

9. Juni 1985

Baugesetz (BauG) [Titel Fassung vom 18. 6. 1997]

Der Grosse Rat des Kantons Bern,
auf Antrag des Regierungsrates,
beschliesst:

I. Öffentliches Baurecht

1. Voraussetzungen des Bauens

Art. 1 [Fassung vom 28. 1. 2009]

1. Geltungsbereich

Dieses Gesetz gilt für alle planungspflichtigen sowie baubewilligungspflichtigen und baubewilligungsfreien raumwirksamen Tätigkeiten, die nicht durch andere Gesetzgebungen abschliessend geregelt sind.

Art. 1a [Eingefügt am 28. 1. 2009]

2. Bewilligungserfordernis

2.1 Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben

¹ Baubewilligungspflichtig sind alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Bauvorhaben), die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.

² Baubewilligungspflichtig sind auch die Zweckänderung und der Abbruch von Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie wesentliche Terrainveränderungen.

³ Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dürfen erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen oder die Gesamtbewilligung rechtskräftig erteilt sind. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die vorsorglichen Massnahmen, insbesondere der vorzeitige Baubeginn.

Art. 1b [Eingefügt am 28. 1. 2009]

2.2 Baubewilligungsfreie Bauvorhaben

¹ Keiner Baubewilligung bedürfen insbesondere der Unterhalt von Bauten und Anlagen, für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen sowie andere geringfügige Bauvorhaben. Im Übrigen bestimmt das Baubewilligungsdekret die baubewilligungsfreien Bauvorhaben.

² Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung der anwendbaren Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen.

³ Stören baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen die öffentliche Ordnung (Art. 45 Abs. 2 Bst. c), ordnet die Baupolizeibehörde die erforderlichen baupolizeilichen Massnahmen an, insbesondere im Interesse der Sicherheit und Gesundheit sowie des Ortsbild-, Landschafts- oder Umweltschutzes.

Art. 2 [Fassung vom 22. 3. 1994]

2. [Korrekte Nummer 2.3] Allgemeine Voraussetzungen der Bewilligung [;Fassung vom 22. 3. 1994]

¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinne der Artikel 36 und 62 entgegenstehen.

² ... [Aufgehoben am 22. 3. 1994]

³ ... [Aufgehoben am 22. 3. 1994]

Art. 2a [Eingefügt am 22. 3. 1994]

3. Koordination

¹ Die Koordination des Baubewilligungsverfahrens mit anderen Verfahren richtet sich nach dem

Koordinationsgesetz.

² Ausgenommen sind die Baubewilligungsverfahren, welche die kleine Gemeinde durchführt (Art. 33 Abs. 2). Hier gilt:

- a Die Baubewilligung ist erst auszustellen, wenn die für das Bauvorhaben nach anderen Gesetzen erforderlichen weiteren Bewilligungen vorliegen.
- b Die Baubewilligungsbehörde kann von Buchstabe a abweichen, wenn eine andere Bewilligungsfolge aus besonderen Gründen zweckmässiger ist; für diesen Fall gilt Artikel 38 Absatz 4 Buchstabe a.
- c Die Gemeinde behandelt die Baugesuche ohne Verzug. Verfügt sie über die nötigen Unterlagen, entscheidet die Baubewilligungsbehörde innert 30 Tagen.
- d Werden neben der Baubewilligung weitere Bewilligungen angefochten, werden die Verfahren im Baubeschwerdeverfahren vereinigt und mit einem Gesamtentscheid erledigt.

Art. 3

4. Besitzstandsgarantie [*Fassung vom 22. 3. 1994*]

¹ Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen werden in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt.

² Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden.

³ An Gebäuden, die eine Baulinie überragen, sind Arbeiten gemäss Absatz 2 gestattet, wenn diese dem Zweck der Baulinie nicht widersprechen.

⁴ Vorbehalten bleiben die in besonderen Erlassen vorgesehenen Anpassungs- und Sanierungspflichten sowie Gemeindevorschriften, welche die Besitzstandsgarantie für besondere Fälle des Gemeindebaurechts regeln.

