Auszüge Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)

vom 6. Dezember 2004 (Stand 1. April 2019)

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

1. Allgemeines **7**

Art. 1 Gegenstand 7
Art. 2 Planungspflicht 7
Art. 3 Planungsträger 7
Art. 4 Information, Mitwirkung, kooperative Planung 7
Art. 5 Verfahren, Erledigungsfristen 8
Art. 6 Mediation 8
Art. 7 Grundlagen 8
Art. 8 Digitalisierung 8
Art. 9 Förderung 9
Art. 10 Kantonsbeiträge 1. Grundsatz, Voraussetzungen 9
Art. 11 2. Bemessung 9
Art. 12 3. Zusicherung, Rechtsmittel 9

4. Ortsplanung **10**

4.1. Allgemeines **10**

4.1.1. Boden- und Baulandpolitik * **10**
Art. 19 Aktive Boden- und Baulandpolitik * 10

4.1.2. Baulandmobilisierung * **10**
Art. 19a * Massnahmen im Allgemeinen 10
Art. 19b * Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen 11
Art. 19c * Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen 1. Bauverpflichtung 11
Art. 19d * 2. Kaufrecht der Gemeinde 11
Art. 19e * 3. Entlassung aus der Bauzone 12
Art. 19f * 4. Weitere Massnahmen 12
Art. 19g * Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen 12
Art. 19h * Befristete Einzonung 13

4.1.3. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile * **13**
Art. 19i * Mehrwertabgabe 1. Abgabepflicht 13
Art. 19j * 2. Abgabetatbestände 14
Art. 19k * 3. Entstehung und Bemessung, Kosten des Gutachtens 14
Art. 19l * 4. Höhe der Abgabe 14
Art. 19m * 5. Veranlagung der Abgabe, Teuerung 14
Art. 19n * 6. Fälligkeit der Abgabe 15
Art. 19o * 7. Bezug der fälligen Abgabe 15

Art. 19p * 8. Zuweisung der Erträge aus der Abgabe 15
Art. 19q * 9. Verwendungszweck des kantonalen Fonds 16
Art. 19r * 10. Verwendungszwecke des kommunalen Fonds 16
Art. 19s * Entschädigung von Planungsnachteilen
1. Materielle Enteignung 17
Art. 19t * 2. Vergütung von Erschliessungsaufwendungen 17
Art. 19u * 3. Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen 17

4.1.4. Finanzierungsansprüche der Gemeinden * 17
Art. 19v * Bedingungen, Modalitäten, Zuständigkeit 17

4.1.5. Gemeinsame Bestimmung * 18
Art. 19w * Zuständige kommunale Behörde, Anmerkungen und Eintrag im Grundbuch 18

4.2. Kommunale Richtplanung 19
Art. 20 Kommunale Richtpläne, Leitbilder 19

4.3. Kommunale Nutzungsplanung 19

4.3.1. Vorsorgliche Massnahmen 19
Art. 21 Kommunale Planungszonen 19

4.3.2. Grundordnung 20

4.3.2.1. Allgemeines 20
Art. 22 Grundordnung 20
Art. 22a * Vorschriften über Zweitwohnungen 20
Art. 23 Ersatzordnung 20

4.3.2.2. Baugesetz 21
Art. 24 Baugesetz 1. Allgemeines 21
Art. 25 2. Regelbauweise 21

4.3.2.3. Zonenplan 22
Art. 26 Zonenplan 22
Art. 27 Bauzonen 1. Allgemeines 22
Art. 28 2. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen 23
Art. 29 3. Zonen für touristische Einrichtungen 23
Art. 30 4. Zonen für Grünflächen 23
Art. 31 5. Erhaltungszonen 23
Art. 32 Landwirtschaftszonen 24
Art. 33 Schutzzonen 1. Naturschutzzonen 24
Art. 34 2. Landschaftsschutzzonen 25

Art. 35 3. Freihaltezonen 25
Art. 36 4. Archäologiezonen, Archäologische Schutzzonen 25
Art. 37a * 6. Gewässerraumzonen 26
Art. 38 Weitere Zonen 1. Gefahrenzonen 26
Art. 39 2. Wintersportzonen 27
Art. 40 3. Zonen für künftige bauliche Nutzung 27
Art. 41 4. Zonen übriges Gemeindegebiet 27

4.3.2.4. Genereller Gestaltungsplan 27
Art. 42 Genereller Gestaltungsplan 1. Inhalt 27
Art. 43 2. Siedlung 28
Art. 44 3. Landschaft 28

4.3.2.5. Genereller Erschliessungsplan 28
Art. 45 Genereller Erschliessungsplan 28

4.3.2.6. Arealplan 29
Art. 46 Arealplan 29

4.3.2.7. Verfahren 29
Art. 47 Einleitung, Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren 29
Art. 48 Erlass 30
Art. 49 Genehmigung 1. Grundsätze 30
Art. 50 2. Koordination 30

4.3.3. Quartierplanung 31
Art. 51 Quartierplan 1. Zweck, Inhalt 31
Art. 52 2. Bestandteile 31
Art. 53 Verfahren 31
Art. 54 Planungs- und Erschliessungskosten 32

4.3.4. Bau- und Niveaulinien 32
Art. 55 Baulinien 32
Art. 56 Niveaulinien 32
Art. 57 Ausnahmen, Verfahren 32

4.4. Erschliessung 33
Art. 58 Allgemeines 33
Art. 59 Erschliessungsprogramm 33
Art. 60 Durchführung 1. Zuständigkeit, Säumnis 33
Art. 61 2. Ausführungsrecht der Gemeinden 34
Art. 62 Finanzierung 1. Abgabepflicht 34
Art. 63 2. Beiträge 35
Art. 64 3. Gebühren 35

4.5. Landumlegung **35**
Art. 65 Zweck 35
Art. 66 Zuständigkeit, Verfahren 36
Art. 67 Umlegungsbann, Vorkaufsrecht 36
Art. 68 Aufnahme des alten Bestandes, Auflage, Einsprache 37
Art. 69 Landabzüge, Neuzuteilung 37
Art. 70 Bereinigung der Rechte 37
Art. 71 Kosten 38

5. Kantonale Bauvorschriften **38**

5.1. Baureife **38**
Art. 72 Baureife 38

5.2. Gestaltung **38**
Art. 73 Siedlung und Landschaft 38
Art. 74 Geschützte Objekte 38

5.3. Abstände **39**
Art. 75 Bauabstände 1. Gebäude 39
Art. 76 2. Weitere Bauten und Anlagen 39
Art. 77 3. Unterschreitungen, Vorbehalte 40
Art. 78 Waldabstand * 40

5.4. Sicherheit und Gesundheit **40**
Art. 79 Im Allgemeinen 40
Art. 80 Behindertengerechtes Bauen 41

5.5. Besitzstand und Ausnahmen innerhalb der Bauzonen **42**
Art. 81 Besitzstand 42
Art. 82 Ausnahmen 42

6. Formelles Baurecht **43**

6.1. Organisation **43**
Art. 85 Grundsatz 43

6.2. Bewilligungen **43**
Art. 86 Baubewilligung 43
Art. 87 BAB-Bewilligung, BAB-Behörde 43
Art. 88 Koordination bei Zusatzbewilligungen 44
Art. 89 Bewilligungsvoraussetzungen 44
Art. 90 Nebenbestimmungen 45
Art. 91 Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung 45
Art. 92 Baubewilligungsverfahren 45

6.3. Verantwortlichkeit, Wiederherstellung, Strafe **46**
Art. 93 Verantwortlichkeit, Haftung 46

Art. 94 Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands 46
Art. 95 Busse 47

6.4. Verfahrenskosten 47
Art. 96 Verfahrenskosten 47

7. Enteignung 48

Art. 97 Formelle Enteignung 48
Art. 98 Materielle Enteignung 48
Art. 99 Verzicht auf die Enteignung bzw. Eigentumsbeschränkung, Rückerstattung, Verjährung 49

8. Rechtsschutz 49

Art. 100 Zusatzbewilligungen 49
Art. 101 Planungsbeschwerde 1. Allgemeines * 50
Art. 101a * 2. Verzicht auf Entscheidbegründung 50
Art. 102 * Beschwerde 1. Entscheide der Regierung 50
Art. 103 2. Verfügungen kantonaler Behörden 51
Art. 104 Beschwerderecht der Umweltorganisationen 51

9. Schlussbestimmungen 51

Art. 105 Vollzug 51
Art. 106 Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts 52
Art. 107 Übergangsbestimmungen 1. Verhältnis zu den Ortsplanungen 52
Art. 108 2. Verfahren 53
Art. 108a * Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 25. Oktober 2018 1. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile 53
Art. 108b * 2. Gewässerraum 53

1. Allgemeines

Art. 1 Gegenstand

[1] Das Gesetz ordnet die Raumplanung auf Gebiet des Kantons Graubünden. Es bestimmt die von den Gemeinden, von den Regionen und vom Kanton zu erfüllenden Aufgaben. *

[2] Das Gesetz legt kantonale Bau- und Zonenvorschriften fest. Es regelt die durch das kantonale Recht bestimmten Verfahren.

Art. 2 Planungspflicht

[1] Gemeinden, Regionen und Kanton sorgen für die Planung im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung. Sie berücksichtigen die Anliegen der Raumplanung auch bei ihren übrigen Tätigkeiten. *

[2] Gemeinden, Regionen und Kanton erfüllen ihre Aufgaben im gegenseitigen Einvernehmen und stimmen ihre Grundlagen, Planungen und raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander und mit den Grundlagen, Konzepten und Sachplanungen des Bundes sowie den Planungen der benachbarten Kantone und Länder ab. *

Art. 3 Planungsträger

[1] Die Ortsplanung ist Aufgabe der Gemeinden. Sie erfüllen diese Aufgabe im Rahmen des übergeordneten Rechts autonom.

[2] Die überörtliche Planung ist in der Regel Sache der Regionen und des Kantons. *

[3] Die Regierung führt die Aufsicht über die Raumplanung. Sie bezeichnet das zuständige Departement (Departement) und die Fachstelle für Raumplanung (Fachstelle).

Art. 4 Information, Mitwirkung, kooperative Planung

[1] Die Behörden informieren die Öffentlichkeit angemessen über Grundlagen, Ziele und Ablauf von Planungen und sorgen dafür, dass Interessierte bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken können.

[2] Die Planungsträger können mit Privaten Vereinbarungen abschliessen, insbesondere über den zeitlichen Ablauf von Planungen, die anzustrebende Siedlungsqualität und den Zeitpunkt der Ausführung von Bauvorhaben. Betreffen Vereinbarungen Gegenstände, die zum Mindestinhalt einer Planung gehören, stehen sie unter dem Vorbehalt des Entscheids der für den Erlass und die Genehmigung der Planung zuständigen Behörden. *

Art. 5 Verfahren, Erledigungsfristen

[1] Für die in diesem Gesetz und in der Verordnung festgelegten Verfahren für Planungen, Bauvorhaben, Landumlegungen und die Erhebung von Erschliessungsabgaben gilt ausschliesslich kantonales Recht, soweit die Gemeinden und Regionen nicht ausdrücklich ermächtigt oder verpflichtet werden, abweichende oder ergänzende eigene Verfahrensvorschriften zu erlassen oder bestimmte Verfahren selbst zu regeln. *****

[2] Die zuständigen Behörden erledigen Gesuche in den in diesem Gesetz oder in der Verordnung festgelegten Ordnungsfristen, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Die Fristen beginnen, sobald die Gesuche formell richtig und vollständig vorliegen, sofern nichts anderes bestimmt ist.

[3] Kann eine Frist ausnahmsweise nicht eingehalten werden, teilt die zuständige Behörde die Verzögerung den Betroffenen vor Ablauf der Frist mit kurzer Begründung und unter Bekanntgabe einer neuen Erledigungsfrist mit.

Art. 6 Mediation

[1] Die Einsprache- und Rechtsmittelbehörden können hängige Verfahren jederzeit zugunsten einer Mediation sistieren, wenn die Parteien dies gemeinsam beantragen. Einzelheiten regelt die Regierung durch Verordnung.

[2] Zugeständnisse einer Partei im Rahmen einer Mediation dürfen nicht in den Prozess eingebracht werden und bilden keinen Beweis. Wer als Mediatorin oder Mediator tätig war, ist im Prozess von Mediationsparteien als Rechtsvertreter, Zeuge oder Auskunftsperson ausgeschlossen.

Art. 7 Grundlagen

[1] Die Planungsträger beschaffen die für ihre Planungen notwendigen Grundlagen. Sie stimmen die Beschaffung der Grundlagen gegenseitig ab und sorgen für deren Austausch. Einzelheiten regelt die Regierung durch Verordnung.

[2] Die Planungsträger beobachten und analysieren die räumliche Entwicklung und stützen ihre Planungen darauf ab. Das Departement erteilt dem Bundesamt die erforderlichen Auskünfte.

[3] Die kantonalen Dienststellen arbeiten zusammen und stellen die erforderliche kantonsinterne Abstimmung der Grundlagen sicher.

[4] Die Grundlagen sind öffentlich und können von jedermann eingesehen werden. Ihre Rechtswirkung richtet sich nach der einschlägigen Gesetzgebung.

Art. 8 Digitalisierung

[1] Grundlagen und Planungsmittel werden digital erstellt und bewirtschaftet.

[2] Pläne sind aus den digitalen Daten erstellte graphische Auszüge. Solange die Regierung nichts anderes bestimmt, kommt nur dem graphischen Auszug Rechtswirkung zu.

[3] Raumplanungsdaten werden von den Planungsträgern und Dienststellen gegenseitig abgegeben. *

Art. 9 Förderung

[1] Das Departement und die Fachstelle können im Rahmen ihrer Zuständigkeit unterstützende Massnahmen zur Gewährleistung einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung und zur Umsetzung des Raumordnungsrechts treffen.

[2] Das Departement und die Fachstelle können Bestrebungen der Gemeinden zur Bildung gemeinsamer Bauämter und Fachgremien mit Beratungsfunktion in Bau- und Planungsfragen unterstützen.

Art. 10 Kantonsbeiträge

1. Grundsatz, Voraussetzungen

[1] Der Kanton kann im Rahmen der verfügbaren Mittel Beiträge ausrichten an Gemeinden und Regionen sowie an Organisationen, Institutionen und andere Projektträger für: *

1. * Grundlagen und Planungen mit Ausnahme der kommunalen Nutzungsplanung;
2. Projekte wie Konzepte, Untersuchungen, Studien, Leitbilder, Analysen, die der nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Kantons, der Regionen, Agglomerationen und Gemeinden, der Verbesserung der Zusammenarbeit, gegenseitigen Information und Grundlagenkenntnisse, der Aus- und Weiterbildung von Personen mit raumplanerischen Aufgaben oder dem Vollzug dienen;
3. Wettbewerbe, Vollzugshilfen.

