ebenfalls die nachgeordneten Planungsinstanzen binden; Prüfung der Rechtmässigkeit bleibt vorbehalten. Ändern sich die Verhältnisse, stellt sich eine neue Aufgabe oder wird eine gesamthaft bessere Lösung möglich, ist der Richtplan zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen.

Artikel 13; Anpassung und Fortschreibung

Eine Überarbeitung erfolgt bei Bedarf. Der kantonale Richtplan wird regelmässig nachgeführt bzw. fortgeschrieben. Dies stärkt ihn als Koordinations- und strategisches Führungsinstrument.

Artikel 14; Kontrolle und Bericht

Damit der Richtplan als Führungsinstrument taugt, müssen Umsetzung, Anwendung und Wirkung regelmässig überprüft werden (Controlling und Wirkungsbeurteilung). Der Landrat soll sich mindestens einmal in der Legislatur grundsätzlich mit der Raumordnung und der Raumentwicklung, aufgrund eines Raumordnungsberichts, auseinandersetzen. Nur so kann zeitgerecht auf veränderte Verhältnisse reagiert werden.

Artikel 15; Raumplanung der Gemeinden, Allgemeines

Die Ortsplanung ist Sache der Gemeinde. Als Instrumente stehen ihnen das kommunale Entwicklungskonzept (Leitbild), der kommunale Richtplan (neu), der Zonenplan mit Baureglement, die Sondernutzungspläne und die kommunalen Schutzinstrumente zur Verfügung. Der kommunale Richtplan wird als strategisches Führungsinstrument eingeführt. Die Gemeinden, die über unterschiedlichste Gemeindeteile/Fraktionen verfügen, müssen sich bezüglich ihrer strategischen Ausrichtung und Koordination der Entwicklungsvorstellungen mit der Richtplanung Gedanken machen. Der Zonenplan, der sich als grundeigentümergebundenes Instrument dazu weit weniger eignet, kann davon entlastet werden. Teiländerungen des Zonenplanes, die sich auf den kommunalen Richtplan abstützen, sind glaubwürdiger und einfacher, da keine Gesamtsicht erforderlich ist; dies beschleunigt die Verfahren.

Artikel 16; Inhalt kommunaler Richtplan

Der Inhalt des kommunalen ist mit dem des kantonalen Richtplans vergleichbar, jedoch angepasst auf die Bedürfnisse der Gemeinden. Er kann sich auf die Festlegung der angestrebten Veränderungen beschränken.

Artikel 17; Erlass, Wirkung

Die Gemeindeordnungen regeln, wer den kommunalen Richtplan erlässt. Er bedarf der Genehmigung durch das Departement (Art. 28). Dies ersetzt weder das Ermessen der Gemeinde durch das des Kantons noch beeinflusst es generell die Entwicklungsvorstellung der Gemeinden; es ist vielmehr zu prüfen, ob der kommunale Richtplan den Vorgaben des kantonalen entspricht und die übergeordnete Gesetzgebung berücksichtigt. Wie der kantonale ist er behördenverbindlich. Der Kanton hat bei seiner Planung die kommunale Richtplanung zu beachten.

Artikel 18; Baureglement

Das Baureglement legt in Abstimmung auf die Nutzungszonen und die örtlichen Bedürfnisse die Regelbauweise für das gesamte Gemeindegebiet fest. In Anlehnung an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden die Begriffe und Messweisen in der Bauverordnung für den Kanton einheitlich definiert. Der Kanton kann in Ergänzung zur IVHB weitere Begriffe festlegen (z.B. Ausnutzungsziffer gemäss SIA). Grenz- und Gebäudeabstände bleiben einheitlich geregelt (Art. 51 und 52). Die Baureglemente bedürfen der Genehmigung des Departements, welches sie auf Zweck- und Rechtmässigkeit prüft.

Artikel 19; Zonenplanung, Inhalt (Grundnutzungen)

Hauptaufgabe der Zonenplanung ist das Ausscheiden von Bau- und Nichtbaugebiet. Dafür stehen verschiedene Nutzungszonen zur Verfügung, deren Aufzählung im Gesetz nicht abschliessend ist. Dies ist aufgrund

der Vielfalt und der drei neuen starken Gemeinden angezeigt und wahrt Flexibilität. Bezüglich Spezialzonen sollen die Gemeinden jedoch zurückhaltend sein. Die Verordnung definiert die Grundnutzungszonen. Freihalte- oder Grünzonen innerhalb des Baugebiets können z.B. der Siedlungsgliederung oder der Sicherung des Gewässerraumes dienen. Das «übrige Gebiet» umfasst jene Gebiete, für die noch keine bestimmte Nutzung vorgesehen ist, bzw. die sich für keine bestimmte Nutzung eignen (Brachland, Gebirge).

Artikel 20; Überlagernde Zonen

Die Grundnutzungszonen können überlagert werden. Die Aufzählung ist nicht abschliessend.

Artikel 21; Sondernutzungsplanung der Gemeinde, Allgemeines

Sondernutzungspläne ergänzen und verfeinern für Teilgebiete einer Gemeinde die vom Zonenplan vorgegebene Grundordnung. Auch für überbaute Gebiete ist es wichtig, ein Instrument zu haben, das Erneuerung und Verdichtung vor allem unter städtebaulichen (und nicht nur nachbarrechtlichen) Gesichtspunkten zulässt. Um die Überbaubarkeit sicherzustellen, kann mit dem Sondernutzungsplan eine Grenzbereinigung oder Landumlegung vorgenommen werden.

Artikel 22; Baulinienplan

Baulinien dienen primär der Freihaltung von Land für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse, vor allem von Verkehrsflächen. Mit ihnen kann das Unterschreiten der gesetzlich vorgeschriebenen Gewässer- und Waldabstände geregelt werden. Geordnete bauliche Entwicklung erfordert weitere Anwendungsbereiche; die Aufzählung ist nicht abschliessend. Zur sachgerechten Lösung planerischer Aufgaben ist es oftmals unumgänglich, die Rechtswirkung von Baulinien speziell zu definieren.

Artikel 23; Überbauungsplan

Mit dem Überbauungsplan kann von der Regelbauweise, insbesondere der Ausnützung abgewichen werden. Wird ein qualitativ besseres Ergebnis erreicht und ist öffentliches Interesse gegeben, kann ein Ausnützungsbonus gewährt werden. Grenze bildet die zonengemässe Nutzungsart. Die Höhe des Bonus kann die Gemeinde im Rahmen des Gesetzes festlegen.

Artikel 24; Vorprüfung

Die kommunalen Planungsinstrumente können dem Departement zur Vorprüfung eingereicht werden, um früh – vor Einsprache- und eigentlichem Genehmigungsverfahren – Unstimmigkeiten mit dem übergeordneten Recht zu erkennen. Da Sondernutzungspläne eigentlich immer vom Baureglement oder vom kantonalen Recht abweichen, ist ihre Vorprüfung zu empfehlen.

Artikel 25; Öffentliche Auflage

Die Auflagefristen werden auf 30 Tage vereinheitlicht. – Um Transparenz zu schaffen, sind die Baubereiche bei Sondernutzungsplänen während der Auflage zu profilieren, damit die Überbauung früh und nicht erst im Baubewilligungsverfahren ersichtlich wird. Die schriftliche Benachrichtigung von Betroffenen dient sachgerechter Information. Sie ist nicht gleich zu setzen mit der Einsprachelegitimation (Art. 26). Der Radius von 30m entspricht etwa einer durchschnittlichen Bautiefe. In ihm kann erhöhtes Interesse vermutet werden.

Artikel 26; Einsprache

Das schutzwürdige Interesse besteht im praktischen Nutzen, den erfolgreiche Anfechtung den Einsprechenden in ihrer rechtlichen oder tatsächlichen Situation brächte. Die Einsprechenden müssen unmittelbar und in höherem Ausmass in eigenen tatsächlichen oder rechtlichen Interessen beeinträchtigt sein. Die «Populärbeschwerde» ist nicht zulässig.

Artikel 27; Beschlussfassung

Zonenplan und Baureglement als verbindliche Festlegung der räumlichen Ordnung sowie die Sondernutzungspläne sind von dem nach der Gemeindegesetzgebung zuständigen Legislativorgan zu beschliessen.

Artikel 28; Genehmigung

Mit der Genehmigung werden Recht- und Zweckmässigkeit der Planungsinstrumente geprüft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan bzw. das Reglement den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

Artikel 29; Überprüfung und Änderung

Planungsinstrumente legen keinen Endzustand fest. Sie müssen an veränderte Verhältnisse und Bedürfnisse angepasst werden können, im Sinne der Rechtssicherheit jedoch eine gewisse Beständigkeit aufweisen. Änderung darf daher nicht leichthin erfolgen. Je neuer ein Planungsinstrument, desto gewichtiger müssen Gründe für Überprüfung oder Änderung sein.

Artikel 30; Wirkung

Baureglement, Zonenplan und Sondernutzungspläne regeln die zulässige Nutzung des Bodens für jedermann verbindlich.

Artikel 31; Planungszonen

Die Planungszone ist eine vorsorgliche, sichernde Massnahme, um anstehende oder notwendige Planungen durch Projekte nicht negativ zu präjudizieren. Sie ist allenfalls erforderlich, wenn der kantonale Richtplan oder ein kommunaler Zonenplan anzupassen ist. Die planenden Behörden sind zu beförderlicher Behandlung verpflichtet. Die maximale Frist beträgt fünf Jahre. Zu lange Frist kann zu Entschädigungsproblemen führen.

Artikel 32; Verfahren

Der Erlass von Planungszonen ist öffentlich mit Einsprache- und Beschwerdemöglichkeit bekannt zu machen. Die betroffenen Grundeigentümer sind schriftlich zu informieren. Im Sinne der vorsorglichen Sicherung haben Einsprache und Beschwerde keine aufschiebende Wirkung. Die Planungszone wird mit der öffentlichen Auflage rechtswirksam.

Artikel 33; Verträge bei Ein-, Aus-, Umzonungen

Der Zonenplan erfüllt seinen Zweck nur, wenn die Bauzonen zeitgerecht realisiert, bzw. einer Überbauung zugeführt werden. Zweckmässige Ausscheidung reicht nicht immer aus. Die Grundstücke müssen auch verfügbar sein und bebaut werden. Viele Bauparzellen bleiben lange Zeit unbebaut, z.B. weil sie schlecht gelegen sind, für Eigenbedarf oder spekulativ gehortet werden oder die bodenrechtliche Situation ungünstig ist. Um diesen Problemen bereits bei der Einzonung zu begegnen, können die Gemeinden mit verwaltungsrechtlichen Verträgen reagieren. Bei Ein-, Aus- und Umzonung schliesst die Gemeinde wenn immer möglich mit den Eigentümern verwaltungsrechtliche Verträge ab, welche namentlich den Planungswertausgleich, die fristgerechte Überbauung, ein allfälliges Kaufrecht der Gemeinde und ähnliches regeln. Weitergehende Möglichkeiten, wie ein zwingendes Baurecht des Gemeinwesens oder Fristansetzung zur Überbauung durch das Gemeinwesen (Bauverpflichtung) sind nicht vorgesehen.

Artikel 34; Erschliessung, Grundsatz

Die Erschliessung ist Voraussetzung für Baureife und Erteilung der Baubewilligung. Die Erschliessung ist definiert (Art. 19 Abs. 1 RPG): hinreichende Zufahrt und Vorhandensein der erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen. Die Bestimmung ist direkt anwendbar; der Kanton darf den Begriff nicht anders definieren. Die Erschliessung gewährleistet in erster Linie Benutzenden und Notfalldiensten die Zufahrt zu den Bauten und Anlagen sowie die Versorgung mit Trinkwasser und Energie und die gewässerschutzkonforme Beseitigung des Abwassers: Sie sichert die zur Benutzung der Bauten notwendigen technischen Anlagen. Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (Art. 4 WEG) präzisiert den Begriff. Es unterscheidet Grob- und Feinerschliessung. Groberschliessung ist die Versorgung einer Bauzone mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen (Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen, Strassen und Wege, die unmittelbar dem zu erschliessenden Gebiet dienen); Feinerschliessung verbindet die einzelnen Grundstücke mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen (öffentlich zugängliche Quartierstrassen, öffentliche Leitungen). Werke und Anlagen, welche zum Anschluss eines Hauses an das Feinerschliessungsnetz erforderlich sind (Hausanschlüsse), gehören nicht dazu. Die Pflichten und Aufgaben des Gemeinwesens beschränken sich auf den öffentlichen Teil. Für Wohnzonen ergibt sich eine Erschliessungspflicht (Grob- und Feinerschliessung; Art. 5 WEG).

Artikel 35; Übersicht über den Stand der Erschliessung

Das Gemeinwesen hat eine Übersicht über den Stand der Erschliessung zu erstellen (Art. 31 RPV), also ein Inventar über die baureifen Teile der Bauzone sowie die Nutzungsreserven innerhalb des Baugebietes. Die Übersicht begründet keine Rechte und Pflichten für Gemeinwesen und Private. Sie enthält jedoch wichtige Informationen für das Erschliessungsprogramm.

Artikel 36; Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm ist ein Instrument des Raumplanungsrechtes des Bundes (Art. 19 Abs. 2 RPG). Abgestimmt auf die kommunale Finanzplanung zeigt es den Zeitpunkt der Erschliessung der unerschlossenen Teile der Bauzone auf und erklärt damit die unbestimmten Rechtsbegriffe bedarfs- und zeitgerechte Erschliessung (Art. 34). Es hat Richtplancharakter. Falls sich die Gemeindebehörde nicht an das Programm hält, ist den Grundeigentümern zu gestatten, ihr Land nach den von der Gemeinde genehmigten Plänen zu erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts zu bevorschussen (Art. 39). – Die Übersicht über die Erschliessungsanlagen und den Werterhaltungsbedarf ist insbesondere wegen der Zusammenlegung der Gemeinden zweckmässig.

Artikel 37; Erschliessungsreglement

Die Erschliessung der Grundstücke durch das Gemeinwesen bringt den Grundeigentümern Vorteile. Dafür erhebt die Gemeinde Beiträge, gestützt auf die von ihr in einem Reglement festgelegten Bemessungsgrundlagen und Tarife sowie Modalitäten.

Artikel 38; Kostenverteilung

Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, sich an nur im privaten Interesse liegenden Erschliessungskosten zu beteiligen. Das Erschliessungsprogramm (Art. 36) gewährleistet Abstimmung mit der kommunalen Finanzplanung. Die Bauzonenausscheidung ist auf Erschliessungsprogramm und Finanzplanung auszurichten.

Artikel 39; Erschliessung durch die Grundeigentümer

Die Gemeinde ist für bedarfs- und zeitgerechte Erschliessung des Baugebietes verantwortlich (Art. 34). Dies ermächtigt sie, die Baulanderschliessung durch Private zuzulassen. Die Privaterschliessung setzt genehmigte Erschliessungspläne voraus. Damit sie den technischen Anforderungen entspricht und die Arbeiten ordnungsgemäss verlaufen, empfiehlt sich der Abschluss von Erschliessungsverträgen.

Artikel 40; Landumlegung

Landumlegung und Grenzberichtigung sind und bleiben in der Verordnung über die Landumlegung geregelt. – Die Landumlegung kann zur Verwirklichung der Nutzungspläne beitragen. Sie bezweckt, in einem bestimmten Gebiet die Eigentumsverhältnisse derart zu ändern, dass die Parzellen bestmögliche Nutzung erlauben. Sie trägt damit zu einer zweckmässigen und haushälterischen Bodennutzung bei. Sie ist ein wichtiges Erschliessungsinstrument, welches von Amtes wegen angeordnet werden kann.

Die Bewilligung von Bauten und Anlagen verlangt baureife Grundstücke. Die Zuweisung zu einer Bauzone gewährleistet dies noch nicht in jedem Fall. Bei der Erschliessungsplanung ist der Zugriff des Erschliessungsträgers (Gemeinde) auf die für die öffentlichen Erschliessungsanlagen nötigen Landflächen zentral, um die Erschliessungspflicht zeitgerecht erfüllen zu können. Land für Erschliessungsanlagen ist in erster Linie mit planerischen Massnahmen wie der Landumlegung sicherzustellen.

Artikel 41; Grenzberichtigung

Die Grenzberichtigung will die Grenzen von Parzellen, deren ungünstiger Verlauf zweckmässige Nutzung verhindert, durch Flächenaustausch oder durch Abtretung kleiner Flächen verbessern. Sie ist weder auf eine vollständige Gebietsumlegung noch auf eine zweckmässige Anordnung von Erschliessungsanlagen ausgelegt. Dennoch kann die Grenzberichtigung zur Umsetzung des Zonenplans beitragen.

Artikel 42; Formelle Enteignung

Die Grundsätze des Enteignungsrechts sind im Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (Art. 148 ff. EG ZGB) geregelt. Soweit Ergänzungen und Präzisierungen nicht zwingend notwendig sind, wird auf sie verzichtet. Die geltende, an sich revisionsbedürftige Enteignungsordnung soll nicht in anderen Gesetzen präzisiert werden. Die Zonen- und Sondernutzungsplanung gibt der Gemeinde insbesondere das Recht zur formellen Enteignung von Flächen für im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen.