Art. 4

5. Nutzung

5.1 Im allgemeinen [*Fassung vom 22. 3. 1994*]

¹ Die bauliche Nutzung ist durch die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde (Art. 69 ff.) bestimmt.

² Ist die Nutzung der Bauzone nicht näher bezeichnet, so gilt sie als Zone gemischter Nutzung. Es sind Wohngebäude und, sofern sie weder die Wohnnutzung noch einen einheitlichen Quartiercharakter erheblich stören, auch gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zugelassen.

³ Vorbehalten bleiben die Nutzungsvorschriften des Bundes (Art. 15–17 RPG [*SR 700*]) und dieses Gesetzes (Art. 71–87).

Art. 5

5.2 Gewässer, Wald, ungezontes Land [*Fassung vom 22. 3. 1994*]

¹ Für die bauliche Nutzung der Gewässer und ihrer Ufer gilt Artikel 11.

² Die Umschreibung und die Nutzung des Waldes werden durch die Forstgesetzgebung bestimmt.

³ In den keiner Nutzungszone zugeordneten Gebieten (Hochgebirge, Fels, Geröllhalden) sind Bauvorhaben grundsätzlich nicht zugelassen. Vorbehalten bleiben Ausnahmegewilligungen gemäss Artikel 81 ff.

Art. 6 [*Fassung vom 28. 1. 2009*]

6. Gefahrengebiete

¹ In Gebieten, in welchen Leben und Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Steinschlag, Rutschungen, Lawinen, Überschwemmungen oder ähnliche Naturereignisse erheblich bedroht sind (rote Gefahrengebiete), dürfen keine Bauten und Anlagen errichtet oder erweitert werden, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen. Andere Bauten und Anlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie auf eine Lage im Gefahrengebiet angewiesen und Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird.

² In Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

³ In Gefahrengeländen mit geringer Gefährdung (gelbe Gefahrengelände) ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Spitälern oder Kläranlagen sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

⁴ In Gefahrengeländen mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

⁵ Bei Bauvorhaben in roten und blauen Gefahrengeländen und bei besonders sensiblen Bauvorhaben in gelben Gefahrengeländen hat der Bauherr nachzuweisen, dass die nötigen Schutzmassnahmen getroffen werden.

⁶ Dem Grundeigentümer bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstücks und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist.

Art. 7

7. Erschliessung

7.1 Grundsätze [Fassung vom 22. 3. 1994]

¹ Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird.

² Die Erschliessung ist genügend, wenn

- a die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranhöhrt und diese für Feuerwehr [Fassung vom 25. 3. 2002] und Sanität gut erreichbar sind;
- b vorschriftsgemässe Einrichtungen zur Versorgung der Bauten und Anlagen mit Wasser und Energie und zur Beseitigung des Abwassers bestehen.

³ Die Erschliessungsanlagen müssen den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind.

⁴ Benachbarte Grundeigentümer haben ihre Erschliessungsanlagen aufeinander abzustimmen und, soweit nötig, gemeinsam zu erstellen. Bei bahnnahe Industriegebieten sind genügend Anschlussmöglichkeiten an das Schienennetz offenzuhalten. Wo eine Überbauungsordnung (Art. 88 ff.) besteht oder vorgeschrieben ist, hat sich die Erschliessung nach ihr zu richten.

Art. 8

7.2 Nähere Vorschriften [Fassung vom 22. 3. 1994]

¹ Der Regierungsrat umschreibt die Anforderungen an eine genügend Erschliessung näher. Er sorgt dafür, dass Erschliessungsanlagen nicht über ihren Zweck hinaus dimensioniert werden.

² Er ordnet namentlich auch

- a die Fälle, in denen eine bestehende Strasse als genügend gelten kann, obgleich sie den Anforderungen an eine Neuerschliessung nicht entspricht;
- b die für besondere Fälle möglichen Erleichterungen oder geltenden strengeren Anforderungen;
- c die Möglichkeit der etappenweisen Ausführung;
- d die Verhältnisse bezüglich verkehrsberuhigter Strassen in Wohngebieten.