[2] Der Kanton kann ferner Betriebsbeiträge ausrichten an Organisationen und Fachgremien, die in besonderem Masse und regelmässig auf dem Gebiet der Raumplanung beratend und informierend tätig sind.

[3] Die Gewährung von Beiträgen setzt insbesondere voraus, dass die Arbeiten im kantonalen Interesse liegen und unter fachkundiger Leitung ausgeführt werden.

Art. 11 2. Bemessung

[1] … *

[2] … *

[3] … *

[4] Beiträge sind nach der raumplanerischen und volkswirtschaftlichen Bedeutung abzustufen und betragen maximal 50 Prozent der anrechenbaren Kosten. *

Art. 12 3. Zusicherung, Rechtsmittel

[1] Beiträge werden von der Regierung auf Grund von Arbeitsprogrammen und Kostenschätzungen zugesichert. Die Regierung kann diese Kompetenz an das Departement und die Fachstelle delegieren.

[2] Die Zusicherung erfolgt in der Regel im Rahmen von Leistungsvereinbarungen, welche mindestens die Zielsetzung, die Leistungen des Beitragsempfängers und der Fachstelle, das Zeitprogramm, die anrechenbaren Kosten sowie die Modalitäten der Abrechnung und Auszahlung des Beitrags und der Leistungsprüfung enthalten.

[3] Bei Streitigkeiten über Beiträge sowie bei weiteren Auseinandersetzungen aus Leistungsvereinbarungen entscheidet die Regierung. Erfolgt die Zusicherung durch die Fachstelle, entscheidet das Departement.

[4] Entscheide des Departements können mit Verwaltungsbeschwerde an die Regierung weitergezogen werden. *****

[5] Über die Zusicherung oder Verweigerung von Beiträgen, auf die kein gesetzlicher Anspruch besteht, entscheidet die Regierung endgültig. *****

…Art. 13-18

4. Ortsplanung

4.1. ALLGEMEINES

*4.1.1. Boden- und Baulandpolitik **

Art. 19 Aktive Boden- und Baulandpolitik *

[1] Die Gemeinden fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

[2] … *****

[3] … *****

*4.1.2. Baulandmobilisierung **

Art. 19a * Massnahmen im Allgemeinen

[1] Die Gemeinden schaffen die nötigen Rahmenvoraussetzungen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

[2] Dazu gehören insbesondere:

1. Folgeplanungen (Art. 46 und Art. 51 ff.);

2. die Erschliessung (Art. 58 ff.);
3. die Landumlegung (Art. 65 ff.);
4. der Erlass von Vorschriften zur vorübergehenden Nutzung fremden Bodens für die Baustellenzufahrt, die Lagerung von Material und Maschinen, die Einlassung von Erdankern oder für vergleichbare Zwecke.

[3] Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen im Sinn des Bundesrechts erfolgt nach Massgabe der Artikel 19b bis Artikel 19h.

Art. 19b * Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen

[1] Die Gemeinden können mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vereinbaren, dass der Bauzone zugewiesene Grundstücke innert einer bestimmten Frist von maximal zehn Jahren überbaut werden und dass der Gemeinde für den Fall der Nichtbeachtung ein Kaufrecht eingeräumt wird.

Art. 19c * Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen 1. Bauverpflichtung

[1] Wenn vertraglich nichts anderes vereinbart ist, sind Grundstücke, die nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert einer Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen.

[2] Die Gemeinden können diese Frist im Rahmen der Grundordnung verkürzen oder bis auf maximal zehn Jahre verlängern.

[3] Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft ist. Bei Überbauungen mit Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben kann der Gemeindevorstand die Bauverpflichtung während längstens zehn Jahren bereits bei einem Überbauungsgrad von wenigstens 50 Prozent als erfüllt betrachten, wenn triftige Gründe für die Unternutzung vorliegen.

[4] Massgebend für die Einhaltung der Frist der Bauverpflichtung ist der Baubeginn. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn wegen Rechtsmittelverfahren oder aus sonstigen Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat.

Art. 19d * 2. Kaufrecht der Gemeinde

[1] Kommen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer der Bauverpflichtung nicht fristgemäss nach, kann die Gemeinde für die entsprechenden Grundstücke mittels Verfügung ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung ausüben.

[2] Es müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

1. es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor;
2. eine Nachfrist von maximal zwei Jahren ist ungenutzt abgelaufen;
3. es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstücks;

4. die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

[3] Die Gemeinde sorgt dafür, dass übernommene Grundstücke so schnell wie möglich der Überbauung zugeführt werden. Die Bestimmungen über das Rückforderungsrecht in der kantonalen Enteignungsgesetzgebung gelten sinngemäss.

[4] Über die Ausübung des Kaufrechts und die Weiterveräusserung übernommener Grundstücke entscheidet der Gemeindevorstand in eigener Kompetenz. Weiterveräusserungen haben zum Selbstkostenpreis der Gemeinde zu erfolgen.

[5] Die Gemeinden können ergänzende Bestimmungen erlassen.

Art. 19e * 3. Entlassung aus der Bauzone

[1] Der Gemeindevorstand kann bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung die Entlassung des Grundstücks aus der Bauzone verfügen, sofern dies planerisch gerechtfertigt ist.

[2] Die Entlassung erfolgt entschädigungslos. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen gemäss Artikel 19t und Artikel 19u.

Art. 19f * 4. Weitere Massnahmen

[1] Die Gemeinden können im Baugesetz weitere Massnahmen für den Fall der Nichterfüllung von Bauverpflichtungen einführen, wie Lenkungs- oder Ersatzabgaben, Erhöhung der Mehrwertabgabesätze und dergleichen.

Art. 19g * Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen

[1] Die Gemeinden können im Verfahren für die Grundordnung Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt, so insbesondere:

1. für unüberbaute oder unternutzte Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile;
2. zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen.

[2] Die Überbauungsfrist darf maximal acht Jahre seit deren rechtskräftiger Anordnung betragen.

[3] Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist.

[4] Für die Fristeinhaltung gilt Artikel 19c Absatz 4.

[5] Wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt, gelten sinngemäss die Artikel 19d bis Artikel 19f.

Art. 19h * Befristete Einzonung

[1] Die Gemeinde kann Einzonungen, Umzonungen oder Aufzonungen zwecks Realisierung konkreter Projekte an die Bedingung knüpfen, dass mit den Bauarbeiten innert einer von ihr bestimmten angemessenen Frist seit Rechtskraft der Planung begonnen und der Bau innert einer von ihr bestimmten angemessenen Frist vollendet wird.

[2] Der Gemeindevorstand kann die Fristen im Einzelfall um maximal die Hälfte der ursprünglichen Fristen verlängern. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn oder die Bauvollendung aus Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat.

[3] Werden die Fristen nicht eingehalten, fallen die Einzonung, die Umzonung oder die Aufzonung sowie sämtliche damit verbundenen weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen gemäss Artikel 19t und Artikel 19u. Bei Differenzen über die Fristeinhaltung erlässt der Gemeindevorstand gegenüber den Betroffenen eine Verfügung.

[4] Die Gemeinde kann bei Planungen nach Absatz 1 finanzielle Nachweise und Sicherheiten verlangen, insbesondere zur Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.

*4.1.3. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile **

Art. 19i * Mehrwertabgabe
1. Abgabepflicht

[1] Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme nach Artikel 19j einen Mehrwert erlangen, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

[2] Die Abgabehoheit liegt bei den Gemeinden.

[3] Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Mehrere Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer haften solidarisch.

[4] Bei Grundstücken, die beim Inkrafttreten der Planung mit Baurechten belastet sind, ist abgabepflichtig:

1. die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer, wenn sie oder er das Grundstück überbaut oder das Baurecht veräussert;
2. die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer, wenn sie oder er das Grundstück veräussert.

[5] Keine Abgabe wird erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht.

[6] Mehrwerte von weniger als 20 000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen. Werden im Zuge des Planungsprozesses Grundstücksteilungen vorgenommen, bezieht sich die Freigrenze auf das Stammgrundstück.

Art. 19j * 2. Abgabetatbestände

[1] Der Abgabe unterliegen Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone nach diesem Gesetz (Einzonung).

[2] Die Gemeinden können im Baugesetz zusätzliche Abgabetatbestände vorsehen und für diese die Freigrenze nach Artikel 19i Absatz 6 erhöhen oder senken.

[3] Sofern die Gemeinden im Baugesetz die Zuweisung von Land in eine Materialabbau-, Materialablagerungs- oder Deponiezone als zusätzlichen Abgabetatbestand vorsehen, können sie mit den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen vereinbaren.

Art. 19k * 3. Entstehung und Bemessung, Kosten des Gutachtens

[1] Massgebend für die Entstehung der Abgabe und für die Bemessung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

[2] Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Er ist nach anerkannten Methoden zu bestimmen. Die Veranlagungsbehörde holt zu diesem Zweck beim Amt für Immobilienbewertung ein Bewertungsgutachten ein.

[3] Die Kosten des Gutachtens gehen zu Lasten der Gemeinde.

Art. 19l * 4. Höhe der Abgabe

[1] Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt 30 Prozent des Mehrwerts.

[2] Die Gemeinden können im Baugesetz den Abgabesatz gemäss Absatz 1 bis auf maximal 50 Prozent erhöhen.

[3] Die Gemeinden können im Baugesetz den Abgabesatz gemäss Absatz 1 im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 Prozent senken.

[4] Die Gemeinden legen für zusätzliche Abgabetatbestände den Abgabesatz fest.

Art. 19m * 5. Veranlagung der Abgabe, Teuerung

[1] Der Gemeindevorstand veranlagt die Mehrwertabgabe gegenüber den Abgabepflichtigen unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme, wobei er die Betroffenen vorgängig anhört. Dem Kanton steht das Beschwerderecht zu.

[2] Die Genehmigung der Planungsmassnahme erfolgt unter der Bedingung, dass die Abgabe veranlagt wird.

[3] Die Abgabe wird bis zur Fälligkeit der Teuerung angepasst. Diese wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt.

[4] Bei Vereinbarungen nach Artikel 19j Absatz 3 sowie bei Vereinbarungen im Zusammenhang mit Planungen, die von den Gemeinden vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 beschlossen worden sind, erfolgen die Veranlagung und der Bezug der Abgabe nach Massgabe der Vereinbarung.

Art. 19n * 6. Fälligkeit der Abgabe

[1] Die Abgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig.

[2] Bei der Überbauung tritt die Fälligkeit mit der Rechtskraft der Baubewilligung ein.

[3] Für die Veräusserung gilt sinngemäss Artikel 42 des Steuergesetzes[1)]. Als Veräusserung gilt insbesondere auch die Einräumung eines Baurechts. Keine Veräusserung stellen Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung dar. Diesfalls geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolgenden über, welche für die Mehrwertabgabe bis zum Wert des empfangenen Grundstücksteils solidarisch haften.

[4] Bei Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Abgabe anteilsmässig fällig. Bei Überbauung eines Teils des Grundstücks wird die Abgabe für das ganze Grundstück fällig. Bei etappierten Bauvorhaben wird die Abgabe im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappen fällig.

Art. 19o * 7. Bezug der fälligen Abgabe

[1] Der Gemeindevorstand stellt den Abgabepflichtigen die Abgabe unmittelbar nach Eintritt der Fälligkeit in Rechnung. Er erlässt bei Unklarheiten über die Fälligkeit nach Anhören von Betroffenen eine Verfügung.

[2] Die Abgabe ist der Gemeinde innert 60 Tagen seit Rechnungsstellung oder Rechtskraft der Verfügung zu bezahlen.

Art. 19p * 8. Zuweisung der Erträge aus der Abgabe

[1] Zur Bewirtschaftung der Mehrwertabgabe führen der Kanton und die Gemeinden je eine Spezialfinanzierung gemäss den Bestimmungen der kantonalen Finanzhaushaltsgesetzgebung.

[2] Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen, berechnet auf der Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes gemäss Artikel 19l Absatz 1, gehen zu 75 Prozent in die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kantonaler Fonds) und zu 25 Prozent in die kommunale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kommunaler Fonds). Alle weiteren Erträge fliessen vollumfänglich in den kommunalen Fonds.

[3] Die Ertragszuweisung in den kantonalen Fonds dauert so lange, bis dessen Verwendungszweck gemäss Artikel 19q Absatz 1 erfüllt und eine allfällige Fondsschuld abgetragen ist. Danach fliessen alle Erträge ausschliesslich in den jeweiligen kommunalen Fonds.

---

1) BR 720.000

[4] Die Fachstelle stellt der Gemeinde den Kantonsanteil unmittelbar nach Eintritt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe in Rechnung.

[5] Fondssaldi sind marktkonform zu verzinsen.

Art. 19q * 9. Verwendungszweck des kantonalen Fonds

[1] Die Mittel im kantonalen Fonds werden ausschliesslich zur Finanzierung von Auszonungskosten der Gemeinden verwendet, abzüglich allfälliger gegenwärtiger oder zukünftiger Mehrwertabgabeerträge, welche nach Massgabe von Artikel 19p Absatz 2 in den kommunalen Fonds fliessen.

[2] Die Auszonungskosten müssen Auszonungsplanungen betreffen, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht.

[3] Zu den Auszonungskosten gehören:

1. Zahlungen der Gemeinden aufgrund der Artikel 19s bis Artikel 19t;
2. Zahlungen der Gemeinden aufgrund allfälliger Vergleiche, die sie mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern und mit Genehmigung des Departements im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung nach Artikel 98 abgeschlossen haben;
3. Anwalts- und Verfahrenskosten, soweit diese den Gemeinden in Verbindung mit der Abwehr unberechtigter Entschädigungs- und Vergütungsforderungen anfallen.

[4] Soweit sich im kantonalen Fonds vorübergehend zu wenig Mittel befinden, um seinen Verwendungszweck zu erfüllen, werden aus allgemeinen kantonalen Staatsmitteln Vorschüsse bis zu einer Fondsschuld von maximal 80 Millionen Franken geleistet.

[5] Der Fonds wird mit Beschluss der Regierung aufgelöst, sobald sein Verwendungszweck gemäss Artikel 19q Absatz 1 erfüllt und eine allfällige Fondsschuld abgetragen ist. Ein allfälliges Fondsvermögen wird anteilsmässig auf diejenigen Gemeinden verteilt, welche Mehrwertabgabeerträge in den kantonalen Fonds überwiesen haben.

Art. 19r * 10. Verwendungszwecke des kommunalen Fonds

[1] Die Mittel im kommunalen Fonds sind zu verwenden:

1. in erster Linie für Auszonungskosten gemäss Artikel 19q Absatz 3 und Artikel 19u;
2. in zweiter Linie für die Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Veranlagung und dem Bezug der Mehrwertabgabe;
3. in dritter Linie für Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung[1)].