Artikel 43; Beschränkungen ohne Entschädigungspflicht; materielle Enteignung

Es handelt sich um die grundsätzliche Inhaltsbestimmung der Eigentumsbeschränkung, welche in der Regel entschädigungslos hinzunehmen ist. Nur wenn eine Eigentumsbeschränkung einer Enteignung – einer materiellen Enteignung – gleichkommt, entsteht Entschädigungspflicht.

Artikel 44; Grundsätze der Kostentragung

Die kommunale Richt- und Zonenplanung sowie die Übersicht über den Stand der Erschliessung und das Erschliessungsprogramm liegen überwiegend im öffentlichen Interesse, weshalb die Gemeinde die Kosten zu tragen hat. Bei den Sondernutzungs- oder Teilzonenplänen, die zum Teil im Interesse der Grundeigentümer erlassen werden und denen daraus ein unmittelbarer Vorteil erwächst, können die Kosten ganz oder teilweise überbunden werden.

Artikel 45; Baureife

Nach Definition der Erschliessung (Art. 19 Abs. 1 RPG; Art. 34) ist der Anschluss an den öV kein Erschliessungserfordernis. Die Raumplanungsbehörden haben jedoch dafür zu sorgen, dass «Wohn- und Arbeitsplätze einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sind» (Art. 3 Abs. 3 Bst. a RPG). Die Kantone müssen somit bei der Festlegung der Bauzonen das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen. Auch dem Langsamverkehr muss hinreichender Zugang gewährt werden; bezüglich Fussgänger findet sich die gesetzliche Grundlage im Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege.

Bauzonen umfassen für die Überbauung geeignetes Land (Art. 15 RPG). Laut Bundesgericht ist es dies, wenn es den Anforderungen genügt, die an die dafür vorgesehene Nutzung gestellt werden wie natürliche Gegebenheiten (Bodenqualität, Lage), und geltende Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechts von Bund und Kanton erfüllt. Dort, wo im Zonenplan eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt ist, ist ein Sondernutzungsplan Bauvoraussetzung.

Artikel 46; Überbauungsplanpflicht

Mit dem Überbauungsplan wird für Teilgebiete einer Gemeinde die vom Zonenplan vorgegebene Grundordnung verfeinert oder ergänzt. Damit kann auf von der Grundordnung nur ungenügend erfasste spezielle Vorhaben und Bedürfnisse sachgerecht reagiert werden. Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen lassen sich qualifiziert nur über einen Überbauungsplan erfassen, weshalb zur Baureife die entsprechende Planung gehört.

Artikel 47; Gestaltung von Bauten und Anlagen

Gestaltungsvorschriften sind ein Eingliederungsgebot, das weiter geht als ein Verunstaltungs- oder Beeinträchtigerungsverbot. Es wird eine gute Gesamtwirkung verlangt. Diese Generalklausel kommt nur subsidiär zu den Regelbauvorschriften zum Zuge. Sie kann aber auch angerufen werden, wenn alle anderen wesentlichen Bauvorschriften (z.B. Geschosszahl, Abstände usw.) eingehalten werden.

Artikel 48; Sicherheit und Hygiene

Wiederum geht es um eine Generalklausel. Bauten und Anlagen müssen jederzeit (bei Erstellung und während der Dauer des Bestandes) den sicherheits- und gesundheitspolizeilichen Anforderungen genügen. Geht von einer Baute oder Anlage eine Gefährdung aus, kann die Gemeinde die Ersatzvornahme anordnen. Die Gemeinden haben in den Baureglementen gesundheitspolizeiliche Vorschriften zu erlassen z.B. über sanitäre Einrichtungen, Raum- und Fenstergrössen, Besonnung, Belüftung, Trockenheit, Lärmschutz. In Baubewilligungen wird in der Regel auf SIA-Normen verwiesen. Die Gemeinde kann Richtlinien von Fachverbänden verbindlich erklären (z.B. SIA 161 Erdbebenprophylaxe, SIA 181 Schallschutz bei Gebäuden, SUVA-Normen usw.).

Artikel 49; Energie

Das eidgenössische Energiegesetz bezweckt die sparsame und rationelle Energienutzung (Art. 1 EnG). Im Gebäudebereich beauftragt es die Kantone, dafür sowie für die Nutzung erneuerbarer Energien günstige Rahmenbedingungen zu schaffen. Die Mindestanforderungen richten sich nach der Spezialgesetzgebung. Im Hinblick auf eine sparsame Energieverwendung werden Nachisolierungen bezüglich der Abstandsvorschriften als überwiegendes öffentliches Interesse privilegiert behandelt. Für Solaranlagen wurde zur Förderung erneuerbarer Energien eine Sondernorm als Grundsatz aufgenommen; Solaranlagen in Bau- und Landwirtschaftszonen sind zu bewilligen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Auf Gesetzesstufe kann es jedoch keine Einzelfallregelung geben, weshalb das Nähere in der Bauverordnung (z.B. Bewilligungsfreiheit, vereinfachtes Verfahren) zu regeln ist.

Artikel 50; Vorkehrungen für Menschen mit Behinderung

Massgebend ist das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen, die Behindertengleichstellungsverordnung sowie die jeweils gültige SIA-Norm (aktuell SIA 500) über behindertengerechtes Bauen.

Artikel 51; Grenzabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände werden kantonale einheitlich geregelt. Die geltende Vorschrift (Art. 24 alt RBG) wird redaktionell angepasst übernommen. Die Grenzabstände betragen 4 m, vorbehaltlich anderer nachbarrechtlicher Regelungen. Der Begriff der «sichtbaren Höhe» wird durch die in der Bauverordnung zu regelnde «Fassadenhöhe» ersetzt. Dies ist wesentlich bei vier- und fünfgeschossigen Wohnbauten, bei welchen sich der Grenzabstand nach der Fassadenhöhe ($\frac{1}{4}$ des höheren Gebäudes abzüglich 4 m) richtet. Das Bauen auf die Grenze ist jedoch bei Doppel- und Reihenhäusern gestattet. Besondere Bestimmungen gelten für eingeschossige An- und Nebenbauten von maximal 50 m² Grundfläche. Die Grenzabstände werden von den Umfassungsmauern an gerechnet. Unterirdische Bauten unterstehen nicht dem Grenzabstand im eigentlichen Sinn; sie können bis an die Grenze reichen. Der Abstand wird allseitig verlangt. Raumplanerisch und gestalterisch ist dichteres Bauen erwünscht, soweit Wohnhygiene und Feuerschutz eingehalten werden; die geltende Vorschrift stammt aus einer Zeit, in der Feuerschutz und Wohnhygiene vorwiegend über den Abstand geregelt wurden.

Artikel 52; Gebäudeabstand

Es gilt das gleiche wie bezüglich Grenzabstand (Art. 27 alt RBG). Wiederum wird der Begriff der sichtbaren Höhe durch Fassadenhöhe ersetzt und es sollen Grenz- und Gebäudeabstände in den drei Gemeinden nicht verschieden sein. Bei offener Bauweise muss der Abstand von Bauten und Anlagen unter sich mindestens $\frac{3}{4}$ der Fassadenhöhe des höheren Gebäudes entsprechen, darf aber nicht weniger als 8 m betragen. Eingeschossige Bauten und Anlagen mit einer Fassadenhöhe bis zu 3,30 m fallen bei der Berechnung des Gebäudeabstandes ausser Betracht. Für Wohnbauten mit sechs und mehr Geschossen wird der Gebäudeabstand bzw. der Abstand zur Parzellengrenze durch Baulinien im Überbauungsplan festgelegt. Bei Bauten und Anlagen im bestehenden Dorfgebiet und im Rahmen von Überbauungsplänen kann der Gemeinderat Ausnahmen von diesen Abständen bewilligen, um das verdichtete Bauen zu fördern, soweit keine anderweitigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Artikel 53; Waldabstand

Gegenüber Waldrändern gilt für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen weiterhin ein Mindestabstand von 15 m. Die Gemeinde kann aus besonderen Gründen mittels Baulinien andere Abstände vorsehen (z.B. aufgrund Exposition, Besonnung, Hanglage usw.). Weil damit vom kantonalen Recht abgewichen wird, bedarf dies der Genehmigung durch die zuständige kantonale Verwaltungsbehörde.

Artikel 54; Gewässerabstand

Das Bundesgesetz über den Wasserbau und die Wasserbauverordnung verlangen im Grundsatz das Berücksichtigen des notwendigen Gewässerraums in der Richt- und Nutzungsplanung. Insbesondere im überbauten Gebiet müssen Ausnahmen aufgrund orts- und städtebaulicher Überlegungen möglich sein. Die Abstände entsprechen der heutigen Regelung. Sie gelten wie beim Waldabstand für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen. Die Gemeinde kann aus besonderen Gründen mittels Baulinien andere Abstände vorsehen, die der Genehmigung durch die zuständige kantonale Verwaltungsbehörde bedürfen. – Zur Ausscheidung des Gewässerraumes ausserhalb der Bauzonen erlässt der Regierungsrat eine Richtlinie.

Artikel 55; Gebäudemasse

Das Festlegen der Gebäudemasse liegt in der Kompetenz der Gemeinden.

Artikel 56; Bauten und Anlagen von überörtlicher Bedeutung

Solche Bauten und Anlagen, wie publikums- und verkehrintensiv Einkaufszentren, Freizeit-, Erholungs- und Sportanlagen, wirken sich wegen ihrer Grösse oder Bedeutung auf die Siedlungs-, Verkehrs- oder Versorgungsstruktur von mehreren Gemeinden (auch ausserkantonalen) aus (z.B. «Ladensterben» in den Ortskernen, Verkehrsstaus usw.). Der Überbauungsplan ermöglicht Kontrolle und Steuerung zweckmässiger Bodennutzung, geordneter Besiedlung und baulicher Entwicklung durch Sonderbauvorschriften, was allein durch Regelbauvorschriften und allenfalls eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht sachgerecht und umfassend möglich wäre. Der Überbauungsplan muss alle Voraussetzungen erfüllen. Die Nachweise sind von den Gesuchstellenden zu erbringen.

Namentlich Einkaufszentren können Ortskerne in ihrer Lebensfähigkeit stark beeinträchtigen. Um diese Gefahr einzudämmen, dürfen Einkaufszentren von mehr als 500 m² Nettoladenfläche, die vorwiegend Güter des täglichen Bedarfs abdecken, nur in Siedlungsschwerpunkten errichtet werden. Als Siedlungsschwerpunkt gilt ein Standort, der sich im engeren, geschlossenen Siedlungsbereich befindet und somit «bei den Kunden» ist. Der Standort muss also über ein Kundenpotenzial in angemessener Distanz für den Langsamverkehr (Fussgänger, Radfahrer) und den öV verfügen; er muss in dicht besiedeltem Gebiet und nicht

peripher liegen. Die Siedlungsschwerpunkte sind in den kommunalen Richtplänen zu bezeichnen. Ziel ist, alle Typen von Einkaufszentren/-geschäften nach folgenden Grundsätzen zu erfassen.

- Einkaufsgeschäfte für Waren des täglichen Bedarfs (Lebens-, Pflege-, Genuss- und Reinigungsmittel) sollen in Langsamverkehrsdistanz erreichbar sein. Es ist zu verhindern dass solche abseits der Siedlungsgebiete erstellten Geschäfte die Läden in den gewachsenen Ortszentren aussterben lassen. Diese Haltung entspricht den richtungweisenden Festlegungen des kantonalen Richtplans:
 1. Die Grundversorgung mit Gütern für den täglichen und Wochenbedarf soll innerhalb des Siedlungsgebiets gewährleistet sein.
 2. In den Ortszentren und Nahbereichen der Bahnhöfe in regionalen Entwicklungszentren und Umsteigeknoten soll ein breites Güter- und Dienstleistungsangebot erhalten und gefördert werden.
- Grössere Einkaufszentren/-geschäfte mit überörtlicher Bedeutung (Annahme: mehr als 2000 m² Verkaufsfläche) ohne Waren für den täglichen Bedarf können ausserhalb der Siedlungsschwerpunkte realisiert werden, sofern die entsprechenden raumplanerischen Voraussetzungen (Richtplaneintrag, Überbauungsplan) gegeben sind.
- Kleinere Verkaufsgeschäfte/-zentren (bis 500 m² für Güter des täglichen Bedarfs, bis 2000 m² Verkaufsfläche ohne Waren des täglichen Bedarfs) sollen in entsprechenden Bauzonen überall möglich sein.

Die Definition von Verkaufsfläche und Einkaufszentrum erfolgt in der Bauverordnung. Als Einkaufszentrum gelten mehrere Detailhandelsunternehmen, deren Verkaufsflächen in enger räumlicher Beziehung zueinander stehen und die unter sich eine bauliche Einheit bilden.

Die Pflicht zur Erschliessung durch den öV will Lärm und Luftverschmutzung durch den motorisierten Verkehr einschränken. Sie hat ihre rechtliche Grundlage gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung in der Umweltschutzgesetzgebung.

Typen von Einkaufsgeschäften/-zentren und deren planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen

<i>Typ</i>	<i>Verkaufseinheiten für Waren des täglichen Bedarfs bis 500 m² Verkaufsfläche</i>	<i>Verkaufseinheiten mit weniger als 2000 m² Gesamtverkaufsfläche ohne Waren des täglichen Bedarfs</i>	<i>Verkaufseinheiten oder Einkaufszentren mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche für Waren des täglichen Bedarfs</i>	<i>Verkaufseinheiten oder Einkaufszentren mit mehr als 2000 m² Gesamtverkaufsfläche und maximal 500 m² Verkaufsfläche für Waren des täglichen Bedarfs</i>
<i>Beispiele</i>	Bäckerei, Metzgerei, kleine Filialen von Volg, Spar	Kleinere Fachmärkte (Möbel-, Elektro-, Haushalt-fachgeschäft)	Migros, Coop, Aldi, Lidl oder Einkaufszentren mit solchen Anbietern	IKEA, Athleticum, Baumärkte, Outlet-Center
<i>Örtliche/nutzungsmässige Zulässigkeit</i>	In Bauzonen soweit zonenkonform	In Bauzonen soweit zonenkonform	In Siedlungsschwerpunkten (Art. 56 Abs. 2)	In Siedlungsschwerpunkten oder gestützt auf Richtplaneintrag ausserhalb Siedlungsschwerpunkt
<i>Überbauungsplan</i>	Nein (sofern in Regelbauweise)	Nein (sofern in Regelbauweise)	Nein, wenn keine überörtliche Bedeutung (gesamte Verkaufsfläche unter 2000m ²) Ja, wenn überörtliche Bedeutung (Art. 46 und 56 Abs. 1)	Ja (gemäss Art. 46 und 56 Abs. 1)
<i>Erschliessungsanforderungen</i>	Gemäss Art. 45	Gemäss Art. 45	Gemäss Art. 45 bzw. 56 Abs. 1 und 3	Gemäss Art. 56 Abs. 1 Bst. c und d sowie Abs. 3

Artikel 57; Abstellflächen für Motorfahrzeuge

Neben Infrastrukturen für den rollenden Verkehr (Strassen) sind ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) bereit zu stellen. Bei guter öV-Anbindung kann die Erstellung von Parkplätzen begrenzt und auf eine Ersatzabgabe verzichtet werden. Als Richtlinie kann auf die Schweizer-Norm verwiesen werden (SN 640 281 Angebot Parkfelder für Personenwagen). Die Präzisierungen erfolgen in der Verordnung. Die Erstellung von Parkplätzen hat bei Neu- und Umbauten grundsätzlich auf privatem Grund zu erfolgen. Ist dies nicht möglich oder wegen öffentlicher Interessen nicht zulässig, ist eine Ersatzabgabe zu entrichten, die zweckgebunden zur Beschaffung von gemeinsamen Parkieranlagen zu verwenden ist.

Artikel 58; Spielplätze

Es liegt in der Kompetenz der Gemeinde, in der Bau- und Nutzungsordnung Regelungen betreffend ausreichender und geeigneter Spielflächen zu treffen.

Artikel 59; Duldung öffentlicher Vorrichtungen

Den Grundeigentümern wird eine entschädigungslose Duldungspflicht auferlegt. Die Aufzählung der zu duldenden Vorrichtungen ist abschliessend. Private Interessen sind angemessen zu berücksichtigen.

Artikel 60; Ausnahmegewilligungen

Ausnahmegewilligungen bedürfen einer gesetzlichen Grundlage und einer Ausnahmesituation. Der Zweck der Zone darf weder gefährdet noch vereitelt werden. Die Ausnahmegewilligung wird von der zuständigen Gemeindebehörde erteilt und begründet. Sie bedarf zudem der Zustimmung der zuständigen kantonalen Verwaltungsbehörde, wenn von den Vorschriften des RBG und weiterer kantonalen Vorschriften abgewichen wird.