2. Einordnung und Gestaltung

Art. 9

1. Ortsbild- und Landschaftsschutz, Denkmalpflege

1.1 Allgemeiner Ortsbild- und Landschaftsschutz [Fassung vom 8. 9. 1999]

¹ Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung (störende Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- oder Dachform und dgl.) können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.

² ... [Aufgehoben am 8. 9. 1999]

³ Die Gemeinden können nähere Vorschriften erlassen. [Fassung vom 28. 1. 2009]

Art. 10 *[Fassung vom 8. 9. 1999]*

1.2 Besonderer Landschaftsschutz

¹ In besonderem Masse ist Rücksicht zu nehmen auf

- a Seen, Flüsse, natürliche Bachläufe und ihre Ufer;
- b besonders schöne oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften sowie bedeutende öffentliche Aussichtspunkte;
- c für die Landschaft oder Siedlung charakteristische Baumbestände und Gehölze;
- d Naturschutzobjekte und für die Tier- und Pflanzenwelt wichtige Lebensräume, wie Waldränder, Feuchtgebiete und dergleichen;
- e geschichtliche und archäologische Stätten, Fundstellen und Ruinen.

² Die Gemeinden können nähere Vorschriften erlassen.

Art. 10a *[Eingefügt am 8. 9. 1999]*

1.3 Baudenkmäler

1.3.1 Begriffe

¹ Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Gärten, Anlagen, innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen.

² Baudenkmäler sind schützenswert, wenn sie wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden sollen.

³ Sie sind erhaltenswert, wenn sie wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden sollen.

Art. 10b *[Eingefügt am 8. 9. 1999]*

1.3.2 Schutz und Erhaltung

¹ Baudenkmäler können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

² Schützenswerte Baudenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten.

³ Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.

⁴ Im Baubewilligungsverfahren sind die zur Abwehr von Gefährdungen erforderlichen Bedingungen und Auflagen festzusetzen; es können Projektänderungen verlangt, soweit nötig Baubeschränkungen verfügt oder der Bauabschlag verfügt werden.

⁵ Der Schutz von Baudenkmalern, die aufgrund besonderer Gesetzgebung in Inventaren des Bundes oder Verzeichnissen des Kantons aufgeführt sind, wird durch jene Gesetzgebung umschrieben.

Art. 10c *[Eingefügt am 8. 9. 1999]*

1.4 Verfahren

¹ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren archäologische Objekte gemäss Artikel 10 Buchstabe e, schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

² Sind erhaltenswerte Baudenkmäler betroffen, die nicht in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder nicht Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, genügt der Einbezug der Gemeinden.

Art. 10d *[Eingefügt am 8. 9. 1999]*

1.5 Inventare

1.5.1 Gegenstand, Verfahren

¹ Inventare sind zu erstellen über

- a die schützenswerten und die erhaltenswerten Baudenkmäler gemäss Artikel 10a und 10b (Bauinventar),
- b geschichtliche und archäologische Stätten, Fundstellen und Ruinen gemäss Artikel 10 Absatz 1 Buchstabe e (archäologisches Inventar),
- c alle übrigen Objekte des besonderen Landschaftsschutzes gemäss Artikel 10.

² Der Grundeigentümer kann im Nutzungsplanverfahren (Art. 64a) oder, wenn seit Errichtung des Inventars kein solches durchgeführt worden ist, im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass ein Inventar richtig ist.

³ Der Regierungsrat regelt durch Verordnung das Verfahren der Inventarisierung.

Art. 10e *[Eingefügt am 8. 9. 1999]*

1.5.2 Bauinventar

¹ Die Aufnahme der schützenswerten und der erhaltenswerten Baudenkmäler in das Bauinventar ist Voraussetzung für den Schutz nach Artikel 10b.

² Ergänzungen eines bestehenden Bauinventars, die ausserhalb einer Gesamtrevision und weniger als sechs Monate vor dem Einreichen eines Baugesuchs vorgenommen worden sind, berühren das betreffende Bauvorhaben nicht.