[1)] SR 700

[2] Die Gemeinden können im Baugesetz weitere Verwendungszwecke vorsehen, wobei sie sicherstellen müssen, dass die Zwecke nach Absatz 1 dadurch nicht gefährdet werden.

Art. 19s * Entschädigung von Planungsnachteilen
1. Materielle Enteignung

[1] Planungsnachteile werden nur entschädigt, wenn sie eine materielle Enteignung nach Artikel 98 darstellen.

[2] Sofern es sich um Planungsnachteile wegen Auszonungsplanungen handelt, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht, verjähren Entschädigungsansprüche innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.

Art. 19t * 2. Vergütung von Erschliessungsaufwendungen

[1] Bei Auszonungen, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht, haben die Betroffenen gegenüber der Gemeinde einen Anspruch auf Vergütung nachgewiesener Auslagen im Zusammenhang mit Erschliessungen nach Artikel 60 ff., soweit die Erschliessung innerhalb der letzten 15 Jahre vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 realisiert worden ist.

[2] Die Vergütung wird auf Gesuch hin durch den Gemeindevorstand mittels Verfügung festgesetzt.

[3] Vergütungsansprüche bestehen nur, wenn die Auszonung keine materielle Enteignung darstellt. Sie verjähren innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.

Art. 19u * 3. Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen

[1] Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer haben gegenüber der Gemeinde Anspruch auf Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen, sofern die Planungsmassnahme wieder rückgängig gemacht wird.

[2] Rückerstattungsansprüche verjähren innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.

*4.1.4. Finanzierungsansprüche der Gemeinden **

Art. 19v * Bedingungen, Modalitäten, Zuständigkeit

[1] Will eine Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds Auszonungskosten im Sinn von Artikel 19q geltend machen, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

1. die Gemeinde hat der Fachstelle ein entsprechendes Gesuch einzureichen;

2. die Auszonungskosten müssen Planungen betreffen, die von den Gemeinden bis am 31. Dezember 2035 der Regierung zur Genehmigung eingereicht worden sind. Die Regierung kann diese Frist aus triftigen Gründen um maximal zwei Jahre verlängern. Bei Planungen, die nach dem 31. Dezember 2035 beziehungsweise einer verlängerten Frist eingereicht werden, reduziert sich der Finanzierungsanspruch der Gemeinde jährlich um 20 Prozent;
3. sofern das Gesuch eine Entschädigungspflicht wegen materieller Enteignung betrifft, müssen der rechtskräftige Entscheid der zuständigen Enteignungskommission oder ein allfälliger vom Departement genehmigter Vergleich zwischen der Gemeinde und Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern über die Entschädigung wegen materieller Enteignung vorliegen;
4. sofern das Gesuch eine Vergütung nachgewiesener Erschliessungsauslagen betrifft, muss eine rechtskräftige Vergütungsverfügung des Gemeindevorstands vorliegen.

[2] Gesuche sind innert 60 Tagen seit Vorliegen des rechtskräftigen Entscheids der Enteignungskommission oder der Genehmigung eines Vergleichs beziehungsweise seit Vorliegen der rechtskräftigen Vergütungsverfügung des Gemeindevorstands einzureichen.

[3] Sofern Finanzierungsgesuche von Gemeinden vorübergehend nicht befriedigt werden können, wird ihnen später der noch offene Betrag nachgezahlt.

[4] Die Fachstelle ist zuständig für Auszahlungen.

[5] Zahlungen aus dem kantonalen Fonds werden nach Anhören der Gemeinde verweigert, gekürzt oder zurückgefordert, wenn die Gemeinde Auszonungskosten durch eigenes Fehlverhalten mitverursacht hat. Bei Differenzen entscheidet das Departement.

*4.1.5. Gemeinsame Bestimmung **

Art. 19w * Zuständige kommunale Behörde, Anmerkungen und Eintrag im Grundbuch

[1] Das Gemeinderecht kann anstelle des Gemeindevorstands andere Behörden mit dem Vollzug der Artikel 19 bis Artikel 19v betrauen.

[2] Der Gemeindevorstand weist das Grundbuchamt an, folgende Tatbestände im Grundbuch anzumerken:

1. vertragliche Bauverpflichtungen und Kaufrechte gemäss Artikel 19b, unmittelbar nach Vertragsabschluss;
2. gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Artikel 19c, unmittelbar nach Rechtskraft der Einzonung;
3. Nachfristen gemäss Artikel 19d Absatz 2 Ziffer 2;
4. gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Artikel 19g, unmittelbar nach Rechtskraft der Bauverpflichtung;

5. die Überbauungsfrist bei der befristeten Einzonung gemäss Artikel 19h, unmittelbar nach Rechtskraft der Planung;
6. die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe gemäss Artikel 19m, unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung.

[3] Der Gemeindevorstand weist das Grundbuchamt unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung zudem an, das gesetzliche Pfandrecht gemäss Artikel 131 Absatz 1 Ziffer 3 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch[1)] in das Grundbuch einzutragen.

4.2. KOMMUNALE RICHTPLANUNG

Art. 20 Kommunale Richtpläne, Leitbilder

[1] Die Gemeinden können kommunale Richtpläne erlassen. Diese legen die von ihnen angestrebte räumliche Entwicklung bezüglich Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung fest. Sie zeigen auf, wie die raumwirksamen Tätigkeiten der Gemeinde mit jenen der Nachbargemeinden, der Region und des Kantons koordiniert werden. *****

[2] Die Gemeinden regeln Zuständigkeit und Verfahren für den Erlass von kommunalen Richtplänen. Sie führen eine Mitwirkungsauflage durch.

[3] Kommunale Richtpläne werden der Regierung zur Kenntnis gebracht und sind für die mit Planungsaufgaben betrauten Organe der Gemeinde verbindlich. Sie sind öffentlich und können von jedermann eingesehen werden.

[4] Die anzustrebende räumliche Entwicklung kann auch in Leitbildern und dergleichen festgehalten werden.

4.3. KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

4.3.1. Vorsorgliche Massnahmen

Art. 21 Kommunale Planungszonen

[1] Wird der Erlass oder die Änderung der Grundordnung oder eines Quartierplans in die Wege geleitet, kann der Gemeindevorstand für die davon betroffenen Gebiete eine Planungszone erlassen.

[2] In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen.

---

1) BR 210.100

[3] Die Planungszone kann für die Dauer von zwei Jahren erlassen und mit Zustimmung des Departements angemessen verlängert werden.

[4] Die Gemeinde gibt den Erlass und Verlängerungen der Planungszone im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Die Planungszone tritt mit der Bekanntgabe in Kraft.

4.3.2. Grundordnung

4.3.2.1. Allgemeines

Art. 22 Grundordnung

[1] Die Gemeinden erlassen die Grundordnung. Diese bestimmt die Nutzung sowie die Grundzüge der Gestaltung und Erschliessung des Gemeindegebietes. Sie ist für jedermann verbindlich.

[2] Die Grundordnung besteht aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan. Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden. Anstelle eines Generellen Gestaltungsplans können die Gemeinden im Baugesetz Gestaltungsvorschriften erlassen.

[3] Die Grundordnung berücksichtigt die Vorgaben und Vorschriften des übergeordneten Rechts. Die Gemeinden können im Rahmen ihrer Zuständigkeit strengere Bestimmungen aufstellen, soweit es die örtlichen Verhältnisse erfordern und die übergeordnete Regelung dem nicht entgegensteht.

[4] Die Kosten für die Erarbeitung und den Erlass der Grundordnung tragen in der Regel die Gemeinden. Bei projektbezogenen Planungen können die Gemeinden die Planungskosten ganz oder teilweise jenen Personen überbinden, die in besonderem Mass aus der Planung Vorteile ziehen.

Art. 22a * Vorschriften über Zweitwohnungen

[1] Die von der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen dem Kanton eingeräumte Kompetenz zum Erlass von Vorschriften, welche die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als die Bundesgesetzgebung, wird den Gemeinden übertragen, soweit der Kanton nicht selbst legiferiert.

Art. 23 Ersatzordnung

[1] Genügt die Grundordnung einer Gemeinde den Anforderungen des übergeordneten Rechts nicht, fordert die Regierung die Gemeinde auf, die Mängel innert angemessener Frist zu beheben.

[2] Kommt die Gemeinde dieser Aufforderung nicht nach, erlässt die Regierung an Stelle und auf Kosten der Gemeinde eine geeignete Ersatzordnung. Für das Verfahren gelten sinngemäss die Vorschriften für den Erlass von kantonalen Nutzungsplänen. Das Departement kann für die betroffenen Gebiete eine kantonale Planungszone erlassen.

[3] Erlässt die Gemeinde später eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Grundordnung, fällt die Ersatzordnung mit der Genehmigung der geänderten Grundordnung dahin.

4.3.2.2. Baugesetz

Art. 24 Baugesetz
1. Allgemeines

[1] Das Baugesetz enthält mindestens die Bauvorschriften, die Zonenvorschriften sowie weitere nach kantonalem Recht erforderliche Bestimmungen.

[2] Die Bauvorschriften regeln entsprechend den örtlichen Bedürfnissen insbesondere:

1. die Anforderungen an Bauten und Anlagen hinsichtlich Ausführung, Betrieb und Unterhalt;
2. die Gestaltung und Erhaltung von Bauten und Anlagen sowie von Aussenräumen;
3. die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen wie Spielplätze, Grünanlagen, Parkierungsanlagen, Gemeinschaftsantennen, Energieversorgungsanlagen;
4. die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder;
5. die Benützung des öffentlichen Grundes und Luftraumes durch Private sowie die Beanspruchung von privaten Grundstücken für öffentliche Zwecke;
6. die Anforderungen an Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen;
7. die Anforderungen an besondere Bauvorhaben.

[3] Die Zonenvorschriften bestimmen den Zonenzweck, die zulässige Art der Nutzung und für die Bauzonen zusätzlich die Regelbauweise.

Art. 25 2. Regelbauweise

[1] Die Regelbauweise umfasst wenigstens das Mass der Nutzung, die Bauweise (geschlossene, offene Bauweise) sowie die Grenz- und Gebäudeabstände.

[2] Das Mass der Nutzung wird durch Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern bestimmt. Für Gebiete, in denen als Folgeplanung eine Arealplanung durchgeführt wird, können für Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern Richtwerte oder Rahmen festgelegt werden.

[3] Auf Nutzungsziffern kann verzichtet werden, wenn das Mass der Nutzung in der Grundordnung durch Gebäudeabmessungen beziehungsweise andere planerische Massnahmen hinreichend bestimmt ist.

[4] Die Gemeinden können vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen und Arealplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf. Voraussetzungen und Umfang der Abweichungen sind im Baugesetz festzulegen. *

[5] Die Regierung erlässt durch Verordnung Vorschriften über Begriffe und Messweisen der Regelbauweise.

4.3.2.3. Zonenplan

Art. 26 Zonenplan

[1] Der Zonenplan unterteilt das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen. Die Zonen der Grundnutzung bestimmen allgemein die zulässige Nutzung des Bodens. Die Zonen überlagerter Nutzung enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften.

[2] Die Gemeinden scheiden entsprechend den örtlichen Bedürfnissen die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen, die Schutzzonen sowie die weiteren Zonen aus.

[3] In den in diesem Gesetz umschriebenen Zonen gelten ausschliesslich die kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinden nicht ausdrücklich ermächtigt oder verpflichtet werden, abweichende oder ergänzende Bestimmungen zu erlassen. Scheiden die Gemeinden Bau-, Schutz- oder weitere Zonen aus, die nicht in diesem Gesetz umschrieben sind, erlassen sie die erforderlichen Zonenvorschriften selbst.

[4] Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen eine Folgeplanung (Arealplanung, Quartierplanung) durchgeführt wird. Die Festlegung einer Folgeplanung hat für das betroffene Gebiet die Wirkung einer Planungszone. Die Folgeplanung wird von Amtes wegen oder auf Antrag von Betroffenen eingeleitet.

Art. 27 Bauzonen
1. Allgemeines

[1] Bauzonen können unterteilt werden in Kernzonen, Zentrumszonen, Dorfzonen, Wohnzonen, Zonen für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, Mischzonen für Wohnen und Arbeiten, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Zonen für touristische Einrichtungen, Zonen für Grünflächen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Hotelzonen, Erhaltungszonen. Die Gemeinden können weitere Arten von Bauzonen festlegen.

[2] Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen gelten als Bauzonen.

[3] Bei Mischzonen können für die verschiedenen Nutzungen Nutzungsanteile festgelegt werden. In allen Bauzonen können ferner Flächen oder Flächenanteile für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Nutzungen festgelegt werden.

[4] … *

Art. 28 2. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

[1] Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig, wenn sie mit zonenkonformen Bauten baulich verbunden sind.

[2] Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen nur unterhalten werden.

[3] Die Zone kann unterteilt werden in Zone für öffentliche Bauten und Zone für öffentliche Anlagen.

Art. 29 3. Zonen für touristische Einrichtungen

[1] Zonen für touristische Einrichtungen sind für touristische Bauten und Anlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Verpflegungs- und Verkaufsstätten sowie Service-Stationen im Bereich von Tal-, Mittel- und Bergstationen touristischer Transportanlagen bestimmt. Wohnraum für Betriebspersonal ist gestattet.

[2] Bei abgelegenen Zonen können die Gemeinden besondere Regelungen über die Zufahrt erlassen.

Art. 30 4. Zonen für Grünflächen

[1] Zonen für Grünflächen dienen der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen.

[2] Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Art. 31 5. Erhaltungszonen

[1] Erhaltungszonen dienen der Erhaltung von landschaftlich und kulturgeschichtlich wertvollen Kleinsiedlungen. Bauten und Anlagen sind in ihrem ursprünglichen Charakter und in ihrer Substanz zu erhalten. Die Umgebung ist im landschaftstypischen Zustand zu belassen. Neubauten sind nicht zulässig. Alle Bauvorhaben unterliegen der Gestaltungsberatung. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.

[2] Gebäude, die im Zeitpunkt der Baueingabe noch bestimmungsgemäss nutzbar und im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan weder als integral geschützt noch als landwirtschaftlich notwendig bezeichnet sind, dürfen innerhalb des bestehenden Volumens umgebaut und in ihrer Nutzung geändert werden. Die bauliche Grundstruktur, die äussere Erscheinung sowie der ursprüngliche Charakter des Gebäudes sind in den wesentlichen Zügen zu wahren. Störende frühere Eingriffe sind zu beseitigen. Untergeordnete Anbauten können im Interesse der Erhaltung historischer Bausubstanz bewilligt werden.