Artikel 61; Bestandesgarantie Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen

Die Bestandesgarantie von Bauten und Anlagen, die geltenden Vorschriften oder Plänen nicht mehr entsprechen, ergibt sich unmittelbar aus der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV). Sie umfasst Bestand und Erneuerung im Sinne Wert erhaltender Unterhaltsarbeiten rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen. Darüber hinaus sind Umbau, massvolle Erweiterung und Zweckänderung gewährleistet, soweit dadurch Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Als verstärkend gelten verletzte Vorschriften (z.B. Grenzabstand, Ausnützungsziffer) oder klareres Verletzen von Vorschriften (z.B. weitere Unterschreitung Grenzabstand). Bei Änderung sind solche Bauten soweit möglich, sinnvoll und zumutbar an geltendes Recht anzupassen.

Artikel 62; Bauen ausserhalb Bauzonen, Grundsatz

Das Bauen ausserhalb der Bauzonen regelt – soweit den Kantonen nicht ausdrücklich eine Regelungskompetenz zukommt – das Bundesrecht abschliessend. Die vom Regierungsrat bezeichnete zuständige kantonale Verwaltungsbehörde entscheidet über Zonenkonformität oder ob eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann (Art. 25 Abs. 2 RPG). Als bauliche Vorkehren gelten z.B. Zweckänderungen, Bodenverbesserungen usw.

Artikel 63; Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung

Das kantonale Recht macht von der Möglichkeit Gebrauch, in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, die landwirtschaftsfremde Wohnnutzung zuzulassen (Art. 24d Abs. 1 RPG). Die Bewilligung richtet sich nach dem Bundesrecht.

Artikel 64; Vollständige Zweckänderung als schützenswert anerkannter Bauten und Anlagen

Der Kanton nutzt die Möglichkeit, vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen zuzulassen (Art. 24d Abs. 2 RPG). Die Bewilligung richtet sich nach dem Bundesrecht.

Artikel 65; Bauten in Streusiedlungsgebieten und landschaftsprägende Bauten

Der Kanton kann in Gebieten mit traditioneller Streubauweise, die im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt sind und in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll, die Nutzungsänderung von bestehenden Bauten mit Wohnungen als standortgebunden bewilligen (Art. 24 Bst. a RPG; Art. 39 Abs. 1 RPV). Zudem kann er die Nutzungsänderung bestehender, als landschaftsprägend geschützter Bauten als standortgebunden bewilligen. Die Bewilligung richtet sich nach den Anforderungen des Bundesrechts (Art. 39 RPV).

Artikel 66; Formelles Baurecht, Bewilligungspflicht

Gesetzliche Grundlage für die Baubewilligungspflicht ist das bundesrechtliche Erfordernis der behördlichen Bewilligung für alle Bauten und Anlagen (Art. 22 Abs. 1 RPG). Nach der Rechtsprechung dazu gelten als «Bauten und Anlagen» jedenfalls jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und die Nutzungsordnung zu beeinflussen vermögen, weil sie entweder den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Auf dieser Grundlage wird als Generalklausel die Bewilligungspflicht für alle Bauten und Anlagen statuiert. Einzelheiten regelt die Bauverordnung.

Artikel 67; Baubewilligungsverfahren, Zuständigkeiten

Baubewilligungsbehörde ist die Gemeinde. Zu Gunsten eines möglichst straffen Instanzenzugs und der Koordination der Rechtsmittel gegen erstinstanzliche Entscheide soll die zuständige Gemeindebehörde als einzige kommunale Instanz entscheiden. Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen bedürfen zusätzlich einer

Bewilligung der zuständigen kantonalen Verwaltungsbehörde (Art. 25 Abs. 2 RPG). Weitere Zuständigkeiten aufgrund der Spezialgesetzgebung bleiben vorbehalten.

Artikel 68; Koordination

Grundlage für die Koordinationsbestimmung sind die bundesrechtlichen Vorgaben des RPG, das die Pflicht zur formellen und materiellen Koordination vorgibt, wenn die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden erfordert (Art. 25a RPG). Für die Anfechtung von Verfügungen kantonalen Behörden in diesem Anwendungsbereich müssen einheitliche Rechtsmittelinstanzen bestehen (Art. 33 Abs. 4 RPG). «Verfügung» erfasst im weiten Sinne der staats- und verwaltungsrechtlichen Terminologie neben Bewilligungen verschiedenster Art insbesondere Zustimmungen, Genehmigungen und Konzessionen. Grundsätzlich sind damit alle erforderlichen Entscheide in das Abstimmungsverfahren einzubeziehen, die es braucht, um Widersprüche im Ergebnis der unterschiedlichen Verfahren auszuschliessen. Die Einzelentscheide sind soweit möglich gleichzeitig zu eröffnen und mit einem einheitlichen Rechtsmittel zu versehen. Nicht erforderlich bzw. nicht möglich ist die Koordination mit Entscheiden, die im Zusammenhang mit Bauprojekten stehen, aber keinen direkten, gegen aussen verbindlichen Einfluss auf die Ausgestaltung der geplanten Baute oder Anlage haben (z.B. reine Subventionsentscheide, Kreditbewilligungen; Typenprüfungsentscheide) oder aus sachlichen Gründen erst nach der Errichtung bzw. Änderung getroffen werden können (z.B. Betriebsbewilligungen).

Die Kantone sind verpflichtet, eine Behörde zu bezeichnen, welche für die Koordination der Entscheide sorgt. Koordinationsbehörde ist jene Entscheidbehörde, die für das Verfahren zuständig ist, was eine frühzeitige und umfassende Prüfung des Vorhabens ermöglicht (System des Leitverfahrens). Dies ist in der Regel die Baubewilligungsbehörde bzw. bei Projekten mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung die zuständige Behörde im massgeblichen Verfahren gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Im Baubewilligungsverfahren ist grundsätzlich die kommunale Baubehörde Koordinationsbehörde. Da wichtige Entscheidzuständigkeiten durch das Bundesrecht kantonalen Behörden vorbehalten werden und diese über das erforderliche Fachwissen verfügen, wird beim Kanton eine «zentrale Anlaufstelle» bezeichnet, die für Koordination und Abstimmung der kantonalen Verfügungen federführend ist. Die koordinierten kantonalen Verfügungen werden von ihr an die kommunale Baubehörde weitergeleitet, welche die Abstimmung mit den kommunalen Bewilligungen und die gleichzeitige Eröffnung aller Einzelentscheide veranlasst. – Die Einzelheiten regelt der Landrat in der Verordnung.

Artikel 69; Bauermittlung

Das Bauermittlungsverfahren gibt es heute als gesetzlich vorgesehene Möglichkeit nicht. Informelle Vorfragen werden aber bereits gestellt. Diese entfalten jedoch keinerlei rechtliche Wirkung. Im Bauermittlungsgesuch werden grundsätzlich, spezielle oder strittige Fragen vor der Ausarbeitung eines Baugesuchs relativ einfach und effizient abgeklärt, was unnötigen Aufwand vermeidet. Im Gegensatz zur informellen Auskunft ist die Behörde an den Bauermittlungsentscheid gebunden, soweit sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse nicht ändern. Auch darf das Recht von Einsprechenden (rechtliches Gehör) nicht beschnitten bzw. unterlaufen werden.

Artikel 70; Baugesuchseingabe

Das Baugesuch ist vor Baubeginn der zuständigen Gemeindebehörde einzureichen. Der Gemeinde sind sämtliche Gesuche für Bauten und Anlagen einzureichen, welche eine Mitwirkung von kantonalen oder Bundesstellen erfordern. Die Gemeinde leitet in diesem Fall das vollständige Baugesuch an die vom Regierungsrat bezeichnete zentrale kantonale Stelle weiter (Art. 68 Abs. 4). Diese sorgt für Zustellung und beförderliche Behandlung des Baugesuchs durch die betroffenen Stellen des Kantons und des Bundes und stellt die abgestimmten Bewilligungen der zuständigen Gemeindebehörde zur weiteren Behandlung, Koordination und Eröffnung zu. Mit der Baugesuchseingabe sind Visiere zu stellen. Die Visiere machen vor allem jene Grundeigentümer oder Berechtigten auf die geplante Baute oder Anlage aufmerksam, die nicht Anstösser sind und daher keine Anzeige erhalten (Art. 71 Abs. 3). Visiere dürfen erst entfernt werden, wenn das Baugesuch rechtskräftig erledigt ist. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Baubehörde.

Mit dem Baugesuch sind alle für die baupolizeiliche Beurteilung notwendigen Grundlagen einzureichen. Einzelheiten regelt der Regierungsrat in der Verordnung. Wenn für die Beurteilung des Baugesuchs in besonderen Fällen weitere Unterlagen (z.B. statische Berechnungen, Verkehrsgutachten usw.) erforderlich sind, können diese von der Gemeinde bzw. den involvierten kantonalen Stellen verlangt werden.

Artikel 71; Öffentliche Auflage

Die zuständige Gemeindebehörde prüft die Gesuchsunterlagen auf Vollständigkeit, ergänzt sie allenfalls und sorgt für die öffentliche Auflage, die einheitlich 30 Tage dauert. Dies ist unter Berücksichtigung der

Koordinationspflicht angezeigt und zweckmässig, da in der Spezialgesetzgebung 30-tägige Frist die Regel ist. Mit dem RBG erfolgt eine Praxisänderung, indem die Auflage bei der Gemeinde und die Erstellung der Mitberichte der kantonalen Amtsstellen gleichzeitig stattfinden. Dies dient insbesondere der beschleunigten Abwicklung von Baugesuchen. Die Auflage ist im kantonalen Amtsblatt zu publizieren. Die Anstösser werden definiert. «Anstösser» ist nicht gleichzusetzen mit der Umschreibung der Einsprachelegitimation.

Artikel 72; Meldeverfahren

Das Meldeverfahren ermöglicht für geringfügige Bauvorhaben eine Verfahrensvereinfachung. Seine Grenzen bilden wesentliche öffentliche Interessen und die von Einspracheberechtigten. Es ist nicht zulässig bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, bei Bauten und Anlagen, welche einer Ausnahmegewilligung bedürfen (Art. 60) oder für die neben der Baubewilligung im koordinierten Verfahren eine Verfügung einer kantonalen Instanz nötig ist. In all diesen Fällen sind wesentliche öffentliche Interessen zu prüfen, was im Meldeverfahren nicht vorgesehen ist.

Artikel 73; Öffentlich-rechtliches Einspracheverfahren

Die Einsprache ist schriftlich und begründet bei der zuständigen Gemeindebehörde einzureichen. Die Baugesuchstellenden sind zur Stellungnahme berechtigt. Die zuständige Gemeindebehörde entscheidet nach Durchführung des Einspracheverfahrens gleichzeitig über Baugesuch und öffentlich-rechtliche Einsprachen. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone entscheidet die zuständige kantonale Verwaltungsbehörde gleichzeitig mit der Bewilligung über Einsprachen gegen die grundsätzliche Zulässigkeit oder die Erteilung einer Ausnahmegewilligung (Art. 67 Abs. 2). Die Gemeinde leitet ihr dazu die Einsprachen sowie die Stellungnahme des Gesuchstellers zu. Der koordinierte (Gesamt-)Entscheid wird durch die Gemeindebehörde gleichzeitig eröffnet. – Das Einspracheverfahren dient der Gewährung des rechtlichen Gehörs. Es werden keine Gebühren erhoben.

Artikel 74; Privatrechtliche Klage

Zum besseren Verständnis wird das Verhältnis zum Privatrecht geregelt; die Verletzung privater Rechte ist auf dem zivilrechtlichen Weg geltend zu machen. Eine allfällige privatrechtliche Klage hat keine aufschiebende Wirkung, wobei vorsorgliche Anordnungen der Zivilgerichte vorbehalten bleiben. Der Kläger muss aktiv werden und beim Zivilgericht vorsorgliche Massnahmen beantragen. Eine zivilrechtliche Klage hemmt den Baubeginn nicht automatisch. Dies muss mittels vorsorglicher Massnahme verlangt werden. Die Ergänzung dient dem Verständnis des Bürgers und es wird geklärt, dass über vorsorgliche Massnahmen das Zivilgericht entscheidet. Das Zivil- und Zivilprozessrecht regelt diesen Bereich abschliessend.

Artikel 75; Schadenersatzansprüche

Über Schadenersatzansprüche wegen missbräuchlicher oder mutwilliger Einsprachen wird im ordentlichen Zivilprozess entschieden. Die Schadenersatzansprüche werden nach dem Obligationenrecht beurteilt (Art. 41 ff.).

Artikel 76; Baubewilligung

Die Baubewilligung ist zu erteilen, wenn keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vorliegen. In diesem Sinne besteht Anspruch auf die Bewilligung. Zum öffentlichen Recht gehören das gesamte Umweltschutzrecht, die feuerpolizeilichen Vorschriften usw. Die Baubewilligung kann mit Auflagen und Bedingungen oder mit einer Befristung verbunden werden, die aber nur Hindernisse von untergeordneter Bedeutung beseitigen dürfen. Soweit erforderlich, können geeignete Sicherheiten für eine allfällige Ersatzvornahme verlangt werden (z.B. Kostengutsprache, Bankgarantie bezüglich Entfernung von nicht mehr benötigten Natelantennen).

Artikel 77; Baubeginn

Mit den Bauarbeiten (einschliesslich Grabarbeiten) darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist (nach unbenütztem Ablauf der Einsprachefrist oder nach rechtskräftiger Erledigung im Rechtsmittelverfahren). Mit dem Baubewilligungsverfahren sind vielfach weitere Bewilligungsverfahren verbunden (für Bauten ausserhalb der Bauzonen, umweltrechtliche, feuerpolizeiliche Bewilligungen usw.). Mit den Bauarbeiten darf in der Regel erst begonnen werden, wenn auch diese Bewilligungen rechtskräftig vorliegen; die Verfahren sind zu koordinieren. Das öffentlich-rechtliche Baubewilligungsverfahren wird gänzlich von privatrechtlichen Klagen entkoppelt. Wer privatrechtliche Ansprüche geltend macht, muss dies im ordentlichen Klageverfahren gemäss Zivilprozessordnung tun.

Artikel 78; Geltungsdauer

Die Baubewilligung gilt während eines Jahres ab Eintritt der Rechtskraft. Sie erlischt, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Frist begonnen wird. Die Arbeiten sind ohne erhebliche Unterbrechung zu Ende zu führen. Bleiben sie länger als ein Jahr eingestellt, so erlischt die Baubewilligung. Die Geltungsdauer ist eine Verwirkungsfrist. Sie läuft ohne Rücksicht auf die Gründe, aus denen nicht gebaut wurde. Eine erloschene Baubewilligung hat keine rechtliche Wirkung mehr. – Die Fristen können auf begründetes Gesuch um ein Jahr verlängert werden. Es handelt sich um eine Kann-Klausel, die keinen Rechtsanspruch begründet. Über das Gesuch ist jedoch nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Artikel 79; Rechtsschutz

Das einheitliche Rechtsmittel in koordinierten Verfahren setzt den Entscheid einer Behörde voraus, die nicht schon am koordinierten Entscheid mitwirkte. Im Grundsatz richtet sich der Rechtsschutz nach dem Regelinstanzenzug nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz (Art. 103 und 105 VRG). Massgeblich für das einheitliche Rechtsmittel sind alle am vorinstanzlichen Verfahren beteiligten Behörden. Abweichend vom Regelinstanzenzug ist dann das Departement, der Regierungsrat oder das Verwaltungsgericht Beschwerdeinstanz. Eine «andere unmittelbar dem Regierungsrat unterstehende Behörde» ist z.B. die Kommission für Strukturverbesserungen und Betriebshilfe, welche u.a. für die Genehmigung von Strukturverbesserungsprojekten zuständig ist (Art. 30 kant. Landwirtschaftsgesetz). Ist das Verwaltungsgericht erste und einzige Beschwerdeinstanz, kommt ihm die volle Überprüfungsbefugnis zu (Prüfung der Rechtmässigkeit und des pflichtgemässen Ermessens). Gegen koordiniert erlassene Verfügungen kann die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gesamthaft erhoben werden, selbst wenn sie nach der Gesetzgebung nur gegen einen Teil der Verfügung zulässig wäre. Diese Bestimmung ist notwendig, auch wenn sie aufgrund der Anpassung der kantonalen Gesetzgebung an die Rechtsweggarantie von 2006 nur noch einen kleinen Anwendungsbereich aufweist. Anwendungsfälle können regierungsrätliche Zuwendungsentscheide gemäss Energie-, kantonalem Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs-, Investitionshilfe- und Tourismusgesetz sein, wenn sie durch Auflagen und Bedingungen unmittelbar auf die Gestaltung raumwirksamer Vorhaben Einfluss nehmen. Die Beschwerdeinstanz sorgt bei der Beurteilung von Verfügungen, die in koordinierten Verfahren zu erlassen sind, für eine gesamthafte Eröffnung ihrer Entscheide.

Artikel 80; Strafbestimmungen

Die Strafbestimmungen richten sich nach dem Einführungsgesetz zur Strafprozessordnung und zur Schweizerischen Jugendstrafprozessordnung.

Artikel 81; Einstellung von Bauarbeiten

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht. Die Baubehörde kann unter Strafandrohung eine Baueinstellung verfügen, wenn unberechtigterweise mit der Errichtung von Bauten und Anlagen begonnen oder wenn von den bewilligten Plänen abgewichen wird. Geschieht dies, ist der Bauherr aufzufordern, nachträglich ein Baugesuch bzw. Korrekturpläne einzureichen. Entspricht das Vorhaben dem materiellen Recht, ist die Baubewilligung nachträglich zu erteilen. Ein Strafverfahren bleibt vorbehalten.