³ Vorbehalten bleibt die Ergänzung eines Bauinventars im Falle von Entdeckungen nach Artikel 10f.

Art. 10f *[Eingefügt am 8. 9. 1999]*

1.6 Entdeckungen

¹ Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, bisher unbekannte Bauteile oder Ausstattungen (Malereien, Täfer, Decken, skulptierte Teile und dergleichen) oder archäologische Objekte zutage, sind diese unverändert zu lassen und durch den Entdecker, die am Bau beteiligten Personen sowie die Behörde, die davon Kenntnis erhält, sofort der zuständigen Fachstelle zu melden.

² Die zuständige Fachstelle trifft unverzüglich die notwendigen Massnahmen, insbesondere um Bauverzögerungen zu vermeiden.

³ Betreffen die Entdeckungen bisher nicht inventarisierte Objekte und sind diese als schützenswert oder erhaltenswert einzustufen, veranlasst die zuständige Fachstelle eine Ergänzung der Inventare.

Art. 11

2. Bauvorhaben in und an Gewässern

¹ In Gewässern und im geschützten Uferbereich sind Bauvorhaben nur zulässig, wenn sie standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. *[Fassung vom 28. 1. 2009]*

² Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, können ausserdem die folgenden privaten Bauvorhaben bewilligt werden:

- a Hafenanlagen, Bootsanbindestellen, Trockenplätze für Boote, Schiffsbojen sowie Anlagen für den Bade- und Wassersport und die Fischerei, alles jedoch nur auf den hierfür freigegebenen Gewässerflächen oder auf dem festen Ufer;
- b die Erneuerung, der Umbau und der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen. Für den Wiederaufbau gilt Artikel 82. *[Fassung vom 4. 4. 2001]*

³ Der geschützte Uferbereich von Gewässern wird durch das Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz, WBG *[BSG 751.11]*) und die gestützt darauf erlassenen Gemeindevorschriften bestimmt. *[Fassung vom 28. 1. 2009]*

⁴ Das Gesetz über See- und Flussufer *[BSG 704.1]* sowie die Vorschriften der besonderen Gesetzgebung und der Gemeinden bleiben vorbehalten.

Art. 12

3. Bauabstände

¹ Bauvorhaben dürfen nicht über Landes-, Kantons- und Gemeindegrenzen hinausgehen.

² Für die gegenüber Nachbargrundstücken und gegenüber anderen Bauten und Anlagen einzuhaltenen

Grenz- und Gebäudeabstände sind die Vorschriften der Gemeinden massgebend.

³ Die Abstände gegenüber Strassen richten sich nach dem Strassengesetz vom 4. Juni 2008 [BSG 732.11] [Fassung vom 4. 6. 2008] und den gestützt darauf erlassenen Gemeindevorschriften, jene gegenüber Gewässern nach dem Wasserbaugesetz [BSG 751.11] [Fassung vom 14. 2. 1989] und jene gegenüber Wald nach der Forstgesetzgebung.

⁴ Vorbehalten bleiben besondere Abstandsvorschriften eidgenössischer und anderer kantonaler Gesetze sowie die Baulinien (Art. 90 und 91).

Art. 13

4. Bauweise und Baugestaltung

¹ Die Bauweise, die Stellung der Bauten, ihre Abmessungen und Geschoszahl sowie die architektonische Gestaltung werden durch die Vorschriften der Gemeinden geregelt.

² Der Ortsgebrauch kann die geschlossene oder die annähernd geschlossene Bauweise zulassen oder erfordern. Soweit die Vorschriften der Gemeinde darüber nichts enthalten, gelten die ortsüblichen Regeln.

³ Vorbehalten bleiben die Konstruktionsvorschriften dieses Gesetzes (Art. 21 ff.) und seiner Ausführungserlasse.

Art. 14

5. Umgebung (Aussenräume)

¹ Die Umgebung (Aussenräume) von Bauten und von Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt und dass sie den Bedürfnissen der Benutzer entspricht.