[3] Der Wiederaufbau nach Zerstörung ist gestattet. Die Gemeinden können im Baugesetz auch den Wiederaufbau nach Abbruch für zulässig erklären. Baubewilligungen für Wiederaufbauten dürfen nur erteilt werden, wenn:

1. die bisherige Baute noch bestimmungsgemäss nutzbar war;

2. die Ersatzbaute in Bezug auf Lage, Grösse, Form, Stellung, Gestaltung, Konstruktion und Material der ursprünglichen Baute im Wesentlichen entspricht;
3. das Gesuch für den Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren nach der Zerstörung oder zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird.

[4] Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie Solaranlagen mit einer Absorberfläche von mehr als 1 m2 sind nur nach den Vorgaben des Generellen Erschliessungsplans und des Generellen Gestaltungsplans gestattet. Erschliessungskosten sind vollumfänglich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu tragen. Wassereinleitungen in Gebäude und Wassertanks sind nur zulässig, wenn eine gesetzeskonforme Abwasserbehandlung gewährleistet ist.

[5] Der Generelle Gestaltungsplan kann entsprechend den örtlichen Verhältnissen ergänzende Bestimmungen enthalten.

Art. 32 Landwirtschaftszonen

[1] Die Gemeinden scheiden nach den Vorgaben des Bundesrechts die Landwirtschaftszonen aus. Sie tragen dabei den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszonen angemessen Rechnung.

[2] Für die Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist das Bundesrecht massgebend. Vorbehalten bleiben eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Absatz 1 sowie die von der Regierung durch Verordnung erlassenen Bestimmungen über den landwirtschaftlichen Wohnraum.

[3] Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung im Sinne des Bundesrechts hinausgehen, können in den von den Gemeinden ausgeschiedenen Zonen für bodenunabhängige Produktion als zonenkonform bewilligt werden.

Art. 33 Schutzzonen
1. Naturschutzzonen

[1] Naturschutzzonen umfassen naturnahe Lebensräume (Biotope) oder Lebensgemeinschaften und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen, sowie wertvolle geologische oder erdgeschichtliche Bildungen (Geotope).

[2] Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Entwässerungen oder Bewässerungen und Düngungen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Anlagen, die in einem Generellen Erschliessungsplan enthalten sind, welcher nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 rechtskräftig genehmigt worden ist. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revitalisierung sowie die angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie in Bewirtschaftungsverträgen. *****

Art. 34 2. Landschaftsschutzzonen

[1] Landschaftsschutzzonen umfassen Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart oder mit ökologischer Funktion.

[2] Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung an einem Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist, Anlagen, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder Nutzungsplan gemäss Spezialgesetzgebung enthalten sind, welche nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 rechtskräftig genehmigt worden sind, sowie Hochgebirgsunterkünfte. *

[3] Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und massvoll erweitert werden, sofern der Charakter des Gebäudes und der Landschaft erhalten bleibt. Der Wiederaufbau nach Zerstörung, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten sowie die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen können im Rahmen des Bundesrechts bewilligt werden. *

[4] Die Gemeinden bezeichnen innerhalb der Landschaftsschutzzonen die genauen Grenzen von Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung. Sie legen bei Bedarf für die Moorlandschaften die konkretisierten Schutzziele sowie die erforderlichen Schutz- und Unterhaltsmassnahmen in einem Reglement fest, welches Bestandteil der Grundordnung bildet. Im Übrigen gelten für die Moorlandschaften ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts. *

Art. 35 3. Freihaltezonen

[1] Freihaltezonen umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und von Aussichtslagen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind.

[2] Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Art. 36 4. Archäologiezonen, Archäologische Schutzzonen

[1] Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest.

[2] Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte archäologische Fundstellen. Es werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.

Art. 37 5. Grundwasser- und Quellschutzzonen

[1] Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen sind.

[2] Gebiete innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone gelten als besonders gefährdete Bereiche nach Gewässerschutzgesetzgebung. Die für die Bewilligung zuständige Behörde unterbreitet Baugesuche der zuständigen Fachbehörde.

[3] Land- und forstwirtschaftliche, gartenbauliche und andere Nutzungen müssen so betrieben werden, dass ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist.

Art. 37a * 6. Gewässerraumzonen

[1] Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinn des Bundesrechts.

[2] Die Zulässigkeit von neuen Bauten und Anlagen sowie die Bewirtschaftung des Gewässerraums richten sich nach Bundesrecht, wobei Bauten und Anlagen einen Abstand von mindestens fünf Metern beidseits des Gewässers einzuhalten haben, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden kann.

[3] Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich innerhalb der Bauzonen nach Artikel 81 Absatz 1 und Absatz 2 dieses Gesetzes. Solche Bauten und Anlagen dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden, sofern und soweit das Baugesetz der Gemeinde den Abbruch und Wiederaufbau zulässt. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach Bundesrecht.

[4] Innerhalb der Bauzonen ist vor der Erteilung von Baubewilligungen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen holt die BAB-Behörde die Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachbehörde ein.

Art. 38 Weitere Zonen
1. Gefahrenzonen

[1] Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung (Gefahrenzone 1) und in eine Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone 2) unterteilt. *****

[2] In der Gefahrenzone 1 dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur erneuert werden. In Bauwerken wie Dämmen und dergleichen, die zum Schutze von Siedlungen errichtet werden, können gestützt auf ein Gesamtkonzept zonenkonforme oder standortgebundene Nutzungen bewilligt werden.

[3] In der Gefahrenzone 2 bedürfen neue Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, besonderer baulicher Schutzmassnahmen. Bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind die erforderlichen Schutzmassnahmen für das ganze Gebäude zu treffen.

[4] Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes.

[5] Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen werden nur erteilt, wenn eine Genehmigung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden vorliegt. Diese erlässt Richtlinien für die baulichen Schutzmassnahmen und für den angemessenen Objektschutz.

Art. 39 2. Wintersportzonen

[1] Wintersportzonen umfassen das für den Wintersport erforderliche Gelände.

[2] Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen sowie Nutzungen wie Pflanzungen und Düngungen dürfen die Ausübung des Wintersports nicht beeinträchtigen. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind während der üblichen Wintersaison zu entfernen.

[3] Standortgebundene Bauten und Anlagen für den Wintersport sind zulässig. Unter den gleichen Voraussetzungen können Bauten und Anlagen bewilligt werden, die der sportlichen oder touristischen Nutzung ausserhalb der Wintersaison dienen.

[4] Die Gemeinden können ergänzende Bestimmungen erlassen, insbesondere über das allgemeine Zutrittsrecht, über die Beanspruchung des Bodens für die Beschneiung und maschinelle Präparierung, über die Abgeltung von Ertragsausfällen und Schäden an Grundstücken sowie über die Aufteilung der daraus entstehenden Kosten auf die interessierten Unternehmen.

Art. 40 3. Zonen für künftige bauliche Nutzung

[1] Zonen für künftige bauliche Nutzung umfassen Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind.

[2] Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen und dem künftigen Zonenzweck nicht entgegenstehen.

[3] Landumlegungen in Zonen für künftige bauliche Nutzung sind nach den Grundsätzen für Landumlegungen in Bauzonen durchzuführen.

Art. 41 4. Zonen übriges Gemeindegebiet

[1] Die Zonen übriges Gemeindegebiet umfassen das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt.

[2] Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen.

4.3.2.4. Genereller Gestaltungsplan

Art. 42 Genereller Gestaltungsplan
1. Inhalt

[1] Der Generelle Gestaltungsplan ordnet in den Grundzügen die Gestaltung (Erhaltung, Erneuerung, Weiterentwicklung) der Siedlungen und der Landschaft.

[2] Grundlage der Festlegungen bilden insbesondere Siedlungsanalysen, Gebäudeinventare, Landschaftsinventare, Studien sowie Ergebnisse von Wettbewerben.

[3] Soweit sich die Rechtsfolgen der einzelnen Festlegungen nicht aus dem kantonalen Recht ergeben, werden sie in der Grundordnung geregelt.

Art. 43 2. Siedlung

[1] Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung werden gestützt auf Siedlungsanalysen oder andere Grundlagen als generell geschützte Siedlungsbereiche und Einzelbauten in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen (geschützte Objekte).

[2] Bauliche Änderungen an geschützten Objekten werden nur gestützt auf ein Gebäudeinventar bewilligt. Dieses ist vor der Ausarbeitung der Projektpläne zu erstellen und bildet die Grundlage für die Festlegung der zulässigen baulichen Änderungen und allfällige Erhaltungsanordnungen in der Baubewilligung.

[3] Liegen bei Erarbeitung des Generellen Gestaltungsplans bereits Gebäudeinventare vor, können die zulässigen baulichen Änderungen an geschützten Objekten im Baugesetz festgelegt werden.

[4] Der Generelle Gestaltungsplan kann weitere Festlegungen enthalten wie Erneuerungsbereiche, Freihaltebereiche, Baugestaltungslinien, Nutzungsverlegungen, Gebiete mit Pflicht zur Gestaltungsberatung.

Art. 44 3. Landschaft

[1] Natur- und Kulturobjekte von besonderer Bedeutung werden gestützt auf Landschaftsinventare oder gleichwertige Grundlagen als geschützte Natur- und Kulturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen, sofern sie nicht einer Schutzzone zugewiesen werden.

[2] Geschützte Objekte und ihre Umgebung dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden.

4.3.2.5. Genereller Erschliessungsplan

Art. 45 Genereller Erschliessungsplan

[1] Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest. Er enthält mindestens die Anlagen der Grund- und Groberschliessung und kann auch Anlagen der Feinerschliessung umfassen. *

[2] Der Generelle Erschliessungsplan legt ferner bedeutende Erschliessungsanlagen mit Ausstattungscharakter wie Anlagen des öffentlichen Verkehrs, Parkierungsanlagen, Beschneiungsanlagen, Loipen, Fusswege, Wanderwege, Radwege und Reitwege fest.

[3] Die Gemeinden unterscheiden im Generellen Erschliessungsplan bestehende und geplante Anlagen. Sie regeln in der Grundordnung die Rechtsfolgen der einzelnen Festlegungen, soweit sich diese nicht aus dem kantonalen Recht ergeben.

[4] Bei der Projektierung geplanter Anlagen sind geringfügige Abweichungen gegenüber dem Generellen Erschliessungsplan zulässig, sofern die konzeptionellen Vorgaben gewahrt sind.

4.3.2.6. Arealplan

Art. 46 Arealplan

1 Der Arealplan legt die Entwicklung, Gestaltung und Erneuerung von Siedlungen sowie von Projekten in der Landschaft fest. Er kann Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten und mit Vorschriften ergänzt werden. In Arealplänen zur Siedlungserneuerung können Nutzungs- und Abbruchverpflichtungen festgelegt werden.

[2] Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Art und Mass der Nutzung dürfen nur für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen oder Herstellung zweckmässiger Zonengrenzen geändert werden. Ist das Mass der Nutzung für einzelne Bauzonen als Richtwert oder Rahmen bestimmt, legt der Arealplan die genauen Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern fest.

[3] Der Arealplan wird erlassen für Gebiete, für die eine Folgeplanung festgelegt ist. Er kann für weitere Gebiete innerhalb oder ausserhalb der Bauzonen erlassen werden.

[4] Wird im Zonenplan eine Arealplanung vorgesehen, legen die Gemeinden zusammen mit der Abgrenzung des Gebietes die Rahmenbedingungen für die Folgeplanung fest.

4.3.2.7. Verfahren

Art. 47 Einleitung, Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren

[1] Die Gemeinden orientieren die Fachstelle vor dem Beschluss über die Einleitung von Verfahren für den Erlass oder die Änderung der Grundordnung.

[2] Über Anträge von Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern auf Einleitung des Verfahrens entscheidet der Gemeindevorstand.

[3] Die Regierung regelt durch Verordnung das Vorprüfungs- und das Mitwirkungsverfahren.

Art. 48 Erlass

[1] Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen, Generellen Erschliessungsplänen sowie von Reglementen, soweit sie Bestandteil der Grundordnung bilden, unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Für den Generellen Erschliessungsplan oder Teile davon können die Gemeinden den Gemeinderat für zuständig erklären. *

[2] Arealpläne werden vom Gemeindevorstand erlassen, sofern die Gemeinden nicht den Gemeinderat für zuständig erklären.

[3] Änderungen von untergeordneter Bedeutung können nach Anhören von Betroffenen vom Gemeindevorstand beschlossen werden. Die Durchführung einer Mitwirkungsauflage ist fakultativ. *

[4] Der Gemeindevorstand gibt Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt und sorgt dafür, dass die beschlossenen Planungsmittel sowie damit verbundene Gesuche für Zusatzbewilligungen während der Dauer der Beschwerdefrist öffentlich aufgelegt werden (Beschwerdeauflage).

[5] Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der Auflage bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.

[6] Beschlüsse über den Erlass oder die Änderung der Grundordnung entfalten bis zur Genehmigung der Vorlage die Wirkung einer kommunalen Planungszone.

Art. 49 Genehmigung
1. Grundsätze

[1] Baugesetz, Pläne der Grundordnung sowie Reglemente, soweit diese Bestandteil der Grundordnung bilden, wie auch Änderungen dieser Erlasse bedürfen der Genehmigung durch die Regierung und treten mit dem Genehmigungsbeschluss in Kraft. Änderungen gemäss Artikel 48 Absatz 3 genehmigt das Departement. *

[2] Die Genehmigung wird erteilt, wenn keine Vorschriften verletzt sind.

[3] Die Genehmigungsbehörde kann im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben.

[4] Das Genehmigungsverfahren ist beförderlich durchzuführen. Es darf zusammen mit dem Vorprüfungsverfahren nicht länger als acht Monate dauern. Ortsplanungsrevisionen können gestaffelt genehmigt werden.

Art. 50 2. Koordination

[1] Die Genehmigungsbehörde sorgt für die inhaltliche Koordination der Genehmigung mit allfälligen Zusatzbewilligungen.

[2] Die Genehmigungsbehörde entscheidet über Gesuche für kantonale Zusatzbewilligungen im Rahmen des Genehmigungsbeschlusses selbst, wenn ein Gesamtentscheid zur Verbesserung der Koordination beiträgt, der Verfahrensbeschleunigung dient oder unter den Parteien vereinbart wurde.

[3] Wird die Zusatzbewilligung von den gemäss Spezialgesetzgebung zuständigen Behörden erteilt, sorgt die Genehmigungsbehörde möglichst für eine gleichzeitige Eröffnung.

[4] Weitere Einzelheiten über die Koordination regelt die Regierung durch Verordnung.

4.3.3. Quartierplanung

Art. 51 Quartierplan
1. Zweck, Inhalt

[1] Der Quartierplan regelt im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail. Das Planungsgebiet kann ausnahmsweise auf Grundstücke ausserhalb der Bauzonen ausgedehnt werden, falls die Planung dies erfordert.