Artikel 82; Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht. Ist ein Vorhaben formell und materiell rechtswidrig, ist grundsätzlich der rechtmässige Zustand wieder herzustellen. Dies ergibt sich aus dem Legalitätsprinzip. Von der Wiederherstellung kann nur in Ausnahmefällen abgesehen werden (Grundsatz der Verhältnismässigkeit, Vertrauensschutz, Gleichbehandlung). Für sämtliche entstehenden Kosten steht der Gemeinde während fünf Jahren seit rechtskräftiger Vollstreckungsverfügung ein gesetzliches Pfandrecht an der Liegenschaft zu.

Artikel 83; Säumnis der Gemeinde

Die Baupolizei ist grundsätzlich Sache der Gemeinde. Die Durchsetzung des öffentlichen Rechts liegt im Interesse der Allgemeinheit (Gesetzmässigkeit des staatlichen Handelns, rechtsgleiche Behandlung). Kommt die Gemeinde ihren baupolizeilichen Pflichten nicht nach, kann der Kanton durch das Departement die erforderlichen Massnahmen treffen. Dabei handelt es sich um das letzte aufsichtsrechtliche Mittel. Die Gemeinde haftet für die entstehenden Kosten. Der Rückgriff auf pflichtige Grundeigentümer bleibt vorbehalten.

Artikel 84; Gebühren / Auslagen

Die Bestimmung entspricht geltendem Recht. Im Sinne des Verursacherprinzips erheben Kanton und Gemeinden für die Erteilung von Bewilligungen, die Vornahmen von Kontrollen usw. Gebühren. Der Regierungsrat erlässt einen kantonalen Gebührentarif.

Artikel 85; Anpassung bestehender Nutzungsplanungen

Genehmigte Zonen- und Sondernutzungspläne mit dazugehörigen Vorschriften bleiben in Kraft. Sie sind innert fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes anzupassen. Das Departement kann die Frist auf begründetes Gesuch hin verlängern.

Artikel 86; Anpassung bestehender Baureglemente

Die unmittelbar anwendbaren Bestimmungen dieses Gesetzes gehen den Regelungen der Gemeinden vor. Widersprechende Regelungen der Gemeinde gelten mit Inkrafttreten des Gesetzes als aufgehoben. Bestehende Baureglemente sind innert fünf Jahren anzupassen. Das Departement kann die Frist auf begründetes Gesuch hin verlängern.

Artikel 87; Hängige Verfahren

Bei Inkrafttreten des Gesetzes hängige Baugesuche und Planungen sind grundsätzlich nach neuem Recht zu beurteilen. Da über das Gesetz an der Landsgemeinde 2010 befunden wird und das Inkrafttreten voraussichtlich auf den 1. Januar 2011 erfolgt, sind die Konsequenzen der Neuerungen rechtzeitig voraussehbar. Damit wird vermieden, dass vor Inkrafttreten noch viele Projekte eingereicht werden, die dann allenfalls die neuen Regelungen negativ präjudizieren. Das Abstellen auf das neue Recht ist rechtlich zulässig. Absatz 2 ermöglicht in Einzelfällen unter Berücksichtigung der Gegebenheiten auf das alte Recht abzustellen, um grössere Vorhaben in der Übergangszeit nicht übermässig zu erschweren.

Artikel 88; Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden alle ihm widersprechenden Bestimmungen aufgehoben, insbesondere das Raumplanungs- und Baugesetz vom 1. Mai 1988.

Artikel 89; Änderungen bisherigen Rechts

In der Spezialgesetzgebung ergibt sich im Wesentlichen folgender Anpassungsbedarf: In bestehenden Koordinationsbestimmungen ist statt einer Grundsatzanweisung auf die entsprechenden Bestimmungen der Raumplanungs- und Baugesetzgebung zu verweisen (Natur- und Heimatschutz-, Fischerei-, Umweltschutzgesetz). In den Rechtsschutzbestimmungen ist in Bezug auf raumwirksame Verfügungen, die in koordinierten Verfahren zu erlassen sind, auf das Raumentwicklungs- und Baugesetz zu verweisen; bei den Subventionsregelungen mit erstinstanzlicher Zuständigkeit erfolgt die Verweisung durch eine Ergänzung, indem bei der statuierten Endgültigkeit des regierungsrätlichen Entscheides der Vorbehalt angebracht wird, dass der Entscheid unmittelbar auf die raumwirksame Ausgestaltung eines Vorhabens Einfluss nimmt (Energie-, Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs-, Investitionshilfe-, Tourismusgesetz).

Systematische Anpassungen sind in jenen Erlassen vorzunehmen, bei denen Fälle mit Koordinationsbedarf einigermaßen typisch sind. Es wird eine Verweisung auf die Koordinationsregelungen der Raumentwicklungs- und Baugesetzgebung auch in jenen zentralen raumwirksamen Gesetzen eingefügt, die bisher keine Koordinationsregelung enthielten (Gewässerschutz-, Waldgesetz). Selbstverständlich gelten die Vorgaben zur erstinstanzlichen Koordination und zum einheitlichen Rechtsmittel ebenfalls bei koordinationspflichtigen Entscheiden gestützt auf Erlasse, in denen diese nicht ausdrücklich erwähnt sind. Deshalb kann z.B. bei den Gesetzen über das Filmwesen und über den Bergbau angesichts ihrer grundsätzlichen Revisionsbedürftigkeit auf entsprechende Einfügungen verzichtet werden. Dasselbe gilt für Erlasse in den Bereichen Gesundheit und Chemikalien oder Tierschutz, in denen bauliche Auflagen an Betriebe eine relativ kleine Rolle spielen. Ohnehin kann die Gesetzgebung nicht jede denkbare Konstellation abstimmungsbedürftiger Verfahren erfassen, weshalb in gewissen Spezialfällen zur Bestimmung bestmöglicher Koordination ein gewisser Pragmatismus vonnöten sein wird.

Neben den systematischen sind spezielle Anpassungen nötig. Das Gemeindegesetz unterstellt Beschlüsse über Verkehrs- und Entwicklungsplanungen sowie über weitere grundlegende oder allgemeinverbindliche Pläne nicht mehr den Stimmberechtigten. Diese strategischen Planungsinstrumente sind Führungsinstrumente der Exekutive, die keinem umfangreichen Erlassverfahren zu unterstellen sind. Die Bevölkerung kann mit den gesetzlich vorgesehenen Mitwirkungsrechten ihre Anliegen vorbringen. Die Umsetzung der strategischen Pläne erfolgt im grundeigentümerverbindlichen Zonenplan, der wie bisher den Stimmberechtigten vorgelegt wird, die so indirekt über die strategische Planung der Exekutive befinden. – Zu den speziellen Anpassungen gehören Weglassung von Detailanweisungen zum Verfahrensablauf, Modifikation spezifischer Abstimmungsregelungen sowie sprachliche Vereinheitlichungen (namentlich Angleichung der Auflagevorschriften an Art. 71). Weiter kann die in einzelnen Rechtsschutzbestimmungen enthaltene 14-Tage-Frist, die unter Rücksicht auf die Beschwerdefrist im Baubewilligungsverfahren verankert worden war, aufgehoben werden. Weggelassen werden Regelungen betreffend die öffentliche Auflage, welche je nach Leitverfahren eine andere als die 30-tägige Frist vorbehalten; dies, nachdem die 30-tägige Frist nun für raumwirksame Vorhaben auf kantonaler Ebene allgemein Gültigkeit hat.

Artikel 90; Zusammenführung mit anderen Änderungen

Es geht um Gesetzesbestimmungen, die voraussichtlich Gegenstand von mehr als einer Landsgemeindevorlage sind (z.B. Art. 47 Brandschutzgesetz; auch von Totalrevision des Sachversicherungsgesetzes betroffen). Die beschriebene Vorgehensweise vermeidet Unklarheiten und Widersprüche, falls eine der Vorlagen im Lauf des Gesetzgebungsprozesses ändert.

Artikel 91; Inkrafttreten

Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten dieses Gesetzes. Aufgrund der Gemeindestrukturreform werden verschiedene Gesetze geändert. Dem Regierungsrat wird damit die Möglichkeit der zeitlichen Koordination gegeben.

6. Beratung der Vorlage im Landrat

6.1. Landrätliche Kommission

6.1.1. Allgemeines

Eine landrätliche Kommission unter Vorsitz von Landrat Hanspeter Spälti, Netstal, befasste sich mit der Vorlage. Eintreten war unbestritten. Vorab wurde eine Grundsatzdebatte über den Gesetzesumfang geführt. Dem Wunsch, ein schlankes Gesetz zu schaffen und Doppelspurigkeiten mit Bundesbestimmungen zu vermeiden, standen Lesbarkeit und Anwenderfreundlichkeit (insbesondere für den Bürger) entgegen. In der Detailberatung wurden einzelne Themenbereiche kritisch und kontrovers diskutiert. Die Kommission zog der Vorlage diverse Zähne und schlug inhaltliche sowie redaktionelle Änderungen vor. Das RBG habe den heutigen Ansprüchen zu entsprechen, das Baubewilligungsverfahren zu beschleunigen und die drei neuen Gemeinden zu stärken, aber auch Bewährtes beizubehalten.

Das neue Gesetz überträgt gemäss neuer Verwaltungsorganisation Vollzugsaufgaben dem Departement. Der Regierungsrat hat Planungsgrundsätze und -ziele zu formulieren, die Ausdruck einer Werthaltung, also kantonsspezifisch sein sollen. Der Landrat erlässt die Bauverordnung und damit die Vollzugsbestimmungen. Kurze aber realistische Behandlungsfristen erhöhen Transparenz und Rechtssicherheit; ihr Nicht-Einhalten muss begründet werden. Nach ausführlicher Diskussion wurden die Planungsziele und Planungsgrundsätze (Art. 5) gemäss regierungsrätlicher Version belassen.

6.1.2. Kantonale und kommunale Raumplanung

Bezüglich der kantonalen Raumplanung wurde die Anzahl der Planungsinstrumente hinterfragt. Beim Erstellen der Grundlagen und des kantonalen Raumkonzepts sind neben regionalen auch kommunale Entwicklungskonzepte (Leitbilder) zu berücksichtigen. Streichung der kommunalen Richtplanung lehnte die Kommission ab. Die drei neuen «Grossgemeinden» müssten sich Vorstellungen darüber machen, wie sie sich räumlich zu entwickeln gedenken. Diese raumplanerischen Überlegungen könnten durch die Nutzungs- und Zonenplanung allein nicht abgedeckt werden. Die Gemeinden hätten im kommunalen Richtplan strategische und konzeptionelle Entwicklungsziele (im kommunalen Entwicklungskonzept oder Leitbild) festzulegen, die der Kanton im kantonalen Richtplan koordinierte. Dies sei für die Gemeinden aber nicht zwingend, weshalb eine Kann-Formulierung genüge. Aufgenommen wurde die Möglichkeit, die Festlegungen im kommunalen Richtplan auf die angestrebten Veränderungen zu beschränken (Art. 16 Abs. 2). Die Zuständigkeit für den Erlass des kommunalen Richtplans sollen die Gemeinden in der Gemeindeordnung festlegen (Art. 17 Abs. 1), ebenso betreffend Sondernutzungsplänen (Art. 27 Abs. 2).

Gemäss Raumplanungsgesetz wirken andere Träger raumwirksamer Aufgaben sowie die beschwerdeberechtigten Umwelt-, Natur- und Heimatschutzorganisationen beim Erarbeiten der Richtpläne mit (Art. 11 Abs. 2). Auf deren frühzeitige Mitwirkung wird Wert gelegt.

Die Fruchtfolgeflächen wollten angesichts der Investitionen und Planungen in den letzten beiden Jahren im Nutzungsplan bezeichnet und entgegen der Vorlage als überlagernde Zone aufgenommen werden (Art. 20), was aber vom Rat abgelehnt wurde.

6.1.3. Massnahmen gegen Baulandhortung und Planungswertausgleich

Die regierungsrätlichen Vorschläge, nebst Verträgen ein Kaufrecht bei nicht fristgemässer Realisierung sowie eine Bauverpflichtung vorzusehen, wurden mehrheitlich als zu drastisch empfunden. Als flexibles Instrument genüge die Vertragslösung im Einzelfall; der Artikel wurde neu formuliert (Art. 33). Ebenfalls aus dem regierungsrätlichen Entwurf gestrichen wurden Mehrwertabgabe und Nachteilsausgleich.

6.1.4. Formelles und materielles Baurecht

Ein Antrag für eine Sonderregelung für alle Arten erneuerbarer Energie wurde als unmöglich abgelehnt, hingegen für Solaranlagen zuhanden der zweiten Lesung eine Ergänzung aufgenommen; sie sind in Bau- und Landwirtschaftszonen zu bewilligen, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (Art. 49 Abs. 3). Da im Gesetz keine Einzelfallregelung erfolgen kann, sind die Details in der Bauverordnung zu regeln. Ergänzt wurde die Vorlage auch mit Aussagen zum behindertengerechten Bauen (Art. 50).

Grenz- und Gebäudeabstände sollen auf kantonaler Ebene einheitlich geregelt bleiben und nicht den kommunalen Bauordnungen überlassen werden (Art. 51 und 52). Die Umschreibung der Begriffe und Festlegung einheitlicher Messweisen erfolgt in Anlehnung an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, wobei dies im Detail in der Bauverordnung geschieht.

Die Auflagefrist wurde nicht von 30 auf 14 Tage verkürzt (Art. 71). Die 30-tägige Frist dient der Vereinheitlichung der Auflagefristen, was vor allem Verfahren mit Einbezug von Spezialgesetzgebungen vereinfacht. Zudem beschleunigt die Praxisänderung, nach welcher die Auflage bei der Gemeinde und die Erstellung der Mitberichte der kantonalen Amtsstellen gleichzeitig stattfinden, das Baugesuchsverfahren (Art. 68).

Ein hängiges privatrechtliches Verfahren verhinderte bislang das Erstellen einer Baute. Neu soll mit dem Bau nach Abschluss des öffentlich-rechtlichen Bewilligungsverfahrens begonnen werden können. Einsprecher/Kläger müssen aktiv werden und vorsorgliche Massnahmen (aufschiebende Wirkung) durch das zuständige Gericht erwirken (Art. 74).

6.1.5. Bauten und Anlagen von überörtlicher Bedeutung

Die Kommission diskutierte in Bezug auf Einkaufszentren den Inhalt von «Güter des täglichen Bedarfs», «Siedlungsschwerpunkt» und «Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr». Nach reger Debatte in erster Lesung gibt das RBG für alle Typen von Einkaufszentren/-geschäften vor (Art. 56 Abs. 2):

- Einkaufsgeschäfte für Waren des täglichen Bedarfs (Lebens-, Pflege-, Genuss- und Reinigungsmittel) in Langsamverkehrsdistanz erreichbar, um zu verhindern, dass solche Geschäfte abseits der Siedlungsgebiete die Läden in den Ortszentren aussterben lassen;
- grössere Einkaufszentren/-geschäfte mit überörtlicher Bedeutung (mehr als 2000 m² Verkaufsfläche) ohne Waren für den täglichen Bedarf ausserhalb der Siedlungsschwerpunkten realisierbar, sofern raumplanerische Voraussetzungen (Richtplaneintrag, Überbauungsplan) gegeben;
- kleinere Verkaufsgeschäfte/-zentren (bis 500 m² für Güter des täglichen Bedarfs, bis 2000 m² Verkaufsfläche ohne Waren des täglichen Bedarfs) in entsprechenden Bauzonen überall möglich.

6.2. Landrat

Im Landrat war Eintreten unbestritten. Der Landrat diskutierte die Vorlage intensiv und folgte meist der Kommission. Das Gesetz mit rund 90 Artikeln sei zwar nicht schlank, aber deswegen lesbarer; der vergleichbare Erlass des Standes Zürich zähle 361 Artikel. Auch wenn es nicht der grosse Wurf sein möge, bilde es eine taugliche Grundlage insbesondere für die drei neuen starken Gemeinden, denen es die Federführung bei Baubewilligungen übertrage.

Notwendigkeit und Nutzen der Raumplanung schienen noch nicht überall erkannt worden zu sein. Sich mit der Entwicklung auseinanderzusetzen, sei wichtig und nur dort einzuzonen, wo der Grundeigentümer dies wolle, nicht immer richtig. Für griffige Massnahmen gegen die Baulandhortung scheine die Zeit noch nicht reif zu sein, wie die heftige Diskussion um Bauverpflichtung und Mehrwertabgabe belege; es wolle weder ein Kaufrecht der Gemeinden noch eine Bauverpflichtung und ein Planungswertausgleich vorgeschrieben werden.