² Die Gemeinden können nähere Vorschriften über die Umgebungsgestaltung aufstellen. Sie können insbesondere

- a einen angemessenen Anteil begrünter Flächen verlangen;
- b die Anpflanzung, Erhaltung und Pflege von Bäumen und Hecken vorschreiben oder im Interesse der zonengemässen Nutzung einschränken;
- c eine das herkömmliche Orts- oder Landschaftsbild verändernde Landschafts- und Umgebungsgestaltung untersagen.

Art. 15

6. Aufenthaltsbereiche und Spielplätze; Abstellräume

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern hat der Bauherr Abstellräume und im Freien Aufenthaltsbereiche für die Bewohner, insbesondere Kinderspielplätze, zu schaffen.

² In Wohnsiedlungen, die aufgrund eines einheitlichen Projektes oder einer Überbauungsordnung erstellt werden, ist zudem eine angemessene grössere Spielfläche vorzusehen; ihr Bestand und Unterhalt müssen gesichert sein.

³ Solange bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen genügende Aufenthaltsbereiche und Spielplätze fehlen, dürfen auf den betreffenden Grundstücken als solche dienende Flächen dieser Verwendung nicht durch Umgestaltung oder Überbauung entzogen werden.

⁴ Die Gemeinden können vorschreiben, dass beim Bau von Mehrfamilienhaussiedlungen ein angemessener Teil der Spiel- und Aufenthaltsbereiche wetterunabhängig zu gestalten ist.

Art. 16

7. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

7.1 Regeln

¹ Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten.

² Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können verpflichtet werden, nachträglich eine ausreichende Zahl von Abstellplätzen zu schaffen, wenn es die Verhältnisse erfordern und erlauben und die Kosten zumutbar sind.

³ Wohnhygienisch oder für das Orts- oder Landschaftsbild wertvolle Bäume, Vorgärten, Innenhöfe und dergleichen dürfen nicht zur Anlage von Abstellplätzen beseitigt beziehungsweise beansprucht werden.

Art. 17

7.2 Ausreichende Parkfläche

¹ Der Regierungsrat umschreibt die Bemessung der ausreichenden Parkfläche näher. Er sorgt dabei dafür, dass Abstellflächen nicht über ihren Zweck hinaus dimensioniert werden.

² Für die Bemessung der Parkfläche sind namentlich zu berücksichtigen

- a die Möglichkeit der Benützung öffentlicher Verkehrsmittel und deren Anteil am örtlichen Gesamtverkehr;
- b die Möglichkeit der Verwendung derselben Parkfläche für zeitlich auseinanderliegende Parkbedürfnisse verschiedener Betriebe oder Betriebszweige.

Art. 18

7.3 Gemeindevorschriften

Die Gemeinden können in ihren Vorschriften bestimmen, dass

- a in Gebieten, die vom Fahrzeugverkehr zu entlasten oder freizuhalten sind, nur beschränkt oder keine privaten Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden dürfen oder dass diese ausserhalb des Gebietes angelegt werden können;
- b die Abstellplätze für ein bestimmtes Gebiet als Gemeinschaftsanlage zu erstellen sind, wenn Gründe der Ortsplanung oder der Verkehrssicherheit es erfordern; die Gemeinschaftsanlagen sind, wenn nötig, in Überbauungsordnungen (Art. 88 ff.) festzulegen;
- c die Bauherren, die ausreichende Abstellplätze nicht bereitstellen können oder dürfen, der Gemeinde eine angemessene, zweckgebundene Ersatzabgabe zu leisten haben. Die Abgabe ist nach dem Wert zu bemessen, den die Nichterfüllung der Parkplatzpflicht für den Bauherrn hat.

Art. 19

8. Besondere Bauten und Anlagen

8.1 Allgemeines

¹ Bauvorhaben, die wesentlich von der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde (Art. 69 ff.) abweichen (Kurzbezeichnung «besondere Bauten und Anlagen»), dürfen nur aufgrund einer Überbauungsordnung (Art. 88 ff.) bewilligt werden.

² Als besondere Bauten und Anlagen gelten im Rahmen der näheren Bestimmungen von Artikel 20 Hochhäuser, höhere Häuser, Einkaufszentren, Lager- und Abstellplätze, ferner die weiteren vom Regierungsrat aufgrund von Absatz 1 bezeichneten Bauvorhaben.