[2] Der Quartierplan besteht aus den Quartierplanbestimmungen und je nach Zweck aus dem Quartiergestaltungsplan und dem Quartiererschliessungsplan.

[3] Für Bereinigungen von beschränkten dinglichen Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen gelten die Bestimmungen über die Landumlegung sinngemäss.

Art. 52 2. Bestandteile

[1] Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung sowie über die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten (Verteilschlüssel). Sie können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen und Etappen für die Ausführung der Erschliessung und Überbauung des Quartiers festlegen.

[2] Der Quartiergestaltungsplan bestimmt die Situierung von Bauten und Anlagen und die freizuhaltenden Flächen. Er kann weitergehende Anordnungen enthalten, insbesondere über die Baukuben und deren Nutzung und Gestaltung.

[3] Der Quartiererschliessungsplan enthält die notwendigen Anlagen zur Erschliessung des Quartiers. Er kann Gemeinschaftsanlagen vorsehen wie Spielplätze sowie Anlagen für die Parkierung und die Quartierausstattung.

Art. 53 Verfahren

[1] Der Gemeindevorstand ist zuständig für die Einleitung und Durchführung der Quartierplanung sowie für den Erlass und Änderungen des Quartierplans. Die Gemeinden können für den Erlass und Änderungen den Gemeinderat für zuständig erklären.

[2] Der Gemeindevorstand beschliesst von Amtes wegen oder auf Antrag Privater über die Einleitung der Quartierplanung. Lehnt er private Anträge ab, teilt er dies den Antragstellenden in einer anfechtbaren Verfügung mit.

[3] Das Einleitungsverfahren entfällt bei Quartierplanungen, die von Privaten selbst erarbeitet werden (private Quartierplanung).

[4] Einzelheiten über das Verfahren regelt die Regierung durch Verordnung.

Art. 54 Planungs- und Erschliessungskosten

[1] Die Kosten der Quartierplanung und Quartiererschliessung gehen zulasten der Quartierplanbeteiligten. Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten, soweit an der Planung oder den Anlagen ein weitergehendes öffentliches Interesse besteht.

[2] Die Beteiligten können zu Akontozahlungen bis zur Höhe der voraussichtlichen Anteile an den Planungs- und Erschliessungskosten verpflichtet werden.

[3] Für die Abgabepflicht und die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten unter den Quartierplanbeteiligten gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Erhebung von Beiträgen.

[4] Einzelheiten über das Verfahren zur Festlegung und für den Einzug der Kostenanteile regelt die Regierung durch Verordnung.

4.3.4. Bau- und Niveaulinien

Art. 55 Baulinien

[1] Baulinien dienen insbesondere der Freihaltung von Räumen entlang von Erschliessungsanlagen, Gewässern und Waldrändern sowie der Freihaltung von Flächen im Interesse des Ortsbildes und des Natur- und Umweltschutzes. Für verschiedene Bedürfnisse können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden.

[2] Baulinien gehen allen anderen öffentlichrechtlichen Abstandsvorschriften vor. Sie bestimmen die Grenze, bis zu der ober- und unterirdisch gebaut werden darf. Bestehende Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen nur unterhalten werden.

[3] Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone und dergleichen dürfen bis 1.5 m über die Baulinie hinausragen, bei Baulinien entlang von Verkehrsanlagen nur, sofern sie mindestens 3.0 m über dem Trottoir- und 4.5 m über dem Strassenniveau liegen.

[4] Vorbehalten bleiben Vorschriften über Baulinien in anderen kantonalen Erlassen.

Art. 56 Niveaulinien

[1] Niveaulinien bestimmen die Höhenlage projektierter Verkehrsanlagen.

[2] Bauten und Anlagen auf angrenzenden Grundstücken sind auf die Niveaulinien auszurichten.

Art. 57 Ausnahmen, Verfahren

[1] Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann ausser bei Gewässer- und Waldabstandslinien Ausnahmen von den Vorschriften über Bau- und Niveaulinien gewähren, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer sich in einem Revers verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen.

[2] Werden Bau- und Niveaulinien als Bestandteil von Plänen der Grundordnung oder von Quartierplänen festgelegt, gelten die Verfahrensvorschriften für die betreffenden Pläne. Für eigenständige Bau- und Niveaulinienpläne richtet sich das Verfahren sinngemäss nach den Vorschriften über das Quartierplanverfahren.

[3] Baulinien der Gemeinden entlang von Kantonsstrassen sind in einem Plan der Grundordnung festzulegen.

4.4. ERSCHLIESSUNG

Art. 58 Allgemeines

[1] Die Gemeinden planen im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Grund-, Grob- und Feinerschliessung ihres Gebietes. Sie erstellen Übersichten über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife.

[2] Die Grunderschliessung umfasst die Versorgung eines grösseren zusammenhängenden Gebietes mit den übergeordneten Anlagen wie Hauptstrassen, Eisenbahnlinien, Wasser- und Elektrizitätswerken, Abwasserreinigungs- und Abfallanlagen.

[3] Unter Groberschliessung wird die Versorgung eines zu überbauenden Gebietes mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen verstanden, namentlich Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Strassen und Wege, die unmittelbar dem zu erschliessenden Gebiet dienen. Sie verbinden die Anlagen der Grunderschliessung mit denjenigen der Feinerschliessung.

[4] Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen.

Art. 59 Erschliessungsprogramm

[1] Die Gemeinden erstellen ein Erschliessungsprogramm. Dieses bestimmt in Abstimmung mit der Finanzplanung, welche Teile der Bauzone zu welchem Zeitpunkt erschlossen und welche Erschliessungsanlagen wann saniert werden.

[2] Die Gemeinden regeln Zuständigkeit und Verfahren für den Erlass und die Änderung des Erschliessungsprogramms. Sie führen eine Mitwirkungsauflage durch.

[3] Das Erschliessungsprogramm ist für die mit Planungsaufgaben betrauten Organe der Gemeinde verbindlich. Es ist öffentlich und kann von jedermann eingesehen werden.

Art. 60 Durchführung
1. Zuständigkeit, Säumnis

[1] Die Durchführung der Erschliessung der Bauzonen und der anderen Nutzungszonen (Projektierung, Bau, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung) ist Aufgabe der Gemeinden beziehungsweise der von ihnen beauftragten oder konzessionierten Trägerschaften, sofern nicht Bund oder Kanton Träger der Erschliessung sind.

[2] Die Gemeinden können im Baugesetz Private ermächtigen, ihr Land nach den Vorgaben der Erschliessungspläne selbst zu erschliessen. Sind mehrere Private an einer Erschliessung beteiligt und können sie sich über das Vorgehen oder die Verteilung der Kosten nicht einigen, entscheidet der Gemeindevorstand.

[3] Der Gemeindevorstand entscheidet über Ansprüche Privater gemäss Bundesrecht auf Privaterschliessung oder Bevorschussung bei nicht rechtzeitiger Erschliessung von Bauzonen durch das Gemeinwesen. Wird eine Privaterschliessung oder Bevorschussung gestattet, führt der Gemeindevorstand im Zuge der Ausführung der Anlagen ein Beitragsverfahren durch und verteilt die Kosten auf alle erschlossenen Grundstücke.

[4] Rückerstattungsansprüche aus der Privaterschliessung oder Bevorschussung sind im Beitragsverfahren gemäss Absatz 3 zu regeln. Vorleistungen, die zurückzuerstatten sind, werden ohne Zins in das Beitragsverfahren einbezogen.

Art. 61 2. Ausführungsrecht der Gemeinden

[1] Die Gemeinden erlassen nähere Bestimmungen über die Planung und Durchführung der Erschliessung sowie die Koordination mit anderen Erschliessungsanlagen.

[2] Die Gemeinden ordnen insbesondere die Anforderungen an die Erschliessung im Allgemeinen und für besondere Verhältnisse und regeln die Ausgestaltung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Erschliessungsanlagen.

[3] Die Gemeinden regeln die Berechtigung der Öffentlichkeit und von Privaten zur Benützung von Erschliessungsanlagen sowie die daraus fliessenden Entschädigungsfragen. Sie bestimmen ausserdem die Voraussetzungen und die Zuständigkeit für die Übernahme von privaten Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde.

Art. 62 Finanzierung
1. Abgabepflicht

[1] Die Gemeinden decken ihre Auslagen für Erschliessungen nach Artikel 60 durch Erhebung von Erschliessungsabgaben. Sie beteiligen sich an den Kosten, soweit an den Anlagen ein öffentliches Interesse besteht oder besondere Umstände vorliegen.

[2] Verkehrsanlagen werden über Beiträge, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen über Beiträge beziehungsweise Gebühren finanziert. Die Gemeinden bestimmen, welche Versorgungs- und Entsorgungsanlagen über Beiträge und welche über Gebühren finanziert werden.

[3] Die Erschliessungsabgaben sind grundsätzlich von den Personen zu bezahlen, die aus den öffentlichen Anlagen einen wirtschaftlichen Sondervorteil ziehen oder die Anlagen nutzen oder nutzen könnten. Erscheint die Bezahlung einer voraussichtlichen Abgabe als gefährdet, kann der Gemeindevorstand eine angemessene Sicherheit verlangen.

[4] Für die Finanzierung von Erschliessungsanlagen, die gestützt auf die Meliorationsgesetzgebung erstellt werden, gelten ausschliesslich die Bestimmungen der Meliorationsgesetzgebung.

Art. 63 2. Beiträge

[1] Beiträge werden erhoben zur Deckung der Kosten für die Erstellung, Änderung und Erneuerung von Erschliessungsanlagen. Zu den beitragspflichtigen Kosten gehören alle für das öffentliche Werk notwendigen Aufwendungen.

[2] Der Gemeindevorstand legt den Kostenanteil fest, der von der Gemeinde (Anteil der öffentlichen Interessenz) und von der Gesamtheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (Anteil der privaten Interessenz) zu tragen ist. Dabei gelten in der Regel folgende Richtwerte:

1. Groberschliessung
   a) Gemeindeanteil: 70 – 40 %
   b) Privatanteil: 30 – 60 %
2. Feinerschliessung
   a) Gemeindeanteil: 30 – 0 %
   b) Privatanteil: 70 – 100 %

[3] Für die Aufteilung des Privatanteils auf mehrere Beteiligte dient in der Regel die mögliche Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung allfälliger weiterer Vor- und Nachteile.

[4] Die Beteiligten können zu Akontozahlungen bis zur Höhe der voraussichtlichen Kostenanteile verpflichtet werden.

[5] Schuldner der Beiträge sind die im Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Bei Gesamteigentum sind die Gesamteigentümer, bei Miteigentum die Miteigentümer Schuldner der Beiträge. Bei Baurechtsverhältnissen ist der Bauberechtigte Beitragsschuldner.

[6] Die Regierung regelt durch Verordnung das Verfahren für die Erhebung von Beiträgen (Beitragsverfahren).

Art. 64 3. Gebühren

[1] Gebühren werden erhoben zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.

[2] Die Gemeinden bestimmen in einem Gemeindeerlass, welche Gebühren erhoben werden. Sie legen den Kreis der Gebührenpflichtigen sowie die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze fest und regeln das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren.

4.5. LANDUMLEGUNG

Art. 65 Zweck

[1] Erfordern der Erlass von Nutzungsplänen oder die Verwirklichung einer festgelegten Nutzungsordnung die Umlegung von Grundstücken oder die Änderung von Parzellengrenzen, werden Landumlegungen oder Grenzbereinigungen durchgeführt.

[2] Landumlegungen und Grenzbereinigungen können als selbständige Verfahren oder in Verbindung mit einem Nutzungsplanverfahren durchgeführt werden.

[3] Für land- und forstwirtschaftliche Güterzusammenlegungen sowie für Landumlegungen für National- oder Kantonsstrassen gelten die Verfahrensbestimmungen der Meliorations- beziehungsweise Strassengesetzgebung.

Art. 66 Zuständigkeit, Verfahren

[1] Zuständig für die Einleitung und Durchführung von Landumlegungen und Grenzbereinigungen sowie für Entscheide über die Neuzuteilung und den Kostenverteiler ist unter Vorbehalt von Absatz 2 der Gemeindevorstand oder, sofern die Landumlegung oder Grenzbereinigung in Verbindung mit einer kantonalen Nutzungsplanung erfolgt, das Departement.

[2] Wird die Landumlegung oder Grenzbereinigungen mit einer Nutzungsplanung verbunden, für deren Erlass nicht der Gemeindevorstand oder das Departement zuständig sind, wird die Neuzuteilung von dem für den Erlass der Nutzungsplanung zuständigen Organ erlassen.

[3] Die Einleitung von Landumlegungen und Grenzbereinigungen erfolgt von Amtes wegen oder auf Antrag Privater. Lehnt die für die Einleitung zuständige Behörde private Anträge ab, teilt sie dies den Antragstellenden in einer anfechtbaren Verfügung mit.

[4] Die Regierung regelt durch Verordnung das Verfahren für Landumlegungen und Grenzbereinigungen nach diesem Gesetz.

Art. 67 Umlegungsbann, Vorkaufsrecht

[1] Nach Anordnung einer Landumlegung kann die zuständige Behörde für das ganze Beizugsgebiet oder Teile davon für die Dauer von zwei Jahren einen Umlegungsbann beschliessen. Für den Erlass und die Verlängerung des Umlegungsbannes gelten sinngemäss die Vorschriften für kommunale Planungszonen. Der Umlegungsbann ist unter Angabe der Dauer im Grundbuch anzumerken.

[2] Während des Umlegungsbannes dürfen über Grundstücke keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen getroffen werden, welche die Umlegung beeinträchtigen oder erschweren könnten. Verfügungen bedürfen der Zustimmung der zuständigen Behörde. *****

[3] Während der Dauer einer Landumlegung steht dem Träger der Umlegung an allen Grundstücken im Beizugsgebiet ein Vorkaufsrecht zu, soweit das Grundstück zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe benötigt wird.

Art. 68 Aufnahme des alten Bestandes, Auflage, Einsprache

[1] Für alle Grundstücke im Umlegungsgebiet sind gestützt auf das Grundbuch ein Bestandesplan und ein Verzeichnis über die dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen (Bestandesverzeichnis) zu erstellen. Wird die Landumlegung als Wertumlegung durchgeführt, sind die Pläne und Verzeichnisse durch eine Bewertungstabelle zu ergänzen. Eigentümerinnen und Eigentümer von nicht im Grundbuch aufgenommenen Grundstücken haben den Eigentumsausweis auf eigene Kosten zu erbringen.