In der Detailberatung setzte sich der Rat nochmals mit verschiedenen Themen auseinander:

- Mitgestaltungsmöglichkeiten der Umweltverbände in der kantonalen Richtplanung (Art. 11 Abs. 2). – Statt «in Zusammenarbeit» wird der Richtplan «unter Mitwirkung» der Träger raumwirksamer Aufgaben sowie der beschwerdeberechtigten Umwelt-, Natur- und Heimatschutzorganisationen erstellt.
- Richtplanung der Gemeinden (Art. 16 Abs. 1). – Gemäss regierungsrätlicher Fassung müssen – nicht bloss können – die Gemeinden einen kommunalen Richtplan erstellen. Es handle sich um das wichtigste Planungsinstrument der drei neuen Gemeinden. Richtpläne seien behördenverbindliche Arbeits- und Führungsinstrumente, die Planungssicherheit gewährten. Gerade weil die drei Gemeinden vor einem planerischen Neuanfang stünden, müssten sie sich diese Gedanken machen; «dürfen» reiche da nicht. In fast allen Kantonen sei der Richtplan eine Selbstverständlichkeit, und das habe er auch bei uns zu sein. Er gebe die Übersicht für den Nutzungsplan betreffend der Standorte von Industrie, Wohnraum, Ferienhäusern usw. Es gehe nicht um parzellenscharfe Abgrenzung, sondern um die grossen Linien. Der zweiseitige

kommunale Richtplan von Ennenda bestätige Einfachheit. – Die Gegner votierten für eine schlanke Raumplanung. Die Grundzüge gebe der kantonale Richtplan vor. Die Gemeinden sollten selber entscheiden, ob sie einen kommunalen Richtplan benötigten oder nicht. – Abgelehnt wurde eine Festschreibung für öffentliche Mitwirkung bei der kommunalen Richtplanung.

- Fruchtfolgeflächen keine überlagernde Zone (Art. 20). – Fruchtfolgeflächen seien Bestandteil der Landwirtschaftszonen und hier gehörten sie, wie in allen anderen Kantonen, auch hin. Sie würden im kantonalen Richtplan ausgewiesen und die Kantone hätten sie laut Raumplanungsverordnung (Art. 30 RPV) den Landwirtschaftszonen zuzuteilen. Somit stellten sie keine überlagernde Zone dar. Sie seien für die Landwirtschaft zwar wichtig, doch schränkte ihre Aufführung als überlagernde Zone bei den Grundnutzungen nur unnötig ein.
- Keine weitergehenden Massnahmen gegen Baulandhortung. – Trotz Voten zu Gunsten der vom Regierungsrat vorgeschlagenen weitergehenden Instrumente (Kaufrecht der Gemeinden, Baulandverpflichtung) blieb es einzig bei der Vertragslösung (Art. 33). Selbst nochmalige Prüfung wurde mit klarer Mehrheit abgelehnt. Gleiches geschah bezüglich Planungswertausgleich, da er sehr schwierig umzusetzen sei.
- Einkaufszentren (Art. 56 Abs. 2). – Der Forderung nach einer klareren Regelung widersprach die Ablehnung jeglicher einschränkenden Bestimmung; die Entwicklung sei nicht zu hemmen. Die Errichtung von Einkaufszentren wollte zudem von zusätzlichen Bedingungen zugunsten des örtlichen Gewerbes abhängig gemacht werden. Auch wurde präzisiert, das Projekt «Glaruspark» in der Biäsche werde nicht betroffen, da gemäss Übergangsbestimmung dafür noch altes Recht gelte. – In zweiter Lesung fand dann der präziser gefasste Vorschlag stillschweigende Zustimmung.
- Parkplätze (Art. 57). – Die Möglichkeit der Gemeinden, bestimmte Gebiete (auch private Vorgärten, Innenhöfe usw.) mit einem Parkplatzbauverbot zu belegen, wurde als unakzeptabler Eingriff ins Eigentumsrecht verworfen; dies zu regeln sei zudem Sache der Baureglemente der Gemeinden. Auch dürfe die Parkplatzersatzabgabe nicht zu Gunsten des öV verwendet werden, sondern nur für die Beschaffung gemeinsamer Parkieranlagen. – Der Verweis auf den Zusammenhang mit Verkaufsbetrieben, steigender Mobilität und Pflicht zur Förderung des öV aufgrund der Umwelt fand somit keine Mehrheit.
- Mitteilung Bauabsicht an Anstösser (Art. 71 Abs. 3). – Anstösser im Umkreis von 30 m sind mit eingeschriebenem Brief über eine Bauabsicht zu informieren, trotz eines Ablehnungsantrags, mit dem argumentiert wurde, Publikation im Amtsblatt genüge, und die Bauabsicht zeige auch das Baugespann. – Da viele Grundeigentümer nicht im Kanton wohnten und deswegen von der Publikation im Amtsblatt kaum Kenntnis erhielten, sei briefliche Information gerechtfertigt. Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren, das neue Meldeverfahren und reduzierte Publikationspflicht mache Mitteilung von Bauabsichten an die Anstösser ebenfalls vertretbar.
- Bewilligungsentscheid auch beim Meldeverfahren (Art. 72 Abs. 2). – Eine Ergänzung, welche schriftliche Mitteilung auch im Meldeverfahren forderte, wurde vorerst abgelehnt. Nun aber soll der Bauherr in jedem Fall einen Bewilligungsentscheid erhalten; dies diene der Rechtssicherheit und beschleunige allenfalls die Erledigung des Vorhabens, was aber nicht im Gesetz zu regeln ist.

Der so bereinigten Vorlage stimmte der Landrat in der Schlussabstimmung ohne Gegenstimmen zu.

7. Antrag

Der Landrat beantragt der Landsgemeinde, nachstehendem Entwurf zum Raumentwicklungs- und Baugesetz zuzustimmen:

Raumentwicklungs- und Baugesetz

(Erlassen von der Landsgemeinde am Mai 2010)

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

¹ Das Gesetz bildet die Grundlage für raumplanungs- und baurechtliche Massnahmen des Kantons und der Gemeinden und dient der Umsetzung des Bundesrechts.

² Es bezweckt den Boden nach den anerkannten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung haushälterisch zu nutzen und die natürlichen Lebensgrundlagen sowie die hohe Qualität der Landschaft und der baulichen Gestaltung der Ortsbilder zu erhalten und zu fördern.

³ Es sorgt für den angemessenen Ausgleich der Interessen der Allgemeinheit und des Einzelnen.

Art. 2

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Gesetzes erstreckt sich auf die Raumplanung und das Bauwesen sowie auf den Umwelt-, Natur- und Heimatschutz. Es regelt:

- a. die Planung in Gemeinde und Kanton,
- b. die baupolizeilichen Erfordernisse von Bauten und Anlagen,
- c. das baupolizeiliche Verfahren.

Art. 3

Allgemeine Zuständigkeiten

¹ Die Oberaufsicht über die Raumplanung und das Bauwesen im Kanton liegt beim Regierungsrat.

² Das für die Raumentwicklung und das Bauwesen zuständige Departement (Departement) erfüllt alle Aufgaben, die nicht anderen Behörden übertragen sind. Es prüft und genehmigt namentlich die kommunalen Planungen nach diesem Gesetz. Es führt die kantonale Fachstelle für Raumentwicklung.

³ Die Gemeinden erlassen die ihnen vorbehaltenen Pläne und sind, soweit nicht ausdrücklich anders geregelt, für das Bauwesen sowie die örtliche Baupolizei zuständig.

Art. 4

Behandlungsfristen

Der Landrat legt durch Verordnung Fristen für die Plangenehmigungsverfahren nach diesem Gesetz sowie für alle zur Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen erforderlichen Verfahren fest und regelt deren Wirkung.

II. Raumplanung

A. Allgemeines

Art. 5

Planungsziele und Planungsgrundsätze

Bei der Ausübung raumwirksamer Tätigkeiten richten sich die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes. Sie unterstützen zudem folgende Ziele:

- a. Begrenzung des Siedlungsgebietes;
- b. Förderung eines ausreichenden Angebotes an verfügbarem Bauland zur Sicherstellung eines funktionierenden Bodenmarktes;
- c. Förderung der qualitativen Erneuerung und inneren Verdichtung der Siedlungen;
- d. abgestimmte Entwicklung von Siedlung und Verkehr;
- e. Erhaltung baugeschichtlicher Zeugen als Bezugspunkte des Menschen zu seiner Geschichte;
- f. Förderung und Verbesserung der Qualität der öffentlichen Räume und des Wohnumfeldes;
- g. Erhaltung der Schönheit und Eigenart des Glarnerlandes zur Unterstützung der emotionalen Bindung der Menschen an ihre Heimat;
- h. Erhaltung des für die Sicherstellung der Ernährungsbasis geeigneten Kulturlandes;
- i. Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft und Wasser unter Sicherstellung der Nutzung nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit;
- k. Schaffung und Erhaltung grösstmöglicher Spielräume für kommende Generationen für eine zukünftige bauliche und wirtschaftliche Entwicklung sowie zur Erhaltung und Förderung von ausreichenden und vernetzten Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Vielfalt;
- l. Schutz der wirtschaftlich schwachen, aber für die Gesellschaft wichtigen Nutzungen.

Art. 6*Planungs- und Koordinationspflicht*

¹ Kanton und Gemeinden sind zur Raumplanung im Sinne dieses Gesetzes verpflichtet. Sie erarbeiten die für ihre raumwirksamen Aufgaben erforderlichen Planungen und stimmen sie aufeinander ab. Sie überprüfen alle raumwirksamen Vorhaben auf ihre Übereinstimmung mit der erwünschten räumlichen Entwicklung.

² Der Kanton prüft die Planungen der Gemeinden auf ihre Rechtmässigkeit.

³ In Gebieten, deren räumliche Entwicklung ein gemeinsames Vorgehen zweier oder mehrerer Gemeinwesen erfordert (funktionale Räume), kann der Kanton gemeinsame Planungen verlangen und fördern.

⁴ Einzelheiten kann der Landrat in der Verordnung regeln.

Art. 7*Information und Mitwirkung der Bevölkerung*

¹ Die Behörden informieren die betroffene Bevölkerung über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse von Planungen nach diesem Gesetz. Sie bieten Gelegenheit, in geeigneter Weise mitzuwirken.

² Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.

Art. 8*Kooperative Planung*

¹ Die ganzheitliche Entwicklung insbesondere von grösseren Gebieten und Projekten kann im Rahmen einer kooperativen Planung erfolgen.

² Kanton und Gemeinden erarbeiten zusammen mit Privaten und weiteren interessierten Anspruchsgruppen gemeinsam getragene (konsensuale), breit abgestützte Vorschläge, die den Entscheidbehörden als Grundlage dienen.

³ Das Ergebnis der kooperativen Planung ist nicht rechtsverbindlich, soweit es nicht in ein verbindliches Planungsinstrument umgesetzt wird.

B. Kantonale Raumplanung**Art. 9***Grundlagen*

¹ Der Kanton erstellt die zur Erfüllung seiner Aufgaben notwendigen Grundlagen.

² Er bestimmt, gestützt auf die Grundlagen, wie sich das Kantonsgebiet in den Grundzügen räumlich entwickeln soll (kantonales Raumkonzept).

³ Er berücksichtigt die Planungen des Bundes, die Richtpläne der Nachbarkantone, regionale und kommunale Entwicklungskonzepte (Leitbilder) und Pläne sowie die kommunalen Richtpläne.

⁴ Kantonale Behörden, Gemeinden, Zweckverbände und gemeinwirtschaftliche Unternehmen sind zur Mitarbeit verpflichtet und haben die von ihnen verlangten Grundlagen zur Verfügung zu stellen.

Art. 10*Aufgabe und Inhalt*

¹ Die kantonale Richtplanung stimmt die raumwirksamen Tätigkeiten von Bund, Kantonen und Gemeinden im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gemäss kantonalem Raumkonzept aufeinander ab.

² Die Richtplanung zeigt auf, in welcher zeitlichen Abfolge und mit welchen Mitteln auf die angestrebte räumliche Entwicklung hingewirkt wird.

³ Der Mindestinhalt und die Form der Richtplanung richten sich nach der Bundesgesetzgebung.

Art. 11*Erlass, Verfahren*

¹ Der kantonale Richtplan wird vom Regierungsrat erlassen. Er bedarf der Genehmigung durch den Landrat.

² Die Erarbeitung des Richtplans erfolgt in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und unter Mitwirkung anderer Träger raumwirksamer Aufgaben sowie der beschwerdeberechtigten Umwelt-, Natur- und Heimatschutzorganisationen.

³ Vor dem Erlass wird der Richtplanentwurf während 30 Tagen einer öffentlichen Mitwirkung unterstellt. Der Regierungsrat nimmt zu den nicht berücksichtigten Eingaben und Einwendungen gesamthaft Stellung.

⁴ Der Landrat kann den Entwurf des Regierungsrates ganz oder teilweise annehmen, ablehnen oder an den Regierungsrat zurückweisen.

⁵ Der kantonale Richtplan tritt gesamthaft mit der Genehmigung durch den Bundesrat in Kraft.

Art. 12

Wirkung

¹ Der kantonale Richtplan ist für alle Behörden im Kanton verbindlich. Er ist insbesondere bei der Überarbeitung bestehender und der Erarbeitung neuer kommunaler Planungsinstrumente wie Gemeinderichtplan, Zonenplan und Sondernutzungspläne zu beachten.

² Für Grundeigentümer begründet er weder Rechte noch Pflichten.

Art. 13

Anpassung und Fortschreibung

¹ Haben sich die Verhältnisse geändert, stellen sich neue Aufgaben oder ist eine gesamthaft bessere Lösung möglich, ist der kantonale Richtplan zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Spätestens zehn Jahre nach Inkrafttreten ist er gesamthaft zu überprüfen und wenn nötig zu überarbeiten. Das Verfahren entspricht dem Erlassverfahren.

² Änderungen, welche sich aus der Anwendung des Richtplanes ergeben, gelten als Fortschreibungen. Die damit verbundenen technischen Nachträge werden vom Departement vorgenommen.

Art. 14

Kontrolle und Bericht

¹ Das Departement überprüft die im Richtplan vorgesehenen Massnahmen und Prozesse regelmässig in Hinsicht auf ihre zeitliche und inhaltliche Verwirklichung.

² Die Regierung erstattet dem Landrat periodisch Bericht über die Raumordnung und Raumentwicklung im Kanton.

C. Raumplanung der Gemeinden

1. Allgemeines

Art. 15

¹ Die Gemeinde stellt durch die Ortsplanung die haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens sowie die geordnete Besiedlung und die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicher.

² Die Ortsplanung umfasst das kommunale Entwicklungskonzept (Leitbild), den kommunalen Richtplan, den Zonenplan und das Baureglement sowie die Sondernutzungspläne und die kommunalen Schutzinstrumente.

2. Kommunale Richtplanung

Art. 16

Inhalt

¹ Die Gemeinde erstellt einen kommunalen Richtplan.

² Dieser legt insbesondere die angestrebte räumliche Entwicklung bezüglich Nutzung, Verkehr, Ausstattung und Gestaltung, Versorgung und Entsorgung sowie nachhaltiger Energieversorgung fest. Er kann sich auch auf die angestrebten Veränderungen beschränken.

³ Er zeigt auf, wie die raumwirksamen Tätigkeiten der Gemeinde mit jenen der Nachbargemeinde(n) und dem Kanton koordiniert und aufeinander abgestimmt werden.

Art. 17*Erlass, Wirkung*

¹ Die Gemeindeordnung regelt die Zuständigkeit für den Erlass des kommunalen Richtplans.

² Der Gemeinderat macht den Entwurf des Richtplanes öffentlich bekannt. Es ist Gelegenheit zu bieten, sich zum Entwurf zu äussern. Der Gemeinderat hat zu den Einwendungen gesamthaft Stellung zu nehmen.

³ Der kommunale Richtplan wird mit der kantonalen Genehmigung für die Behörden verbindlich. Für Grundeigentümer begründet er weder Rechte noch Pflichten.

3. Baureglement**Art. 18**

¹ Das Baureglement enthält die für das gesamte Gemeindegebiet geltenden öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften sowie Bestimmungen, die den Zonenplan genauer umschreiben.

² Abgestimmt auf die einzelnen Nutzungszonen und die örtlichen Bedürfnisse sind, soweit erforderlich, insbesondere zu regeln:

- a. Zonenzweck,
- b. Baudichte,
- c. Nutzungsanteile,
- d. zulässige Immissionen,
- e. Bauweise,
- f. Gebäudelängen und -tiefen,
- g. Höhe der Bauten und Anlagen,
- h. Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen,
- i. Umgebungsgestaltung,
- k. Anforderungen an Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten und Gefahrenzonen,
- l. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes,
- m. Schutz wertvoller Natur- und Kulturobjekte,
- n. Anforderungen an Bauten und Anlagen hinsichtlich Ausführung, Betrieb und Unterhalt,
- o. Errichtung von Gemeinschaftsanlagen wie Spiel- und Abstellplätze, Energieversorgungsanlagen, Gemeinschaftsantennen und Ähnlichem.

³ Der Landrat umschreibt in Anlehnung an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe in einer Verordnung die einschlägigen Begriffe und legt einheitliche Messweisen fest.

⁴ Das Baureglement bedarf der Genehmigung durch das Departement.

4. Zonenplanung**Art. 19***Inhalt (Grundnutzungen)*

¹ Die Gemeinde scheidet im Zonenplan Bau- und Nichtbaugebiete aus. Diesen können verschiedene Nutzungszonen mit unterschiedlicher Nutzungsart und Nutzungsintensität sowie verschiedene Regelbauvorschriften und Immissionstoleranzen zugeordnet werden.

² Es können folgende, nicht abschliessend aufgezählte Nutzungszonen bezeichnet werden:

- a. im Baugebiet
 1. Kern-, Zentrumszonen,
 2. Wohnzonen,
 3. Mischzonen für Wohnen und Arbeiten,
 4. Arbeitszonen,
 5. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen,
 6. Sport- und Intensiverholungszone,
 7. Weilerzonen, Erhaltungszonen,
 8. Freihalte-, Grünzonen,
 9. Verkehrsflächen;
- b. im Nichtbaugebiet
 1. Landwirtschafts-, Alpwirtschaftszonen,
 2. Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen,
 3. Grünzonen, Naturschutzzone,

- 4. Abbauzonen,
- 5. Deponiezonen,
- 6. übriges Gebiet.

Art. 20

Überlagernde Zonen

Die Grundnutzungszonen gemäss Artikel 19 können insbesondere von folgenden Zonenarten überlagert werden:

- a. Schutzzonen,
- b. Gefahrenzonen,
- c. Gewässerraumzonen,
- d. Zonen mit Überbauungsplanpflicht,
- e. Erneuerungs-, Verdichtungszonen,
- f. Zonen für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände,
- g. Zonen für Sport und Extensiverholung.

5. Sondernutzungsplanung der Gemeinde

Art. 21

Allgemeines

¹ Sondernutzungspläne regeln die Überbaubarkeit, die Erneuerung oder Verdichtung von Teilgebieten der Gemeinde in Ergänzung oder Verfeinerung der ortsplanerischen Grundordnung.

² Als Sondernutzungspläne gelten:

- a. Baulinienpläne,
- b. Überbauungspläne.

³ In Sondernutzungsplänen kann auch die Grenzberichtigung oder die Landumlegung angeordnet werden (Art. 40 und 41).

⁴ Sondernutzungspläne können Kostenregelungen, insbesondere über Perimeterbeiträge für öffentliche Erschliessungsanlagen und Gemeinschaftsanlagen, beinhalten.

Art. 22

Baulinienplan

¹ Die Gemeinde kann insbesondere in folgenden Fällen Baulinien festlegen:

- a. zur Sicherung des Raumes bestehender oder geplanter Verkehrsanlagen und Leitungen;
- b. zur Gestaltung von Ortsbildern, Quartieren oder Aussenräumen;
- c. zur Freihaltung von Räumen innerhalb des Baugebietes;
- d. entlang von Gewässern, Wäldern und Ufergehölzen;
- e. zum Schutz von Personen und Sachen gegen Naturgefahren und gegen schädliche oder lästige Einwirkungen.

² Die Baulinie gilt für künftige Bauten und Anlagen. An bestehenden Bauten und Anlagen, welche über die Baulinie hinausragen, dürfen nur die zum Unterhalt und einer zeitgemässen Erneuerung erforderlichen Arbeiten vorgenommen werden. Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung.

³ Es können auch Pflichtbaulinien festgelegt werden.

Art. 23

Überbauungsplan

¹ Der Überbauungsplan regelt insbesondere die Erschliessung, die besondere Bauweise sowie die Freiraumgestaltung eines Teilgebietes.

² Er besteht aus einem Plan und den dazu gehörenden Sonderbauvorschriften.

³ Mit Sonderbauvorschriften können insbesondere geregelt werden:

- a. Bauweise (offen, geschlossen);
- b. Anordnung und Gliederung der Bauten und Anlagen;
- c. Lage, Grösse und Abstände der Bauten und Anlagen;
- d. Art und Mass der Nutzung der Bauten;
- e. Firstrichtung und Dachform;
- f. Materialwahl und Fassadengestaltung;

- g. Ausstattung mit Gemeinschaftsanlagen, Parkplätzen und Kinderspielflächen;
- h. Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume;
- i. bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen und Immissionen;
- k. Massnahmen zur sparsamen Nutzung und Verteilung von Energie.

⁴ Mit dem Überbauungsplan kann unter Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt.

⁵ Die Höhe des Ausnützungsbonus ist von der Gemeinde im Baureglement festzulegen.

6. Verfahren

Art. 24

Vorprüfung

¹ Kommunale Richtpläne, Baureglemente, Zonenpläne und Sondernutzungspläne können vor der öffentlichen Auflage dem Departement zur Vorprüfung eingereicht werden.

² Dieses legt in einem Bericht die Hinweise, Vorbehalte und Anregungen dar.

Art. 25

Öffentliche Auflage

¹ Die Gemeinde legt Baureglement, Zonenplan und Sondernutzungspläne unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich auf. Die amtliche Bekanntmachung erfolgt im kantonalen Amtsblatt.

² Bei Sondernutzungsplänen sind die Baubereiche während der Auflage zu profilieren. Die Eigentümer oder Baurechtsnehmer von Grundstücken im Plangebiet sowie Anstösser, soweit deren Grundstücke nicht mehr als 30 m vom Plangebiet entfernt sind, sind schriftlich zu verständigen.

Art. 26

Einsprache

Während der Auflagefrist kann jedermann, der ein eigenes schutzwürdiges Interesse nachweist, schriftlich und begründet Einsprache beim Gemeinderat erheben.

Art. 27

Beschlussfassung

¹ Baureglement und Zonenplan werden nach Abschluss des Einspracheverfahrens vom Gemeinderat nötigenfalls bereinigt und nach Massgabe der Gemeindegesetzgebung den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparslament zum Erlass unterbreitet.

² Sondernutzungspläne werden nach Abschluss des Einspracheverfahrens von dem nach Massgabe der Gemeindegesetzgebung zuständigen Gemeindeorgan definitiv erlassen.

Art. 28

Genehmigung

Kommunale Richtpläne, Baureglemente, Zonenpläne und Sondernutzungspläne bedürfen der Genehmigung durch das Departement.

Art. 29

Überprüfung und Änderung

¹ Kommunale Richtpläne, Baureglemente, Zonenpläne und Sondernutzungspläne sind zu überprüfen und allenfalls zu ändern, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben, wenn sich neue Aufgaben stellen oder es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten erscheint.

² Für Änderungen ist das gleiche Verfahren durchzuführen wie beim Erlass.

Art. 30*Wirkung*

Baureglement, Zonenplan und Sondernutzungspläne sind für jedermann verbindlich.

D. Durchführung und Förderung der Planung*1. Plansicherung***Art. 31***Planungszonen*

¹ Sind Pläne generell zu überarbeiten oder fehlen Pläne, die nach diesem Gesetz notwendig sind oder steht deren Abänderung bevor, können für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmt werden. Innerhalb der Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die kommende Planung erschweren könnte; insbesondere kann die Behandlung der Baugesuche sistiert werden.

² Zuständig für den Erlass der Planungszonen ist:

- a. der Gemeinderat, wenn die Planungszone aufgrund der kommunalen Planung erforderlich ist;
- b. das Departement, wenn die Planungszone aufgrund der kantonalen Planung erforderlich ist.

³ Planungszonen dürfen für längstens fünf Jahre bestimmt werden; diese Frist kann um höchstens weitere zwei Jahre verlängert werden.

Art. 32*Verfahren*

¹ Der Erlass und die Verlängerung der Frist einer Planungszone werden unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht und allen betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Die Planungszone ist im Amtsblatt bekannt zu machen.

² Einsprache und Beschwerde haben keine aufschiebende Wirkung.

Art. 33*Verträge*

Bei Ein-, Aus- und Umzonung schliesst die Gemeinde wenn immer möglich mit den Eigentümern der Grundstücke verwaltungsrechtliche Verträge ab, welche namentlich den Planungswertausgleich, die fristgerechte Überbauung, ein allfälliges Kaufrecht der Gemeinde und Ähnliches regeln.

*2. Erschliessung***Art. 34***Grundsatz*

¹ Die Gemeinden sind für die bedarfs- und zeitgerechte Erstellung sowie den Unterhalt und Betrieb der Erschliessungsanlagen des Baugebietes verantwortlich.

² Die Erschliessungspflicht der Gemeinde umfasst mindestens die Verkehrsanlagen und die Werkleitungen für Wasser- und Energieversorgung sowie für Abwasseranlagen.

³ Die Gemeinden können Erschliessungsaufgaben an öffentlich-rechtliche oder private Versorgungswerke abtreten. In diesem Fall obliegen die Erschliessungspflichten dem Versorgungswerk.

Art. 35*Übersicht über den Stand der Erschliessung*

¹ Die Gemeinden zeigen in einem Übersichtsplan auf, welche Teile der Bauzone aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.

² Die Übersicht über den Stand der Erschliessung ist öffentlich.

³ Der Übersichtsplan ist jährlich nachzuführen.

Art. 36*Erschliessungsprogramm*

¹ Die Gemeinden erstellen ein Erschliessungsprogramm. Dieses bestimmt in Abstimmung mit der Finanzplanung, welche Teile der Bauzone zu welchem Zeitpunkt erschlossen werden und welches der Erneuerungs- bzw. Wert-erhaltungsbedarf der bestehenden Erschliessungsanlagen ist.

² Das Erschliessungsprogramm ist im Verfahren des kommunalen Richt-planes zu erlassen und für die Behörden verbindlich. Es ist öffentlich bekannt zu machen und kann von jedermann eingesehen werden.

Art. 37*Erschliessungsreglement*

Die Gemeinden erlassen ein Erschliessungsreglement. Sie regeln darin mindestens:

- a. die Bemessungsgrundlagen und die Tarife für Beiträge an die Erschlies-sungsanlagen;
- b. die Modalitäten der Erhebung der Grundeigentümerbeiträge (Schuld-pflicht, Fälligkeit, Stundung usw.);
- c. die Voraussetzungen für die Übernahme privater Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde.

Art. 38*Kostenverteilung*

¹ Die Gemeinde regelt in ihren Reglementen die Verteilung der Erschlies-sungskosten und Gebühren.

² Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, sich an der reinen Bauzonenerschlies-sung ohne öffentliches Interesse und an den Kosten der Erschliessung eines Gebietes zu beteiligen, das überwiegend der Erstellung von Ferien-häusern, Ferien- und Zweitwohnungen dient.

Art. 39*Erschliessung durch die Grundeigentümer*

¹ Die Gemeinden können vorsehen, dass die Grundeigentümer ihr Land nach den von der Gemeinde genehmigten Plänen ganz oder teilweise selber erschliessen; sie legen die notwendigen Standards in einem Erschlies-sungsvertrag fest und erlassen die notwendigen Vorschriften.

² Nach Ablauf der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Fristen steht betroffenen Grundeigentümern nach Massgabe des Bundesrechts ein Anspruch auf Selbsterschliessung zu.

3. Landumlegung, Grenzbereinigung**Art. 40***Landumlegung*

¹ Falls die zweckmässige Überbauung eines Gebietes die Zusammenlegung und Neuzuteilung von Grundstücken nötig macht, kann von Amtes wegen die Landumlegung angeordnet werden.

² Der Landrat ordnet das Verfahren.

Art. 41*Grenzbereinigung*

¹ Der Gemeinderat kann auf Antrag eines Grundeigentümers oder von Amtes wegen eine Grenzbereinigung anordnen, wenn ein Grundstück wegen seiner ungeeigneten Form nicht oder nur in sehr unzuweckmässiger Weise überbaut oder bewirtschaftet werden kann.

² Der Landrat ordnet das Verfahren.

4. Enteignung

Art. 42

Formelle Enteignung

¹ Durch die Genehmigung des Zonenplanes sowie der Sondernutzungspläne erhält die Gemeinde das Enteignungsrecht für die festgesetzten Flächen oder Flächenanteile für:

- a. öffentliche Bauten und Anlagen,
- b. Verkehrs- und Erschliessungsanlagen,
- c. Ausführung von Schutzbauwerken und Renaturierungsmassnahmen.

² Die formelle Enteignung richtet sich nach den Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB).

Art. 43

Beschränkungen ohne Entschädigungspflicht; materielle Enteignung

¹ Die Beschränkungen des Grundeigentums, welche sich aus diesem Gesetz, den Baureglementen, dem Zonenplan und den Sondernutzungsplänen ergeben, begründen in der Regel keinen Anspruch auf Schadenersatz.

² Kommen Beschränkungen des Eigentums in ihren Wirkungen einer Enteignung gleich (materielle Enteignung), verpflichten sie zur vollen Entschädigung.

³ Die materielle Enteignung richtet sich nach den Bestimmungen des EG ZGB.

5. Grundsätze der Kostentragung

Art. 44

¹ Die Gemeinden tragen die Kosten der kommunalen Richt- und Zonenplanung sowie der Übersicht über den Stand der Erschliessung und des Erschliessungsprogramms.

² Die Kosten der Sondernutzungspläne und Teilzonenpläne können ganz oder teilweise auf jene Grundeigentümer abgewälzt werden, denen daraus Vorteile erwachsen.

III. Baurecht

A. Materielles Baurecht

1. Bauvoraussetzungen

Art. 45

Baureife

Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist baureif:

- a. wenn es tatsächlich erschlossen ist; zur Erschliessung gehört auch eine auf die Nutzung abgestimmte und den örtlichen Verhältnissen angemessene Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr;
- b. wenn es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die zonen-gemässe Überbauung geeignet ist, und eine allenfalls nötige Landumlegung oder Grenzberreinigung nicht erschwert oder verunmöglicht wird;
- c. wenn, wo nötig, ein Sondernutzungsplan vorliegt (Art. 20 Bst. d, 44, 56).

Art. 46

Überbauungsplanpflicht

Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für Benutzerinnen und Benutzer und Nachbarschaft gehört zur Baureife ein Überbauungsplan.

2. Anforderungen an Bauten und Anlagen

Art. 47

Gestaltung von Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen sind so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Objekten haben bezüglich Gestaltung und Einordnung erhöhten Anforderungen zu genügen.

Art. 48

Sicherheit und Hygiene

¹ Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten. Wird der Unterhalt vernachlässigt, so dass Personen oder Sachen gefährdet werden, veranlasst die zuständige Gemeindebehörde nach erfolgloser Mahnung die Ersatzvornahme auf Kosten des Grundeigentümers.

² Bauten und Anlagen müssen jederzeit den Anforderungen entsprechen, die zum Schutz der Gesundheit notwendig sind. Die Gemeinde erlässt die entsprechenden Vorschriften. Sie kann Richtlinien von Fachverbänden verbindlich erklären.

Art. 49

Energie

¹ Bauten und Anlagen sind nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung zu gestalten, zu betreiben und zu unterhalten. Die Mindestanforderungen richten sich nach der Spezialgesetzgebung.

² Müssen bei bestehenden Bauten im Rahmen von Umbauten oder Renovationen die Aussenisolationen verstärkt werden, können die Abstandsvorschriften gegenüber Grundstücksgrenzen, Gebäuden, Wäldern und Gewässern entsprechend unterschritten werden.

³ Solaranlagen in Bau- und Landwirtschaftszonen sind zu bewilligen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen stehen. Näheres regelt die Bauverordnung.

Art. 50

Vorkehrungen für Menschen mit Behinderung

Bauten und Anlagen sind im Baubewilligungsverfahren auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen, der Behindertengleichstellungsverordnung und der jeweils gültigen SIA Norm zu überprüfen.

Art. 51

Grenzabstände

¹ Der Grenzabstand beträgt vorbehältlich anderer nachbarrechtlicher Abmachungen 4,00 m.

² Bei vier- und fünfgeschossigen Wohnbauten beträgt der Grenzabstand mindestens $\frac{3}{4}$ der Fassadenhöhe des höheren Gebäudes, abzüglich 4,00 m.

³ Das Bauen auf der Grenze ist bei Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern gestattet.

⁴ Für eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von maximal 50,0 m² beträgt der Grenzabstand mindestens 1,50 m, wenn die Fassadenhöhe der An- bzw. Nebenbauten im Bereich dieser Grenze nicht mehr als 3,30 m beträgt. Der Dachvorsprung darf 50 cm nicht überschreiten.

⁵ Die Grenzabstände werden von den Umfassungswänden an gerechnet.

⁶ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

Art. 52*Gebäudeabstand*

¹ Bei offener Bauweise muss der Abstand von Bauten und Anlagen unter sich mindestens $\frac{3}{4}$ der Fassadenhöhe des höheren Gebäudes entsprechen, darf aber nicht weniger als 8 m betragen. Eingeschossige Bauten und Anlagen mit einer Fassadenhöhe bis zu 3,30 m fallen bei der Berechnung des Gebäudeabstandes ausser Betracht.

² Für Wohnbauten mit sechs und mehr Geschossen wird der Gebäudeabstand bzw. der Abstand zur Parzellengrenze durch Baulinien im Überbauungsplan festgelegt.

³ Die Gebäudeabstände werden von den Umfassungswänden an gerechnet.

⁴ Bei Bauten und Anlagen im bestehenden Dorfgebiet und im Rahmen von Überbauungsplänen kann der Gemeinderat Ausnahmen von diesen Abständen bewilligen, soweit kein öffentliches Interesse dagegen steht.