[2] Die zuständige Behörde führt ein Auflage- und Einspracheverfahren durch. Betreffen Einsprachen den Bestandesplan oder das Bestandesverzeichnis, setzt die Behörde der Partei, deren Anspruch sich nicht aus dem Grundbuch ergibt, eine Frist von 30 Tagen, um eine allfällige Klage auf dem Zivilweg geltend zu machen. *

[3] Nach Abschluss des Verfahrens erwächst der alte Bestand in Rechtskraft.

Art. 69 Landabzüge, Neuzuteilung

[1] Von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes wird das Land unentgeltlich in Abzug gebracht, das für die Erschliessung sowie für Gemeinschaftsanlagen benötigt wird, die überwiegend den Bedürfnissen des Umlegungsgebietes dienen. Die Abtretung von Boden oder Rechten zu weitergehenden öffentlichen Zwecken richtet sich, sofern keine Einigung erzielt wird, nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes[1)].

[2] Die nach den Landabzügen übrig bleibende Fläche wird im Verhältnis des eingeworfenen Landes und unter Berücksichtigung aller mit dem alten und neuen Besitzstand verbundenen Vor- und Nachteile auf die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verteilt. Mehr- und Minderzuteilungen sowie besondere Vor- und Nachteile einzelner Zuteilungen sind in Geld voll auszugleichen.

[3] Reicht ein Anteil zur Bildung eines zonengemäss nutzbaren Grundstücks nicht aus, und ist auch eine zweckmässige Zuteilung von Gesamt- oder Miteigentum nicht gewünscht oder nicht möglich, besteht kein Anspruch auf eine Landzuteilung.

Art. 70 Bereinigung der Rechte

[1] Vor der Neuzuteilung sind in Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt die dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen zu bereinigen und die Grundbuchanmeldung vorzubereiten.

[2] Mit Ausnahme der übertragenen oder neu begründeten Rechte sowie der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Grundstücken sämtliche beschränkten dinglichen Rechte sowie sämtliche Vormerkungen und Anmerkungen des alten Bestandes unter.

[1)] BR 803.100

Art. 71 Kosten

[1] Die Kosten der Landumlegung und Grenzbereinigung einschliesslich der Kosten der Vermessung und Vermarkung gehen zulasten der Beteiligten. Die Gemeinde leistet ausnahmsweise Beiträge, soweit an den Massnahmen ein weitergehendes öffentliches Interesse besteht.

[2] Für die Abgabepflicht und die Aufteilung der Kosten unter den Beteiligten gelten sinngemäss die Bestimmungen für die Erhebung von Beiträgen.

[3] Einzelheiten über das Verfahren zur Festlegung und für den Einzug der Kostenanteile regelt die Regierung durch Verordnung.

5. Kantonale Bauvorschriften

5.1. BAUREIFE

Art. 72 Baureife

[1] Neubauten sowie wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist.

[2] Ein Grundstück gilt als baureif, wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe und zweckmässige Überbauung gestatten und das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird.

5.2. GESTALTUNG

Art. 73 Siedlung und Landschaft

[1] Siedlungen, Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.

[2] Wo dieses Gesetz oder die Ortsplanung eine Pflicht zur Gestaltungsberatung vorsehen, haben sich die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung der Projektpläne und die Baubehörde bei der Beurteilung des Bauvorhabens durch Fachleute in Fragen der Baugestaltung beraten zu lassen.

[3] Verunstaltet eine Baute oder Anlage wegen mangelhaftem Unterhalt das Orts- oder Landschaftsbild, verpflichtet die für die Bewilligung zuständige Behörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die Behörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

Art. 74 Geschützte Objekte

[1] Geschützte Objekte nach Artikel 43 sind zu erhalten.

[2] Bauliche Änderungen an geschützten Objekten unterliegen der Gestaltungsberatung. Die Bauabsichten sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der für die Bewilligung zuständigen Behörde bekannt zu geben. Diese legt zusammen mit der Bauherrschaft und den Fachleuten für Fragen der Baugestaltung, gestützt auf die Schutzziele gemäss Siedlungsanalyse und das Gebäudeinventar, die Erhaltungsanordnungen im Einzelnen fest. Liegt für das betroffene Objekt noch kein Gebäudeinventar vor, veranlasst sie die Inventarisierung.

[3] Bauliche Änderungen werden bewilligt, wenn sie die Erhaltungsanordnungen berücksichtigen. Die Bewilligung kann mit entsprechenden Auflagen verknüpft werden.

[4] Vorbehalten bleiben bereits bestehende Schutz- und Erhaltungsanordnungen der Gemeinden oder von kantonalen oder eidgenössischen Behörden, welche gestützt auf die Raumplanungs- oder die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung getroffen wurden.

5.3. ABSTÄNDE

Art. 75 Bauabstände
1. Gebäude

[1] Bei der Erstellung von Gebäuden, die das massgebende Terrain überragen, ist gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt. *****

[2] Zwischen Gebäuden ist ein Gebäudeabstand von 5.0 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Gebäudeabstände vorschreibt.

[3] Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone dürfen bis zu 1.0 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Bildet der vorspringende Gebäudeteil nach aussen eine Wand, gilt diese als Teil der Umfassungswand.

Art. 76 2. Weitere Bauten und Anlagen

[1] Für offene überdachte Flächen wie Unterstände und dergleichen gelten die Grenzabstände für Gebäude, gemessen ab Dachtraufe bis zur Grundstücksgrenze.

[2] Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen dürfen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.0 m sind. Überschreiten sie die Höhe von 1.0 m, haben sie einen Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch von maximal 2.5 m einzuhalten.

[3] Bei Grabungen ist ein Grenzabstand von 0.5 m, gemessen von der Oberkante der Grabenböschung, einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück durch eine Stützmauer oder vergleichbare bauliche Massnahmen gesichert, braucht kein Grenzabstand eingehalten zu werden.

[4] Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.5 m ab dem massgebenden Terrain dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.5 m. *

[5] Lebhäge dürfen mit einem Abstand von 0.5 m von der Grenze angelegt werden, sofern sie jährlich auf die Grenze und eine Höhe von 1.5 m ab dem massgebenden Terrain zurückgeschnitten werden. Höhere Lebhäge sind um das Mass der Mehrhöhe zurück zu setzen, jedoch um maximal 2.5 m. *

Art. 77 3. Unterschreitungen, Vorbehalte

[1] Die kommunale Baubehörde kann Unterschreitungen der in diesem Gesetz und im Baugesetz der Gemeinde festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die kommunale Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch.

[2] Schreiben die Grundordnung oder ein Quartierplan eine bestimmte Lage einer Baute oder Anlage vor, gelten die Bauabstände dieses Gesetzes und der Baugesetze der Gemeinden nicht, soweit sie der Planung entgegenstehen.

[3] Vorbehalten bleiben Abstandsvorschriften in anderen kantonalen Erlassen, Abstände aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung sowie Strassenabstände der Gemeinden.

Art. 78 Waldabstand *

[1] … *

[2] … *

[3] Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.

5.4. SICHERHEIT UND GESUNDHEIT

Art. 79 Im Allgemeinen

[1] Bauten und Anlagen haben den gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften der Arbeits-, Energie-, Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetzgebung zu entsprechen.

[2] Bauten und Anlagen haben den anerkannten Regeln der Baukunde zu genügen und dürfen weder bei der Erstellung noch durch ihren Bestand und ihre Nutzung Personen, Tiere und Sachen gefährden.

[3] Die Regierung kann durch Verordnung vorschreiben, dass bestimmte Bauten und Anlagen einer besonderen behördlichen Prüfung auf ihre Sicherheit gegenüber Einwirkungen der Natur wie Erdbeben, Schnee, Wind zu unterziehen sind.

[4] Gefährdet eine Baute oder Anlage Menschen oder Tiere, oder werden Menschen oder Tiere durch die Benützung gefährdeter Bauten oder Anlagen einer unmittelbaren Gefahr ausgesetzt, verpflichtet die kommunale Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen. Kommen diese den Anordnungen innert Frist nicht nach, lässt die kommunale Baubehörde nach erfolgter Androhung die Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

Art. 80 Behindertengerechtes Bauen

[1] Neue öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sowie neue Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen müssen nach den anerkannten Fachnormen so gestaltet werden, dass sie auch für Menschen mit Behinderung zugänglich sind. Die öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen müssen überdies von Menschen mit Behinderung benützt werden können. *****

[1bis] Neue Gebäude mit mehr als vier Wohnungen müssen nach den anerkannten Fachnormen so gestaltet werden, dass die einzelnen Wohnungen hindernisfrei zugänglich sind und im Innern den Anforderungen des anpassbaren Wohnungsbaus entsprechen. Bei neuen Gebäuden mit fünf bis acht Wohnungen genügt es, wenn wenigstens die Wohnungen eines Geschosses hindernisfrei zugänglich sind und der Zugang zu den übrigen Wohnungen anpassbar ist. *****

[2] Die Anforderungen gemäss Absatz 1 und Absatz 1[bis] sind auch bei Erneuerungen im Sinn des einschlägigen Bundesrechts zu erfüllen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen oder der Aufwand für die Anpassung nicht unverhältnismässig ist, wobei für Erneuerungen von Wohnbauten folgende Ausnahmen gelten: *****

1. ***** die Anforderung der hindernisfreien Zugänglichkeit ist bei der Erneuerung von Wohnbauten mit acht oder weniger Wohnungen nur umzusetzen, wenn die Gemeinden dies im Baugesetz vorsehen;
2. ***** die Anforderungen des anpassbaren Wohnungsbaus sind bei der Erneuerung von Wohnbauten unbesehen der Anzahl Wohnungen nur umzusetzen, wenn die Gemeinden dies im Baugesetz vorsehen.

[3] Die Prüfung von Baugesuchen auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften über das behindertengerechte Bauen obliegt der kommunalen Baubehörde. Sie kann zu diesem Zweck sachkundige Beraterinnen oder Berater beiziehen.

[4] Die kommunale Baubehörde gibt den beschwerdeberechtigten Behindertenorganisationen den Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Baugesuche bekannt.

5.5. BESITZSTAND UND AUSNAHMEN INNERHALB DER BAUZONEN

Art. 81 Besitzstand

[1] Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften 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 von den geltenden Vorschriften nicht verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

[3] Die Gemeinden können im Baugesetz auch den Wiederaufbau nach Zerstörung oder Abbruch ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise für zulässig erklären (Hofstattrecht). Sie regeln die Einzelheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen.

[4] Vorbehalten bleiben besondere gesetzliche Anpassungs- oder Sanierungspflichten sowie besondere Regelungen des eidgenössischen oder kantonalen Rechts über die Anwendung neuer Vorschriften auf bestehende Bauten und Anlagen.

Art. 82 Ausnahmen

[1] Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte, so kann die kommunale Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Bau- und Zonenvorschriften gewähren, wenn dadurch keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden.

[2] Die Ausnahmebewilligung kann davon abhängig gemacht werden, dass sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen. Für wertvermehrende Aufwendungen wird in diesem Fall bei späterer Enteignung keine Entschädigung geleistet.

[3] Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von den Gesamt- und Fassadenhöhen, den Gebäudelängen, den Nutzungsziffern, den Grenz- und Gebäudeabständen sowie den Baulinien um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation abgewichen werden. *

…Art. 83-84

6. Formelles Baurecht

6.1. ORGANISATION

Art. 85 Grundsatz

[1] Das Bauwesen ist Sache der Gemeinden, soweit dieses Gesetz oder die Spezialgesetzgebung nichts anderes bestimmen.

[2] Zuständige Behörde für Verfügungen und Entscheide der Gemeinden ist der Gemeindevorstand, soweit dieses Gesetz, die Spezialgesetzgebung oder das Gemeinderecht nicht eine andere kommunale Behörde bestimmen (kommunale Baubehörde).

[3] Die Gemeinden organisieren das Bauwesen so, dass ein fachlich kompetenter, wirksamer, zeitgerechter und koordinierter Vollzug gewährleistet ist.

[4] Die Gemeinden streben eine überkommunale Zusammenarbeit an, insbesondere durch Bildung gemeinsamer Bauämter sowie durch Bezeichnung gemeinsamer Fachleute oder Fachgremien mit Beratungsfunktion in Baugestaltungsfragen und weiteren Fragen des Bau-, Umwelt- und Energierechts.

6.2. BEWILLIGUNGEN

Art. 86 Baubewilligung

[1] Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) dürfen nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Zweckänderungen von Grundstücken, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind.

[2] Zeitlich begrenzte Bauvorhaben sowie solche, die weder öffentliche noch private Interessen berühren, unterliegen nicht der Baubewilligungspflicht. Die Regierung bestimmt durch Verordnung, welche Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen, und legt für diese eine Anzeigepflicht fest. Sie trifft für Bauten und Anlagen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen die gleiche Regelung, soweit das Bundesrecht dies zulässt. *****

[3] Die Gemeinden können im Baugesetz nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellen. *****

[4] Vorbehalten bleiben abweichende eidgenössische oder kantonale Bestimmungen für Bauvorhaben, die nicht der kommunalen Baubewilligungshoheit unterliegen.

Art. 87 BAB-Bewilligung, BAB-Behörde

[1] Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) erfordern neben der Baubewilligung eine kantonale Bewilligung (BAB-Bewilligung).

[2] Zuständig für Entscheide über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist das Departement (BAB-Behörde). Die Regierung kann durch Verordnung die Zuständigkeit ganz oder teilweise einer anderen kantonalen Behörde übertragen.

[3] Die kommunale Baubehörde überweist Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuch), bei denen sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung und eine BAB-Bewilligung als erfüllt betrachtet, mit begründetem Antrag auf Erteilung der BAB-Bewilligung der Fachstelle. Andernfalls weist sie das Gesuch von sich aus ab.

[4] Erteilt die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, wird sie von der kommunalen Baubehörde zusammen mit der Baubewilligung eröffnet. In diesem Fall ist die Baubewilligung ohne Rücksicht auf allfällige kommunale Rechtsmittel direkt beim Verwaltungsgericht anfechtbar.

[5] Verweigert die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, eröffnet sie den ablehnenden BAB-Entscheid direkt den Gesuchstellenden, wodurch das Baugesuch als abgewiesen gilt. Für die Verfahrenskosten der Gemeinde erlässt die kommunale Baubehörde einen separaten Kostenentscheid.

[6] Bauten und Anlagen, die von der Regierung durch Verordnung von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden, erfordern keine BAB-Bewilligung, auch wenn die Gemeinden sie dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt haben. *****

Art. 88 Koordination bei Zusatzbewilligungen

[1] Erfordern Bauvorhaben neben der Baubewilligung und einer allfälligen BAB-Bewilligung zusätzliche Bewilligungen, Ausnahmebewilligungen, Genehmigungen oder Zustimmungen weiterer Behörden (Zusatzbewilligungen) und besteht zwischen den Bewilligungen ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander erteilt werden können, sondern inhaltlich abgestimmt werden müssen, werden Verfahren und Entscheide im Baubewilligungsverfahren und im BAB-Verfahren koordiniert.