Art. 53*Waldabstand*

¹ Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Wald beträgt mindestens 15 m. Die Gemeinde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen.

² Baulinien gemäss Absatz 1 bedürfen der Genehmigung durch die zuständige kantonale Verwaltungsbehörde.

Art. 54*Gewässerabstand*

¹ Für Bauten und Anlagen ist grundsätzlich ein so grosser Gewässerabstand einzuhalten, dass bei Eingriffen in das Gewässer dessen natürlicher Verlauf beibehalten oder wiederhergestellt werden kann.

² Ist die Lage von Bauten und Anlagen nicht durch besondere gesetzliche Vorschriften bestimmt, so gelten folgende Abstände:

- a. zum oberen Böschungsrand stehender oder fliessender, künstlicher und natürlicher Gewässer innerhalb der Bauzonen mindestens 5 m;
- b. ausserhalb der Bauzonen bei Seen, Linth und Sernf 30 m und ausserhalb der Bauzonen bei den übrigen Gewässern mindestens 10 m.

Die Gemeinde kann aus besonderen Gründen mit einer Baulinie andere Abstände vorsehen.

³ Baulinien gemäss Absatz 2 bedürfen der Genehmigung durch die zuständige kantonale Verwaltungsbehörde.

⁴ Der Regierungsrat erlässt Richtlinien zur Ausscheidung des Gewässer- raums ausserhalb der Bauzonen.

Art. 55*Gebäudemasse*

Die Gemeinden bestimmen die zulässigen Gebäudemasse im Baureglement und gegebenenfalls in Überbauungsplänen.

Art. 56*Bauten und Anlagen von überörtlicher Bedeutung*

- ¹ Bauten und Anlagen von überörtlicher Bedeutung können nur aufgrund eines Überbauungsplans (Art. 46) und nur dann bewilligt werden, wenn sie
- a. der Ortsplanung und der kantonalen Richtplanung nicht widersprechen;
 - b. die Siedlungsstruktur der betroffenen Gemeinde nicht nachteilig beeinflussen;
 - c. die öffentlichen Strassen nicht derart beeinflusst werden, dass mit Stausituationen zu rechnen ist;
 - d. mit der bestehenden Infrastruktur ohne Ausbau verträglich sind oder die erforderlichen Ausbauten im kommunalen Richtplan vorgesehen und die Kosten nach Massgabe des Nutzens umgelegt sind.

Die entsprechenden Nachweise sind von den Gesuchstellenden zu erbringen.

² Verkaufseinheiten oder Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche für Waren des täglichen Bedarfs von mehr als 500 m² dürfen nur in Siedlungsschwerpunkten errichtet werden.

³ Bauten und Anlagen von überörtlicher Bedeutung mit grossem Benutzer- oder Kundenkreis müssen mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein.

Art. 57

Abstellflächen für Motorfahrzeuge

¹ Die Pflicht zur Erstellung von Autoabstellplätzen richtet sich auch nach der Qualität der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV). Bei guter ÖV-Anbindung kann die Erstellung von Parkplätzen begrenzt und auf die Entrichtung einer Ersatzabgabe verzichtet werden.

² Soweit keine genügende Erschliessung durch den ÖV möglich ist, sind bei Neubauten und Umbauten ausreichende Abstellflächen auf privatem Grund zur Verfügung zu stellen. Das Nähere regelt die Bauverordnung.

³ Soweit die örtlichen Verhältnisse es gestatten, kann auch der Eigentümer einer bestehenden Baute oder Anlage zur Schaffung der nötigen Abstellplätze auf privatem Grund verpflichtet werden.

⁴ Ist die Erstellung der geforderten Abstellplätze nicht möglich oder aufgrund anderer öffentlicher Interessen nicht zulässig, sind angemessene Ersatzabgaben zu entrichten, die zweckgebunden zur Beschaffung gemeinsamer Parkieranlagen verwendet werden.

Art. 58

Spielplätze

Die Gemeinde kann in der Bau- und Nutzungsordnung für Überbauungen Spielplätze vorschreiben.

Art. 59

Duldung öffentlicher Vorrichtungen

Die Grundeigentümer haben Signale, Strassenbezeichnungen, Zeichen öffentlicher Werke, öffentliche Beleuchtungen sowie Leitungen und Hydranten auf ihren Grundstücken und an ihren Bauten und Einfriedungen ohne Entschädigung zu dulden. Ihre Interessen sind angemessen zu berücksichtigen.

3. Ausnahmen

Art. 60

¹ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die zuständige Gemeindebehörde nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kantonalen und kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen:

- a. bei ausserordentlichen Verhältnissen, insbesondere wenn eine unzumutbare Härte, eine unverhältnismässige Erschwernis oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde;
- b. für Bauten und Anlagen zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben oder Vorschriften;
- c. für befristet bewilligte Bauten und Anlagen.

² Der Zweck der Zone darf weder vereitelt noch gefährdet werden.

³ Ausnahmen von kantonalen Vorschriften bedürfen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Verwaltungsbehörde.

4. Bestandesgarantie Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen

Art. 61

¹ Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht mehr entsprechen, dürfen erhalten und erneuert werden.

² Solche Bauten und Anlagen dürfen zudem umgebaut, massvoll erweitert oder in ihrer Nutzung geändert werden, wenn dadurch die Abweichung zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen und nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

³ Solche Bauten und Anlagen sind bei Änderungen den geltenden Vorschriften so weit als möglich, sinnvoll und zumutbar anzupassen.

5. Bauten ausserhalb der Bauzonen

Art. 62

Grundsatz

¹ Die Zulässigkeit von nicht zonenkonformen Bauvorhaben und baulichen Vorkehren ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach Bundesrecht.

² Der Regierungsrat bezeichnet die kantonale Verwaltungsbehörde, welche gemäss Bundesrecht bei Vorhaben ausserhalb der Bauzonen über die grundsätzliche Zulässigkeit entscheiden muss.

Art. 63

Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung

Die Umnutzung landwirtschaftlicher Wohnbauten zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken wird im Rahmen des Bundesrechts bewilligt.

Art. 64

Vollständige Zweckänderung als schützenswert anerkannter Bauten und Anlagen

Die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen wird im Rahmen des Bundesrechts bewilligt.

Art. 65

Bauten in Streusiedlungsgebieten und landschaftsprägende Bauten

Änderungen von Bauten in Streusiedlungsgebieten und von landschaftsprägenden Bauten werden im Rahmen des Bundesrechts bewilligt.

B. Formelles Baurecht

1. Bewilligungspflicht

Art. 66

¹ Die Errichtung, Änderung und der Abbruch von Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung soweit sie Interessen der Nachbarn oder folgende Interessen der Öffentlichkeit berühren:

- a. materielle Bauvorschriften sowie Nutzungs- und Schutzbestimmungen gemäss kommunalen und kantonalen Erlassen anwendbar sind;
- b. neue Erschliessungsanlagen erforderlich oder bestehende zusätzlich belastet werden;
- c. die Umwelt beeinträchtigt wird.

² Einzelheiten regelt der Landrat in der Verordnung.

2. Baubewilligungsverfahren

Art. 67

Zuständigkeiten

¹ Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung der Gemeinde.

² Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen bedürfen zusätzlich einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Verwaltungsbehörde. Diese entscheidet, ob ein Vorhaben zonenkonform ist oder eine Ausnahmegewilligung nach Bundesrecht erteilt werden kann.

³ Die Zuständigkeiten für weitere, besondere Bewilligungen bestimmen sich nach der Spezialgesetzgebung.

Art. 68

Koordination

¹ Bedarf die Realisierung einer Baute oder Anlage neben der Baubewilligung weiterer Bewilligungen, Genehmigungen oder Zustimmungen oder der Einhaltung weiterer Auflagen oder Bedingungen, so hat die Behörde des

Leitverfahrens die Vorbereitung der betreffenden Verfügungen zu koordinieren und dafür zu sorgen, dass diese inhaltlich aufeinander abgestimmt und möglichst gleichzeitig eröffnet werden.

² Leitverfahren ist jenes Verfahren, welches am frühesten eine umfassende Prüfung des Vorhabens ermöglicht.

³ Die vorstehenden Absätze gelten sinngemäss auch für raumwirksame Vorhaben, die keiner Baubewilligung bedürfen.

⁴ Der Regierungsrat bezeichnet eine zentrale kantonale Stelle, welche die erforderlichen kantonalen Bewilligungen, Zustimmungen usw. sammelt, koordiniert und gesamthaft an die zuständige Gemeindebehörde weiterleitet.

⁵ Einzelheiten regelt der Landrat in der Verordnung.

Art. 69

Bauermittlung

¹ Zur Abklärung grundsätzlicher Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben kann vom Bauwilligen mit Zustimmung des Grundeigentümers bei der Gemeinde oder der kantonalen Bewilligungsbehörde ein Bauermittlungsgesuch eingereicht werden. Dem Gesuch sind alle Unterlagen beizulegen, die zur Abklärung der gestellten Fragen nötig sind.

² Der Entscheid über das Bauermittlungsgesuch ist in der Regel nicht anfechtbar. Steht die grundsätzliche Zulässigkeit eines Vorhabens zur Diskussion, kann die zuständige Behörde die Möglichkeit zum Weiterzug des Vorentscheides einräumen.

³ Wird das Baugesuch innert eines Jahres nach Vorliegen des Vorentscheides eingereicht, so ist die Bewilligungsbehörde an diesen gebunden, soweit die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse gleich geblieben sind. Die Rechte Dritter bleiben vorbehalten.

Art. 70

Baugesuchseingabe

¹ Vor Baubeginn ist für bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen bei der zuständigen Gemeindebehörde ein Baugesuch einzureichen.

² Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs sind Visiere aufzustellen, welche die Stellung und das Ausmass des Bauvorhabens kennzeichnen. Sie dürfen vor rechtskräftiger Erledigung des Baugesuchs nur mit Zustimmung der zuständigen Gemeindebehörde entfernt werden.

³ Das Baugesuch muss alle für eine umfassende Gesuchsprüfung notwendigen Unterlagen enthalten. Einzelheiten regelt der Regierungsrat in der Verordnung.

⁴ Bedarf das Bauvorhaben auch der Bewilligung oder Zustimmung von kantonalen oder Bundesbehörden, so leitet die zuständige Gemeindebehörde das vollständige Baugesuch an die vom Regierungsrat bezeichnete zentrale kantonale Stelle (Art. 68 Abs. 4) weiter. Diese sorgt für die beförderliche Zustellung und Behandlung des Baugesuchs durch die betroffenen Stellen des Kantons und des Bundes und stellt die abgestimmten Bewilligungen der zuständigen Gemeindebehörde zur weiteren Behandlung und Eröffnung zu.

⁵ Die zuständige Gemeindebehörde bzw. involvierte kantonale Stellen sind berechtigt, in begründeten Fällen ergänzende Unterlagen zu verlangen.

Art. 71

Öffentliche Auflage

¹ Das Baugesuch ist nach formeller Überprüfung und nach Feststellung der Vollständigkeit während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen.

² Die Auflage ist im kantonalen Amtsblatt auszuschreiben.

³ Den Anstössern wird die Auflage mit eingeschriebenem Brief mitgeteilt. Anstösser im Sinne dieser Vorschrift sind Grundeigentümer, deren Grundstück nicht mehr als 30 m von der geplanten Baute oder Anlage entfernt ist.

Art. 72*Meldeverfahren*

¹ Geringfügige Bauvorhaben, welche weder die Interessen von Einspracheberechtigten noch wesentliche öffentliche Interessen berühren, können in einem Meldeverfahren bewilligt werden.

² Im Meldeverfahren entfallen die Pflicht zur Visierung sowie das Anzeige- und Auflageverfahren.

Art. 73*Öffentlich-rechtliches Einspracheverfahren*

¹ Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist bei der zuständigen Gemeindebehörde schriftlich und begründet öffentlich-rechtliche Einsprache erheben.

² Die Einsprachen sind zur Stellungnahme an den Baugesuchsteller weiterzuleiten.

³ Die zuständige Gemeindebehörde entscheidet nach Durchführung des Einspracheverfahrens gleichzeitig über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

⁴ Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet die zuständige kantonale Verwaltungsbehörde gleichzeitig mit der Bewilligung gemäss Artikel 67 Absatz 2 über Einsprachen gegen die grundsätzliche Zulässigkeit oder die Erteilung einer Ausnahmegewilligung.

⁵ Im Einspracheverfahren werden keine Gebühren erhoben.

Art. 74*Privatrechtliche Klage*

Die Verletzung privater Rechte ist auf zivilrechtlichem Weg geltend zu machen. Eine allfällige privatrechtliche Klage hat keine aufschiebende Wirkung. Vorbehalten bleiben vorsorgliche Anordnungen der Zivilgerichte.

Art. 75*Schadenersatzansprüche*

Über Schadenersatzansprüche wegen missbräuchlicher oder mutwilliger Einsprachen wird im ordentlichen Zivilprozess entschieden.

Art. 76*Baubewilligung*

¹ Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

² Die Baubewilligung kann mit Bedingungen, Auflagen oder Befristungen verbunden werden; diese können im Grundbuch angemerkt werden. Soweit es die Umstände erfordern, können geeignete Sicherheiten für eine allfällig notwendige Ersatzvornahme oder für andere Ersatzvorkehrungen verlangt werden.

Art. 77*Baubeginn*

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.

Art. 78*Geltungsdauer*

¹ Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist nach Eintritt der Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden. Die zuständige Gemeindebehörde kann eine längere Geltungsdauer festlegen.

² Die Fristen können auf begründetes Gesuch hin um ein Jahr verlängert werden.

IV. Rechtsschutz

Art. 79

¹ Der Rechtsschutz in Planungs- und Bausachen richtet sich unter Vorbehalt der nachfolgenden Absätze nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz.

² Erste Beschwerdeinstanz gegenüber Verfügungen, die in koordinierten Verfahren zu erlassen sind, ist:

- a. das Departement, welches Beschwerden gegen Verfügungen der Leitbehörde zu beurteilen hat, wenn kantonale oder kommunale Verwaltungsbehörden, die der Fachaufsicht verschiedener Departemente unterstehen, am koordinierten vorinstanzlichen Verfahren mitzuwirken haben;
- b. der Regierungsrat, wenn ein Departement oder eine andere unmittelbar dem Regierungsrat unterstehende Behörde am koordinierten vorinstanzlichen Verfahren mitzuwirken hat;
- c. das Verwaltungsgericht, wenn der Regierungsrat am koordinierten vorinstanzlichen Verfahren mitzuwirken hat.

³ Im Falle von Absatz 2 Buchstabe c kann vor Verwaltungsgericht auch die Unangemessenheit der Verfügungen geltend gemacht werden.

⁴ Ist nach der Gesetzgebung gegen einen Teil von koordiniert zu erlassenden Verfügungen die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig, so kann sie auch gegen jene Verfügungen erhoben werden, bei denen die Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht vorgesehen ist.

⁵ Die Beschwerdeinstanz sorgt bei der Beurteilung von Verfügungen, die in koordinierten Verfahren zu erlassen sind, für eine gesamthafte Eröffnung ihrer Entscheide.

V. Strafbestimmungen und Verwaltungsmassnahmen

Art. 80

Strafbestimmungen

Die Strafbestimmungen richten sich nach dem Einführungsgesetz zur Schweizerischen Strafprozessordnung und zur Schweizerischen Jugendstrafprozessordnung.

Art. 81

Einstellung von Bauarbeiten

¹ Wird mit den Bauarbeiten begonnen, obwohl keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, oder wird ein Bau in Abweichung von der erteilten Bewilligung erstellt, hat die zuständige Gemeindebehörde unverzüglich die Einstellung der Bauarbeiten anzuordnen. Soweit Interessen des Kantons unmittelbar betroffen sind, steht dieselbe Befugnis auch dem Departement zu.

² Für den Fall der Widerhandlung droht die Baubehörde oder das Departement die Straffolge nach Artikel 292 Strafgesetzbuch an.

³ Baueinstellungsverfügungen sind vorläufig vollstreckbar. Einer Beschwerde kommt nur aufschiebende Wirkung zu, sofern dies die Beschwerdeinstanz verfügt.

Art. 82

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

¹ Die zuständige Gemeindebehörde verfügt auf Kosten des Bauherrn nach den Vorschriften des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege die Änderung oder die Entfernung widerrechtlich erstellter Bauten, sofern die Abweichung gegenüber den Bauvorschriften nicht geringfügig ist.

² Für sämtliche entstehenden Kosten steht der Gemeinde an der Liegenschaft ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Pfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch nach Massgabe von Artikel 227 Ziffer 2 EG ZGB zu, welches fünf Jahre nach der rechtskräftigen Vollstreckungsverfügung erlischt.

Art. 83*Säumnis der Gemeinde*

¹ Kommt die Gemeinde ihren baupolizeilichen Pflichten trotz schriftlicher Mahnung nicht nach und werden dadurch wesentliche öffentliche Interessen erheblich gefährdet oder verletzt, kann an ihrer Stelle das Departement die erforderlichen Massnahmen treffen.

² Die Gemeinde haftet für die Kosten. Der Rückgriff auf den pflichtigen Grundeigentümer oder Bauherrn bleibt vorbehalten.

Art. 84*Gebühren/Auslagen*

¹ Kanton und Gemeinden erheben Gebühren für die Erteilung von Bewilligungen, die Vornahme von Prüfungen und Kontrollen sowie für die Erbringung von besonderen Dienstleistungen.

² Der Regierungsrat erlässt einen Tarif für die kantonalen Gebühren.

VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen**Art. 85***Anpassung bestehender Nutzungsplanungen*

¹ Die vor Vollzugsbeginn dieses Gesetzes genehmigten Zonen- und Sonder-nutzungspläne mit den dazugehörigen Vorschriften bleiben in Kraft.

² Sie sind innert fünf Jahren anzupassen. Das Departement kann die Frist auf begründetes Gesuch hin verlängern.

Art. 86*Anpassung bestehender Baureglemente*

¹ Regelungen der Gemeinde, die den unmittelbar anwendbaren Bestimmungen dieses Gesetzes widersprechen, sind mit seinem Inkrafttreten aufgehoben.

² Bestehende Baureglemente sind innert fünf Jahren anzupassen. Das Departement kann die Frist auf begründetes Gesuch hin verlängern.

Art. 87*Hängige Verfahren*

¹ Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes hängige Baugesuche und Planungen sind unter Vorbehalt von Absatz 2 nach neuem Gesetz zu beurteilen.

² Die materiellen Vorschriften des bisherigen Rechts bleiben anwendbar, wenn angesichts der bereits getätigten Vorbereitungsarbeiten die Anpassung an das neue Recht nicht zumutbar ist; dies ist namentlich der Fall, wenn im Zusammenhang mit einem Vorhaben, welches planungsrechtlicher Vorkehrungen bedarf, bereits eine öffentliche Auflage stattgefunden hat.

Art. 88*Aufhebung bisherigen Rechts*

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden alle ihm widersprechenden Bestimmungen aufgehoben, insbesondere das Raumplanungs- und Baugesetz für den Kanton Glarus vom 1. Mai 1988.

Art. 89*Änderungen bisherigen Rechts*

Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden die nachstehenden Gesetze wie folgt geändert:

a. *Gemeindegesetz vom 3. Mai 1992:*

Art. 42 Abs. 1

¹ Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass des Zonenplans.

- b. *Gesetz vom 7. Mai 1911 über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches im Kanton Glarus:*
Art. 227 Ziff. 2
 (Ein gesetzliches Grundpfandrecht besteht ohne Eintragung in das Grundbuch [vgl. Art. 836 ZGB]):
 2. zugunsten des Kantons und der Gemeinden, unter sich im gleichen Range, den unter Ziffer 1 bezeichneten Forderungen der Gebäude- und Kulturschadenversicherung unmittelbar nachgehend, auf den im Kanton Glarus liegenden Grundstücken für die Staats-, die Grundstückgewinn-, die Erbschafts- und Schenkungssteuer, die kantonale Bausteuer und die Gemeindesteuern sowie für die Kosten der ersatzweisen Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes nach dem Raumentwicklungs- und Baugesetz;
- c. *Gesetz vom 2. Mai 1971 über den Natur- und Heimatschutz:*
Art. 24, Verfahrenskoordination
 Die Verfahrenskoordination richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Raumentwicklungs- und Baugesetzgebung.
Art. 25, Rechtsschutz
¹ Der Rechtsschutz richtet sich unter Vorbehalt der bundesrechtlichen Bestimmungen sowie der nachfolgenden Absätze nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz.
² Ist bei einem erstinstanzlichen Entscheid aufgrund der Natur und Heimatschutzgesetzgebung die direkte Information der Betroffenen mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden oder können die Betroffenen nicht abschliessend bezeichnet werden, so wird der Entscheid im Amtsblatt ausgeschrieben und mit einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Vorbehalten bleiben spezielle Verfahrensregelungen.
³ Die Beschwerdeinstanz gegenüber Verfügungen, die in koordinierten Verfahren zu erlassen sind, bestimmt sich nach dem Raumentwicklungs- und Baugesetz.
- d. *Gesetz vom 7. Mai 1995 über den Brandschutz und die Feuerwehr:*
Art. 47 Abs. 1 und 3 (neu)
¹ Der Rechtsschutz gegen Verfügungen gestützt auf dieses Gesetz und seine Ausführungsbestimmungen richtet sich unter Vorbehalt der nachfolgenden Absätze nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz.
³ Die Beschwerdeinstanz gegenüber raumwirksamen Verfügungen, die in koordinierten Verfahren zu erlassen sind, bestimmt sich nach dem Raumentwicklungs- und Baugesetz; dabei ist im Falle der Übertragung der Führung der Fachstelle auf die Kantonale Sachversicherung die Fachaufsicht der Verwaltungskommission der Fachaufsicht eines Departements gleichgestellt.
- e. *Einführungsgesetz vom 2. Mai 2004 zum Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz:*
Art. 15, Verfahren
 Die zuständige kantonale Verwaltungsbehörde verfügt gestützt auf Artikel 48 BZG in Koordination mit dem Baubewilligungsverfahren über die Pflicht der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer zur Erstellung von Schutzräumen oder die Leistung von Ersatzbeiträgen.
Art. 22, Rechtsschutz
¹ Der Rechtsschutz gegen Verfügungen gestützt auf dieses Gesetz und seine Ausführungsbestimmungen richtet sich unter Vorbehalt des nachfolgenden Absatzes nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz.
² Die Beschwerdeinstanz gegenüber raumwirksamen Verfügungen, die in koordinierten Verfahren zu erlassen sind, bestimmt sich nach dem Raumentwicklungs- und Baugesetz.
- f. *Einführungsgesetz vom 4. Mai 1997 zum Bundesgesetz über die Fischerei:*
Art. 22, Verfahrenskoordination
 Die Verfahrenskoordination beim Erlass raumwirksamer Verfügungen richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Raumentwicklungs- und Baugesetzgebung.
Art. 27, Rechtsschutz
 Der Rechtsschutz gegen Verfügungen gestützt auf dieses Gesetz und seine Ausführungsbestimmungen richtet sich nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz und bei Verfügungen, die in koordinierten Verfahren zu erlassen sind, nach dem Raumentwicklungs- und Baugesetz.

g. *Strassengesetz vom 2. Mai 1971:*

Art. 73 und 74

Aufgehoben.

Art. 87 Abs. 2 und 3

² Im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz gegen Verfügungen gestützt auf dieses Gesetz und seine Ausführungsbestimmungen nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz und bei Verfügungen, die in koordinierten Verfahren zu erlassen sind, nach dem Raumentwicklungs- und Baugesetz.

Abs. 3 aufgehoben.

h. *Radroutengesetz vom 1. Mai 1983:*

Art. 7, Rechtsschutz

Der Rechtsschutz gegen Verfügungen gestützt auf dieses Gesetz und seine Ausführungsbestimmungen richtet sich nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz und bei Verfügungen, die in koordinierten Verfahren zu erlassen sind, nach dem Raumentwicklungs- und Baugesetz.

i. *Energiegesetz vom 7. Mai 2000:*

Art. 29, Verfahrenskoordination

Die Verfahrenskoordination beim Erlass raumwirksamer Verfügungen richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Raumentwicklungs- und Baugesetzgebung.

Art. 31 Abs. 2, 4, 5 und 6

² Gesuche um Bewilligungen gemäss Artikel 3 werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt; die Auflage wird im Amtsblatt ausgeschrieben.

⁴ Bewilligungen gemäss Artikel 3 werden im Amtsblatt ausgeschrieben.

⁵ Die Beschwerdeinstanz gegenüber Verfügungen, die in koordinierten Verfahren zu erlassen sind, bestimmt sich nach dem Raumentwicklungs- und Baugesetz.

⁶ Gegen Entscheide über Förderungsmassnahmen ist die Beschwerde an das Verwaltungsgericht nicht zulässig; vorbehalten bleiben in einem koordinierten Verfahren zu erlassende Verfügungen des Regierungsrates mit unmittelbarem Einfluss auf die raumwirksame Ausgestaltung des Vorhabens sowie Verfügungen betreffend die Rückforderung gewährter Zuwendungen.

k. *Einführungsgesetz vom 7. Mai 1989 zum Bundesgesetz über den Umweltschutz:*

Art. 37, Rechtsschutz

¹ Der Rechtsschutz richtet sich unter Vorbehalt der bundesrechtlichen Bestimmungen sowie der nachfolgenden Absätze nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz.

² Ist bei einem erstinstanzlichen umweltrechtlichen Entscheid die direkte Information der Betroffenen mit einem unverhältnismässigen Aufwand verbunden oder können die Betroffenen nicht abschliessend bezeichnet werden, so wird der Entscheid im Amtsblatt ausgeschrieben und mit einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Vorbehalten bleiben spezielle Verfahrensregelungen.

³ Die Beschwerdeinstanz gegenüber Verfügungen, die in koordinierten Verfahren zu erlassen sind, bestimmt sich nach dem Raumentwicklungs- und Baugesetz.

⁴ Gegen Entscheide betreffend Kantonsbeiträge gemäss Artikel 36 ist die Beschwerde an das Verwaltungsgericht ausgeschlossen; vorbehalten bleiben in einem koordinierten Verfahren zu erlassende Verfügungen des Regierungsrates mit unmittelbarem Einfluss auf die raumwirksame Ausgestaltung des Vorhabens sowie Verfügungen betreffend die Rückforderung gewährter Beiträge.

Art. 38, Verfahrenskoordination

Die Verfahrenskoordination richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Raumentwicklungs- und Baugesetzgebung.

l. *Einführungsgesetz vom 7. Mai 1995 zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer:*

Art. 2³ (neu), Verfahrenskoordination

Die Verfahrenskoordination richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Raumentwicklungs- und Baugesetzgebung.

Art. 13 Abs. 2

² Das Gesuch wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt und die Auflage im Amtsblatt ausgeschrieben. Wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat, kann innerhalb der Auflagefrist bei der Bewilligungsbehörde schriftlich Einsprache erheben.

Art. 14 Abs. 3

³ Das Gesuch wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt und die Auflage im Amtsblatt ausgeschrieben. Wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat, kann innerhalb der Auflagefrist beim zuständigen Departement schriftlich Einsprache erheben.

Art. 23 Abs. 2

² Im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz gegen Verfügungen gestützt auf dieses Gesetz und seine Ausführungsbestimmungen nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz und bei Verfügungen, die in koordinierten Verfahren zu erlassen sind, nach dem Raumentwicklungs- und Baugesetz.

m. Einführungsgesetz vom 3. Mai 1992 zu den bundesrechtlichen Bestimmungen in den Bereichen Arbeit, Unfallverhütung und Sicherheit von technischen Einrichtungen und Geräten:

Art. 12 Abs. 1 und 3 (neu)

¹ Der Rechtsschutz gegen Verfügungen der kantonalen Vollzugsorgane richtet sich unter Vorbehalt der nachfolgenden Absätze nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz.

³ Die Beschwerdeinstanz gegenüber raumwirksamen Verfügungen, die in koordinierten Verfahren zu erlassen sind, bestimmt sich nach dem Raumentwicklungs- und Baugesetz.

n. Gesetz vom 21. Mai 1978 über die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung:

Art. 6, Entscheid

Der Regierungsrat befindet über die Gesuche auf Antrag der vorberatenden Kommission nach freiem Ermessen. Seine Entscheide sind endgültig; vorbehalten bleiben in einem koordinierten Verfahren zu erlassende Verfügungen mit unmittelbarem Einfluss auf die raumwirksame Ausgestaltung des Vorhabens sowie Verfügungen betreffend die Rückforderung gewährter Zuwendungen.

o. Gesetz vom 3. Mai 1998 über Investitionshilfe für Berggebiete:

Art. 2, Koordination

¹ Die Massnahmen nach diesem Gesetz sind mit den Bestrebungen der Wirtschaftsförderung und mit den Zielen und Massnahmen der Richtplanung, der regionalen Entwicklungskonzepte sowie der Zonenplanung zu koordinieren.

² Nimmt der Entscheid über eine Investitionshilfe unmittelbar auf die raumwirksame Ausgestaltung eines Vorhabens Einfluss, so ist er mit anderen raumwirksamen Verfügungen betreffend dieses Vorhabens zu koordinieren.

Art. 3 Abs. 3

³ Der Regierungsrat entscheidet über die Investitionshilfedarlehen des Bundes sowie des Kantons und sichert sie dem Gesuchsteller zu. Seine Entscheide sind endgültig; vorbehalten bleiben in einem koordinierten Verfahren zu erlassende Verfügungen mit unmittelbarem Einfluss auf die raumwirksame Ausgestaltung des Vorhabens (Art. 2 Abs. 2) sowie Verfügungen betreffend die Rückforderung gewährter Investitionshilfen.

p. Gesetz vom 3. Mai 1998 über das Gastgewerbe und den Kleinhandel mit gebrannten Wassern:

Art. 25 Abs. 3 (neu)

³ Die Beschwerdeinstanz gegenüber raumwirksamen Verfügungen, die in koordinierten Verfahren zu erlassen sind, bestimmt sich nach dem Raumentwicklungs- und Baugesetz.

q. Gesetz zur Entwicklung des Tourismus vom 6. Mai 2007:

Art. 17 Abs. 3

³ Gegen Entscheide über Finanzhilfen ist die Beschwerde an das Verwaltungsgericht ausgeschlossen; vorbehalten bleiben in einem koordinierten Verfahren zu erlassende Verfügungen des Regierungsrates mit unmittelbarem Einfluss auf die raumwirksame Ausgestaltung des Vorhabens sowie Verfügungen betreffend die Rückforderung gewährter Finanzhilfen.

r. *Einführungsgesetz vom 7. Mai 2000 zum Bundesgesetz über die Landwirtschaft:*

Art. 27 Abs. 1

¹ Projekte, die mit Beiträgen unterstützt werden, sind im kantonalen Amtsblatt im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens bzw. des Leitverfahrens gemäss der Raumentwicklungs- und Baugesetzgebung zu publizieren.

Art. 37 Abs. 1 und 3 (neu)

¹ Der Rechtsschutz richtet sich unter Vorbehalt der nachfolgenden Absätze nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz.

³ Die Beschwerdeinstanz gegenüber raumwirksamen Verfügungen, die in koordinierten Verfahren zu erlassen sind, bestimmt sich nach dem Raumentwicklungs- und Baugesetz.

s. *Einführungsgesetz vom 7. Mai 1995 zum Bundesgesetz über den Wald: Art. 4, Verfahren (Art. 4-7 WaG)*

¹ Das zuständige Departement entscheidet über Rodungsgesuche.

² Rodungsgesuche werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt; die Auflage wird im Amtsblatt ausgeschrieben.

³ Wer ein schutzwürdiges Interesse geltend macht, kann innerhalb der Auflagefrist beim zuständigen Departement Einsprache gegen das Rodungsgesuch erheben.

Art. 7 Abs. 3

³ Die zuständige kantonale Verwaltungsbehörde erlässt eine Waldfeststellungsverfügung. Sie wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt und die Auflage im Amtsblatt ausgeschrieben.

Art. 8, Bauten und Anlagen im Wald (Art. 11 WaG)

Für die Erteilung der Baubewilligung für Bauten und Anlagen im Wald ist die Zustimmung des zuständigen Departements im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bzw. des Leitverfahrens gemäss der Raumentwicklungs- und Baugesetzgebung erforderlich.

Art. 13, Waldabstand (Art. 17 WaG)

Der Mindestabstand von Bauten und Anlagen zum Waldrand beträgt 15 Meter. Vorbehalten bleiben andere Abstände nach Baulinien der Gemeinde gemäss dem Raumentwicklungs- und Baugesetz.

Art. 16 Abs. 2 und 3

² Die Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenkarten bei der Zonenplanung sowie bei allen übrigen raumwirksamen Tätigkeiten.

³ Für die Erteilung von Baubewilligungen in Gefahrengebieten ist die Zustimmung der zuständigen kantonalen Verwaltungsbehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bzw. des Leitverfahrens gemäss der Raumentwicklungs- und Baugesetzgebung erforderlich. Sie wird abhängig gemacht vom Gefahren- und Schadenpotenzial, dem Risiko sowie den geplanten Schutzmassnahmen.

Art. 38^a (neu), Verfahrenskoordination

Die Verfahrenskoordination richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Raumentwicklungs- und Baugesetzgebung.

Art. 39 Abs. 2 (neu)

² Die Beschwerdeinstanz gegenüber raumwirksamen Verfügungen, die in koordinierten Verfahren zu erlassen sind, bestimmt sich nach dem Raumentwicklungs- und Baugesetz.

Art. 90

Zusammenführung mit anderen Änderungen

Werden die in Artikel 89 aufgeführten Gesetzesbestimmungen auch durch Beschlüsse der Landsgemeinde 2010 zu anderen Vorlagen geändert, so beauftragt die Landsgemeinde den Regierungsrat, die Änderungen zusammenzuführen und ihren endgültigen Wortlaut verbindlich festzulegen.

Art. 91

Inkrafttreten

Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten dieses Gesetzes.