[2] Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen ist die Koordination Sache der kommunalen Baubehörde. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet die BAB-Behörde über kantonale Zusatzbewilligungen selbst, wenn ein Gesamtentscheid zur Verbesserung der Koordination beiträgt, der Verfahrensbeschleunigung dient oder unter den Parteien vereinbart wurde.

[3] Weitere Einzelheiten über die Koordination regelt die Regierung durch Verordnung.

Art. 89 Bewilligungsvoraussetzungen

[1] Bauvorhaben und Zweckänderungen werden bewilligt, wenn alle Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts eingehalten sind.

[2] Baugesuche werden nach dem Recht beurteilt, das zur Zeit des Entscheids gilt.

[3] Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Baugrundstücks, ist das Baugesuch durch den Eigentümer oder die Eigentümerin mit zu unterzeichnen. Ist sie nicht Eigentümerin des für die Erschliessung benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn die erforderlichen Rechte für die Erschliessung des Bauvorhabens im Baugesuch nachgewiesen werden.

Art. 90 Nebenbestimmungen

[1] Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder drängen sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands auf, sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen.

[2] Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung oder von erheblicher Bedeutung sind vor Baubeginn auf Kosten der Baugesuchstellenden im Grundbuch anzumerken. Das Grundbuchamt bescheinigt der anmeldenden Behörde den Vollzug der Anmerkung.

[3] Für die richtige Erfüllung von Nebenbestimmungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden. Sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

Art. 91 Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung

[1] Bauvorhaben dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt. Vorbehalten bleiben anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren.

[2] Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Baubewilligung beziehungsweise BAB-Bewilligung begonnen worden ist oder wenn Bauvorhaben nicht innert drei Jahren nach Baubeginn vollendet worden sind. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern und gibt eine Verlängerung auch allfälligen Einsprechenden bekannt. *****

[3] Wird ein Bauvorhaben nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Art. 92 Baubewilligungsverfahren

[1] Baugesuche, BAB-Gesuche und Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind bei der Standortgemeinde einzureichen.

[2] Die Gemeinden führen das Auflageverfahren durch. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Gemeinde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten sinngemäss die Voraussetzungen für die Planungsbeschwerde an die Regierung.

[3] Die Regierung regelt durch Verordnung das ordentliche Baubewilligungsverfahren und das BAB-Verfahren. Für Bauvorhaben, die nur geringfügige öffentliche und private Interessen berühren, legt sie ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren fest. *****

[3bis] Die Regierung ermöglicht das elektronische Baubewilligungsverfahren und erlässt durch Verordnung die dafür nötigen Vorschriften. *

[4] Die Gemeinden erlassen im Baugesetz nach Bedarf ergänzende Bestimmungen. Sie können für sämtliche Bauvorhaben eine Anzeigepflicht einführen und die entsprechenden Modalitäten regeln. *

6.3. VERANTWORTLICHKEIT, WIEDERHERSTELLUNG, STRAFE

Art. 93 Verantwortlichkeit, Haftung

[1] Für die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den bewilligten Plänen und dem Baugespann sowie für die Einhaltung von Nebenbestimmungen sind Bauherrschaften, Eigentümerinnen und Eigentümer, sonstige Berechtigte sowie die mit der Projektierung und Ausführung von Bauvorhaben beauftragten Personen verantwortlich.

[2] Kanton und Gemeinden übernehmen durch die Bewilligung und Kontrolle von Bauten und Anlagen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Bauten und Anlagen.

Art. 94 Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

[1] Materiell vorschriftswidrige Zustände sind auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde.

[2] Zuständig für den Erlass und die Durchsetzung von Wiederherstellungsverfügungen ist die kommunale Baubehörde. Bei vorschriftswidrigen Zuständen ausserhalb der Bauzonen trifft die BAB-Behörde die erforderlichen Massnahmen, sofern die kommunale Baubehörde trotz Aufforderung durch den Kanton untätig bleibt. Die dem Kanton daraus erwachsenden Kosten werden der Gemeinde belastet, soweit sie nicht den Pflichtigen überbunden werden können oder uneinbringlich sind.

[3] Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands obliegt sowohl den Eigentümerinnen oder Eigentümern als auch Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter Androhung die verfügten Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

[4] Muss die zuständige Behörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes von der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise absehen, erlässt sie eine Verfügung, dass der gesetzwidrige Zustand geduldet wird (Duldungsverfügung).

Art. 95 Busse

[1] Wer dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen des Kantons oder der Gemeinden verletzt, wird mit Busse zwischen 200 Franken und 40 000 Franken bestraft. In besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches[1)] eingezogen.

[2] Strafbar ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung, begangen durch die nach Artikel 93 verantwortlichen Personen. Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, einer Einzelfirma oder einer Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.

[3] Zuständig für die Bestrafung ist die kommunale Baubehörde. In Fällen, wo die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands von der BAB-Behörde angeordnet wird, ist diese für die Bestrafung zuständig.

[4] Der Strafanspruch verjährt innerhalb von fünf Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verjährung tritt nach zehn Jahren ein. Die Strafe einer Widerhandlung verjährt in fünf Jahren.

6.4. VERFAHRENSKOSTEN

Art. 96 Verfahrenskosten

[1] Die Gemeinden erheben für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.

[2] Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet ist. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden. *****

[3] Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung.

1) SR 311.0

[4] Die BAB-Behörde erhebt für BAB-Entscheide sowie für Buss- und Wiederherstellungsverfügungen bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen von den Gesuchstellenden beziehungsweise Parteien Gebühren, welche aus einer Staatsgebühr bis 3000 Franken, einer Kanzleigebühr und dem Ersatz allfälliger Barauslagen bestehen. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr angemessen erhöht werden.

[5] Vorbehalten bleiben Gebühren für Zusatzbewilligungen und Umweltverträglichkeitsprüfungen nach Massgabe der jeweiligen Spezialgesetzgebung.

7. Enteignung

Art. 97 Formelle Enteignung

[1] Mit der Genehmigung der Grundordnung ist der Gemeinde das Enteignungsrecht erteilt für die darin festgesetzten

1. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
2. Flächen oder Flächenanteile in anderen Bauzonen für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen;
3. projektierten und für die Enteignung vorgesehenen Strassen und Wege.

[2] Das Enteignungsrecht erstreckt sich auf dingliche und obligatorische Rechte sowie Nachbarrechte, die zur Ausführung der geplanten Bauten und Anlagen benötigt werden oder diesen entgegenstehen.

[3] Will die Gemeinde oder eine von ihr ermächtigte Trägerschaft das Enteignungsrecht ausüben, teilt sie dies den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unter Bekanntgabe der beanspruchten Rechte und der angebotenen Entschädigung schriftlich mit. In gleicher Weise können auch die Betroffenen durch schriftliche Bekanntgabe ihres Angebotes von der Gemeinde die Ausübung des Enteignungsrechtes verlangen.

[4] Können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann jede Partei bei der zuständigen Enteignungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung.

Art. 98 Materielle Enteignung

[1] Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen (materielle Enteignung), haben die Betroffenen einen Anspruch auf volle Entschädigung.

[2] Entschädigungspflichtig ist das Gemeinwesen, welches die Eigentumsbeschränkung beschlossen hat oder gemäss Zuständigkeitsordnung hätte beschliessen müssen.

[3] Entschädigungsbegehren aus materieller Enteignung sind beim entschädigungspflichtigen Gemeinwesen schriftlich und unter Angabe der Höhe der geforderten Entschädigung geltend zu machen.

[4] Bestreitet das Gemeinwesen die Entschädigungspflicht oder können sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann das Entschädigungsbegehren nach den Bestimmungen der kantonalen Enteignungsgesetzgebung bei der zuständigen Enteignungskommission geltend gemacht werden.

[4bis] Die Enteignungskommission, welche Entschädigungsbegehren als Folge von Auszonungsplanungen zwecks Reduktion überdimensionierter Bauzonen zu beurteilen hat, gibt dem Kanton Gelegenheit, sich als Partei am Verfahren zu beteiligen. Dem Kanton steht das Beschwerderecht zu. *****

[5] Beträgt die zu leistende Entschädigung mehr als zwei Drittel des Wertes, der für das Grundstück im Falle einer formellen Enteignung bezahlt werden müsste, können beide Parteien die formelle Enteignung verlangen.

Art. 99 Verzicht auf die Enteignung bzw. Eigentumsbeschränkung, Rückerstattung, Verjährung

[1] Die Gemeinde kann innert 90 Tagen seit rechtskräftiger Festlegung der Entschädigung auf die Enteignung beziehungsweise Eigentumsbeschränkung verzichten. Die Verzichtserklärung wird unwirksam, wenn die Planfestsetzung nicht innerhalb von zwei Jahren aufgehoben wird.

[2] Wird eine Eigentumsbeschränkung, für die eine Entschädigung geleistet wurde, später aufgehoben oder entfällt deren enteignungsähnliche Wirkung, hat die Gemeinde gegenüber der jeweiligen Grundeigentümerin oder dem jeweiligen Grundeigentümer einen Anspruch auf eine angemessene Rückerstattung. Streitigkeiten über den Rückerstattungsanspruch entscheidet die zuständige Enteignungskommission. Die Gemeinde lässt den Rückerstattungsanspruch im Zeitpunkt der Bezahlung der Entschädigung im Grundbuch anmerken.

[3] Entschädigungsansprüche wegen materieller Enteignung sowie Rückerstattungsansprüche gemäss Absatz 2 verjähren innert fünf Jahren seit In-Kraft-Treten der Eigentumsbeschränkung beziehungsweise deren Aufhebung oder Wegfall.

8. Rechtsschutz

Art. 100 Zusatzbewilligungen

[1] Die in diesem Gesetz und der darauf beruhenden Verordnung festgelegten Auflage-, Einsprache- und Beschwerdefristen für Nutzungspläne und Bauvorhaben gelten auch für gleichzeitig aufzulegende Gesuche für Zusatzbewilligungen.

[2] Werden Zusatzbewilligungen zusammen mit Entscheiden, Beschlüssen oder Verfügungen eröffnet, die der Beschwerde an das Verwaltungsgericht unterliegen, gilt das Rechtsmittel der Beschwerde auch für eine allfällige Anfechtung der Zusatzbewilligung. *****

Art. 101 Planungsbeschwerde
1. Allgemeines *

[1] Beschlüsse der Gemeinden über den Erlass der Grundordnung sowie Beschlüsse des Gemeindevorstands über den Erlass oder die Verlängerung von Planungszonen können innert 30 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe mit Planungsbeschwerde bei der Regierung angefochten werden.

[2] Zur Beschwerde berechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert sind.

[3] Die Regierung hat die volle Überprüfungsbefugnis. Hebt sie im Beschwerdeentscheid Erlasse oder Teile davon auf, entscheidet sie in der Sache selbst oder weist diese zur neuen Beschlussfassung an die Gemeinde zurück.

[3bis] Abschreibungsverfügungen erlässt das instruierende Departement. *

[4] … *

Art. 101a * 2. Verzicht auf Entscheidbegründung

[1] Der Beschwerdeentscheid kann den Parteien mit einer Kurzbegründung mitgeteilt werden. Jede Partei kann innert 30 Tagen seit der Mitteilung schriftlich einen vollständig begründeten Entscheid verlangen. Verlangt keine Partei innert Frist eine Begründung, erwächst das Urteil in Rechtskraft.

[2] Die Parteien sind auf die Möglichkeit der Entscheidbegründung und die Rechtsfolgen aufmerksam zu machen.

[3] Verlangt eine Partei eine Begründung, wird der Entscheid schriftlich begründet und den Parteien in vollständiger Ausfertigung mitgeteilt. Die Rechtsmittelfristen beginnen mit dieser Zustellung zu laufen.

[4] Bei Verzicht auf einen vollständig begründeten Entscheid wird eine angemessen reduzierte Staatsgebühr erhoben.

Art. 102 * Beschwerde
1. Entscheide der Regierung

[1] Entscheide der Regierung über den Erlass von kantonalen Nutzungsplänen und Ersatzordnungen, über die Genehmigung von kommunalen Grundordnungen sowie über Planungsbeschwerden können mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden.

[2] Entscheide der Regierung gemäss Absatz 1 sowie Entscheide über den Erlass des kantonalen Richtplans und die Genehmigung von regionalen Richtplänen können von den betroffenen Gemeinden und Regionen als Träger der Orts- beziehungsweise Regionalplanung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden. *

Art. 103 2. Verfügungen kantonaler Behörden

[1] Verfügungen kantonaler Behörden, die sich auf dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse stützen und nicht gemäss ausdrücklicher Regelung bei der Regierung angefochten werden können, unterliegen der Beschwerde an das Verwaltungsgericht. *****

[2] Verfügungen über den Erlass oder die Verlängerung kantonaler Planungszonen, die Genehmigung von Planänderungen nach Artikel 48 Absatz 3 sowie BAB-Entscheide können auch von den Gemeinden angefochten werden.

Art. 104 Beschwerderecht der Umweltorganisationen

[1] Die nach Bundesrecht zur Beschwerde berechtigten Umweltorganisationen beteiligen sich an Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die keiner kantonalen Genehmigung bedürfen, durch Erhebung einer Einsprache während des Auflageverfahrens.

[2] In Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die einer kantonalen Genehmigung bedürfen, melden Organisationen, sofern sie beschwerdeberechtigt sind und vom Beschwerderecht Gebrauch machen wollen, die Beteiligung am Verfahren während der Einsprache- oder Beschwerdeauflage bei der Fachstelle an. Diese gewährt der Organisation Akteneinsicht und gibt ihr Gelegenheit, innert einer von ihr festgelegten Frist zum Bauvorhaben oder zur Planung Stellung zu nehmen. Geht eine Stellungnahme ein, wird der Entscheid auch der am Verfahren beteiligten Organisation mitgeteilt. Erfolgt im Auflageverfahren keine Anmeldung oder wird im nachfolgenden Verfahren auf eine Stellungnahme verzichtet, gilt das Beschwerderecht als verwirkt.

[3] Die Regierung regelt durch Verordnung weitere Einzelheiten. Die Fristen gelten als peremtorisch. Im Übrigen gilt für die Fristen sinngemäss die Gesetzgebung über die Verwaltungsrechtspflege. *****

9. Schlussbestimmungen

Art. 105 Vollzug

[1] Die Regierung erlässt die in diesem Gesetz vorgesehenen Bestimmungen durch Verordnung. Sie kann bei Bedarf weitere zum Vollzug erforderliche Vorschriften erlassen.

[2] Das Beschwerderecht des Kantons gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung[1)] steht der Regierung zu. Das Verwaltungsgericht gibt dem Departement Gelegenheit, sich an Verfahren betreffend Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen und materielle Enteignung zu beteiligen.

[1)] SR 700

Art. 106 Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

[1] Mit dem In-Kraft-Treten dieses Gesetzes wird das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 20. Mai 1973[1)] aufgehoben.

[2] Die nachstehenden Erlasse werden mit dem In-Kraft-Treten dieses Gesetzes wie folgt geändert:[2)]

Art. 107 Übergangsbestimmungen
1. Verhältnis zu den Ortsplanungen

[1] Die bestehenden Ortsplanungen bleiben, soweit Absatz 2 nichts anderes bestimmt, bis zur Anpassung an dieses Gesetz in Kraft. Die Anpassung hat bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung, jedoch innert 15 Jahren, zu erfolgen. Die Regierung kann diese Frist angemessen verlängern.

[2] Unmittelbar anwendbare Bestimmungen dieses Gesetzes gehen abweichenden kommunalen Vorschriften vor. Als unmittelbar anwendbar gelten:

1. die Bestimmungen über Verfahren und Zuständigkeiten (Artikel 5);
2. die Zonenvorschrift für die Zonen für Grünflächen (Artikel 30): sie gelangt in Grünzonen nach Artikel 28 KRG 73 zur Anwendung, die innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes liegen;
3. * die Zonenvorschrift für die Gefahrenzonen (Artikel 38) und die Zonenvorschrift für die Gewässerraumzonen (Artikel 37a);
4. die Zonenvorschrift für die Zonen für künftige bauliche Nutzung (Artikel 40): sie gelangt in Gebieten zur Anwendung, die von den Gemeinden zur Verkleinerung zu grosser Bauzonen der zweiten Nutzungsetappe zugewiesen wurden;
5. die kantonalen Bauvorschriften (Artikel 72 – 84);
6. das formelle Baurecht (Artikel 85 – 96).

Wo dieses Gesetz ergänzende oder abweichende kommunale Vorschriften zulässt, findet das bestehende kommunale Recht weiterhin Anwendung. Vorbehalten bleiben ferner allgemein strengere Vorschriften der Gemeinden.

[3] Die Befugnis der Gemeinden gemäss Artikel 86 Absatz 3, nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren zu unterstellen, kann vorübergehend bis zur Anpassung des Baugesetzes von den Gemeindevorständen wahrgenommen werden. Entsprechende Bestimmungen sind in einer Verordnung festzulegen und öffentlich bekannt zu geben. *

[1)] AGS 1973, 304 und AGS 1987, 1932
[2)] Änderungen bisherigen Rechts werden nicht aufgeführt.

Art. 108 2. Verfahren

[1] Für Baugesuche, Planungen und Verfahren, die im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes hängig sind, gilt unter Vorbehalt nachfolgender Bestimmungen neues Recht:

1. Hängige kommunale Baubewilligungs-, Planungs- und andere Verfahren werden bis zu deren Abschluss auf Gemeindeebene nach den bisherigen Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften weitergeführt. Für Rechtsmittel gilt neues Recht;
2. Streitigkeiten aus Nachbarrecht gemäss Artikel 89 - 95 und 101 Absatz 1 und 2 EGzZBG[1)], die vor In-Kraft-Treten dieses Gesetzes anhängig gemacht worden sind, werden bis zur rechtskräftigen Erledigung von den bis anhin zuständigen Behörden nach bisher geltendem Recht beurteilt.

[2] Wo zur Erfüllung regionaler Planungsaufgaben noch kein Regionalverband besteht, richten sich Zuständigkeit und Verfahren für regionale Richtpläne weiterhin nach den von der Regierung genehmigten Organisationsstatuten.

Art. 108a * Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 25. Oktober 2018 1. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

[1] Artikel 19i bis Artikel 19r über die Mehrwertabgabe sind auf alle Planungen anwendbar, welche die Gemeinden nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 beschlossen haben. Allfällige Verträge über Mehrwertabgaben bezüglich solcher neuen Planungen sind nichtig, dies vorbehältlich Verträge nach Artikel 19j Absatz 3. Verträge bezüglich vorher beschlossener Planungen bleiben gültig.

[2] Artikel 19s bis Artikel 19v sind anwendbar auf Auszonungen, welche die Gemeinden nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 beschlossen haben.

Art. 108b * 2. Gewässerraum

[1] Bis der Gewässerraum ausgeschieden ist, gelten die Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011. Baubewilligungen bedürfen der Zustimmung der kantonalen Fachbehörde.

[2] Bestehende Gewässerabstandslinien sind zu beachten, sofern beziehungsweise soweit diese zu grösseren Abständen führen.

1) BR 210.100

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
06.12.2004	01.11.2005	Erlass	Erstfassung	-
31.08.2006	01.01.2007	Art. 12 Abs. 4	geändert	2006, 3322
31.08.2006	01.01.2007	Art. 12 Abs. 5	eingefügt	2006, 3322
31.08.2006	01.01.2007	Art. 68 Abs. 2	geändert	2006, 3322
31.08.2006	01.01.2007	Art. 100 Abs. 2	geändert	2006, 3323
31.08.2006	01.01.2007	Art. 101 Abs. 4	aufgehoben	2006, 3323
31.08.2006	01.01.2007	Art. 102	totalrevidiert	2006, 3323
31.08.2006	01.01.2007	Art. 103 Abs. 1	geändert	2006, 3323
18.11.2014	01.01.2016	Art. 10 Abs. 1	geändert	2014-031
18.11.2014	01.01.2016	Art. 10 Abs. 1, 1.	geändert	2014-031
18.11.2014	01.01.2016	Art. 11 Abs. 1	aufgehoben	2014-031
18.11.2014	01.01.2016	Art. 11 Abs. 2	aufgehoben	2014-031
18.11.2014	01.01.2016	Art. 11 Abs. 3	aufgehoben	2014-031
18.11.2014	01.01.2016	Art. 11 Abs. 4	geändert	2014-031
13.01.2015	01.01.2016	Art. 1 Abs. 1	geändert	2015-005
13.01.2015	01.01.2016	Art. 2 Abs. 1	geändert	2015-005
13.01.2015	01.01.2016	Art. 2 Abs. 2	geändert	2015-005
13.01.2015	01.01.2016	Art. 3 Abs. 2	geändert	2015-005
13.01.2015	01.01.2016	Art. 5 Abs. 1	geändert	2015-005
13.01.2015	01.01.2016	Art. 10 Abs. 1	geändert	2015-005
13.01.2015	31.12.2015	Art. 11 Abs. 1	geändert	2015-005
13.01.2015	31.12.2015	Art. 11 Abs. 2	geändert	2015-005
13.01.2015	31.12.2015	Art. 11 Abs. 2, 2.	geändert	2015-005
13.01.2015	01.01.2016	Art. 14 Abs. 1	geändert	2015-005
13.01.2015	01.01.2016	Art. 17 Abs. 1	geändert	2015-005
13.01.2015	01.01.2016	Art. 17 Abs. 2	geändert	2015-005
13.01.2015	01.01.2016	Art. 18 Abs. 1	geändert	2015-005
13.01.2015	01.01.2016	Art. 18 Abs. 2	geändert	2015-005
13.01.2015	01.01.2016	Art. 18 Abs. 4	geändert	2015-005
13.01.2015	01.01.2016	Art. 18 Abs. 5	geändert	2015-005
13.01.2015	01.01.2016	Art. 20 Abs. 1	geändert	2015-005
13.01.2015	01.01.2016	Art. 102 Abs. 2	geändert	2015-005
25.10.2018	01.04.2019	Art. 4 Abs. 2	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 8 Abs. 3	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 10 Abs. 1	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 14 Abs. 1bis	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 14 Abs. 2	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Titel 4.1.1.	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19	Titel geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19 Abs. 2	aufgehoben	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19 Abs. 3	aufgehoben	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Titel 4.1.2.	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19a	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19b	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19c	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19d	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19e	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19f	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19g	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19h	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Titel 4.1.3.	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19i	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19j	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19k	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19l	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19m	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19n	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19o	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19p	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19q	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19r	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19s	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19t	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19u	eingefügt	2019-001

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
25.10.2018	01.04.2019	Titel 4.1.4.	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19v	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Titel 4.1.5.	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 19w	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 22a	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 25 Abs. 4	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 27 Abs. 4	aufgehoben	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 33 Abs. 2	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 34 Abs. 2	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 34 Abs. 3	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 34 Abs. 4	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 37a	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 38 Abs. 1	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 45 Abs. 1	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 48 Abs. 1	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 48 Abs. 3	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 49 Abs. 1	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 67 Abs. 2	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 75 Abs. 1	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 76 Abs. 4	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 76 Abs. 5	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 78	Titel geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 78 Abs. 1	aufgehoben	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 78 Abs. 2	aufgehoben	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 80 Abs. 1	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 80 Abs. 1bis	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 80 Abs. 2	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 80 Abs. 2, 1.	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 80 Abs. 2, 2.	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 82 Abs. 3	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 86 Abs. 2	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 86 Abs. 3	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 87 Abs. 6	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 91 Abs. 2	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 92 Abs. 3	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 92 Abs. 3bis	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 92 Abs. 4	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 96 Abs. 2	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 98 Abs. 4bis	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 101	Titel geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 101 Abs. 3bis	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 101a	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 104 Abs. 3	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 107 Abs. 2, 3.	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 107 Abs. 3	geändert	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 108a	eingefügt	2019-001
25.10.2018	01.04.2019	Art. 108b	eingefügt	2019-001

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	06.12.2004	01.11.2005	Erstfassung	-
Art. 1 Abs. 1	13.01.2015	01.01.2016	geändert	2015-005
Art. 2 Abs. 1	13.01.2015	01.01.2016	geändert	2015-005
Art. 2 Abs. 2	13.01.2015	01.01.2016	geändert	2015-005
Art. 3 Abs. 2	13.01.2015	01.01.2016	geändert	2015-005
Art. 4 Abs. 2	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 5 Abs. 1	13.01.2015	01.01.2016	geändert	2015-005
Art. 8 Abs. 3	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 10 Abs. 1	18.11.2014	01.01.2016	geändert	2014-031
Art. 10 Abs. 1	13.01.2015	01.01.2016	geändert	2015-005
Art. 10 Abs. 1	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 10 Abs. 1, 1.	18.11.2014	01.01.2016	geändert	2014-031
Art. 11 Abs. 1	18.11.2014	01.01.2016	aufgehoben	2014-031
Art. 11 Abs. 1	13.01.2015	31.12.2015	geändert	2015-005
Art. 11 Abs. 2	18.11.2014	01.01.2016	aufgehoben	2014-031
Art. 11 Abs. 2	13.01.2015	31.12.2015	geändert	2015-005
Art. 11 Abs. 2, 2.	13.01.2015	31.12.2015	geändert	2015-005
Art. 11 Abs. 3	18.11.2014	01.01.2016	aufgehoben	2014-031
Art. 11 Abs. 4	18.11.2014	01.01.2016	geändert	2014-031
Art. 12 Abs. 4	31.08.2006	01.01.2007	geändert	2006, 3322
Art. 12 Abs. 5	31.08.2006	01.01.2007	eingefügt	2006, 3322
Art. 14 Abs. 1	13.01.2015	01.01.2016	geändert	2015-005
Art. 14 Abs. 1bis	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 14 Abs. 2	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 17 Abs. 1	13.01.2015	01.01.2016	geändert	2015-005
Art. 17 Abs. 2	13.01.2015	01.01.2016	geändert	2015-005
Art. 18 Abs. 1	13.01.2015	01.01.2016	geändert	2015-005
Art. 18 Abs. 2	13.01.2015	01.01.2016	geändert	2015-005
Art. 18 Abs. 4	13.01.2015	01.01.2016	geändert	2015-005
Art. 18 Abs. 5	13.01.2015	01.01.2016	geändert	2015-005
Titel 4.1.1.	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19	25.10.2018	01.04.2019	Titel geändert	2019-001
Art. 19 Abs. 2	25.10.2018	01.04.2019	aufgehoben	2019-001
Art. 19 Abs. 3	25.10.2018	01.04.2019	aufgehoben	2019-001
Titel 4.1.2.	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19a	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19b	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19c	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19d	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19e	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19f	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19g	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19h	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Titel 4.1.3.	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19i	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19j	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19k	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19l	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19m	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19n	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19o	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19p	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19q	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19r	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19s	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19t	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19u	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Titel 4.1.4.	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19v	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Titel 4.1.5.	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 19w	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 20 Abs. 1	13.01.2015	01.01.2016	geändert	2015-005
Art. 22a	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 25 Abs. 4	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Art. 27 Abs. 4	25.10.2018	01.04.2019	aufgehoben	2019-001
Art. 33 Abs. 2	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 34 Abs. 2	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 34 Abs. 3	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 34 Abs. 4	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 37a	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 38 Abs. 1	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 45 Abs. 1	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 48 Abs. 1	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 48 Abs. 3	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 49 Abs. 1	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 67 Abs. 2	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 68 Abs. 2	31.08.2006	01.01.2007	geändert	2006, 3322
Art. 75 Abs. 1	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 76 Abs. 4	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 76 Abs. 5	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 78	25.10.2018	01.04.2019	Titel geändert	2019-001
Art. 78 Abs. 1	25.10.2018	01.04.2019	aufgehoben	2019-001
Art. 78 Abs. 2	25.10.2018	01.04.2019	aufgehoben	2019-001
Art. 80 Abs. 1	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 80 Abs. 1bis	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 80 Abs. 2	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 80 Abs. 2, 1.	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 80 Abs. 2, 2.	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 82 Abs. 3	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 86 Abs. 2	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 86 Abs. 3	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 87 Abs. 6	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 91 Abs. 2	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 92 Abs. 3	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 92 Abs. 3bis	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 92 Abs. 4	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 96 Abs. 2	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 98 Abs. 4bis	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 100 Abs. 2	31.08.2006	01.01.2007	geändert	2006, 3323
Art. 101	25.10.2018	01.04.2019	Titel geändert	2019-001
Art. 101 Abs. 3bis	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 101 Abs. 4	31.08.2006	01.01.2007	aufgehoben	2006, 3323
Art. 101a	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 102	31.08.2006	01.01.2007	totalrevidiert	2006, 3323
Art. 102 Abs. 2	13.01.2015	01.01.2016	geändert	2015-005
Art. 103 Abs. 1	31.08.2006	01.01.2007	geändert	2006, 3323
Art. 104 Abs. 3	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 107 Abs. 2, 3.	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 107 Abs. 3	25.10.2018	01.04.2019	geändert	2019-001
Art. 108a	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001
Art. 108b	25.10.2018	01.04.2019	eingefügt	2019-001