³ Der Grundeigentümer, der ein Bauvorhaben der vorgenannten Art ausführen will, kann verlangen, dass die für sein Vorhaben erforderliche Überbauungsordnung den Stimmberechtigten zum Entscheid vorgelegt wird; in Gemeinden mit Grosseem Gemeinderat oder Stadtrat entscheidet dieser über die Vorlage an die Stimmberechtigten.

Art. 20

8.2 Nähere Bestimmungen

¹ Hochhäuser sind

- a Gebäude mit mehr als acht über der mittleren Höhe des fertigen Terrains liegenden Geschossen sowie
- b Gebäude, die höher sind als 30 m.

² Höhere Häuser sind Gebäude, welche die Maximalhöhe der nächsthöheren Zone überschreiten oder die höher sind, als die Grundordnung für die Zone höchster Nutzung zulässt (Industriezonen und Zonen mit Planungspflicht ausgenommen).

³ Einkaufszentren bedürfen einer Überbauungsordnung, wenn sie in Geschäftsgebieten die für das Baugrundstück vorgeschriebenen baupolizeilichen Masse (Gebäudedimensionen, Ausnützung, Gewerbeanteil) überschreiten oder ausserhalb von Geschäftsgebieten eine Verkaufsfläche von über 500 m² aufweisen. Unter «Geschäftsgebiet» sind die in den Nutzungsplänen (Art. 57 Abs. 2) ausgeschiedenen Geschäftszonen und Kernzonen verstanden sowie bestehende Orts- und Quartierzentren, soweit diese bereits überwiegend mit Dienstleistungsbetrieben belegt sind. Das Nähere bestimmt die Verordnung des Regierungsrates.

4 Keiner Überbauungsordnung bedürfen

- a Bauvorhaben im Sinne von Artikel 19 Absatz 2, wenn sie in der Grundordnung vorgesehen sind;
- b Einkaufszentren, die nicht unter Absatz 3 fallen;
- c Turmbauten wie Kirchtürme, Wassertürme, öffentliche Aussichtstürme sowie Hochkamine, Masten und dergleichen;
- d Industriebauten in Industriezonen, gewerbliche Zweckbauten in reinen Gewerbebezonen sowie landwirtschaftliche Zweckbauten, sofern diese Bauten nicht höher sind als 30 m;
- e Lager- und Abstellplätze in Industriezonen (unbeschränkt), ausserhalb von Industriezonen bis zu 5000 m² Grundfläche.

3. Konstruktion, Betrieb und Unterhalt

Art. 21

1. Sicherheit und Gesundheit

¹ Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden.

² Zum Wohnen oder Arbeiten bestimmte Bauten und Anlagen müssen dauernd den gesundheitlichen Anforderungen genügen.

³ Für die Arbeitnehmerunterkünfte, die Verpflegung am Arbeitsplatz, die Bauplatzeinrichtungen und alle Bauvorgänge sind die Anforderungen der Hygiene und der Unfallverhütung zu beachten.

Art. 22

2. Vorkehren für Behinderte

2.1 Im allgemeinen

¹ Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass ihre Benützung auch den Behinderten offensteht. Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion [*Fassung vom 10. 11. 1993*] gibt darüber Empfehlungen heraus.

² Zu industriellen und grösseren gewerblichen Bauten und Anlagen ist ein rollstuhlgängiger Zugang zu erstellen. Zu Mehrfamilienhäusern ist ein rollstuhlgängiger Zugang vorzusehen, sofern dadurch nicht unverhältnismässige Kosten entstehen.

³ In Gebäuden mit vier oder mehr Stockwerken ist ein Lift einzubauen. Als Stockwerk zählen das Geschoss mit dem Hauseingang und die darüberliegenden Vollgeschosse.

⁴ Eine Kabine von Personenliften muss für Rollstuhlbenützer geeignet und auf der Höhe des Hauseingangs und auf allen Vollgeschossebenen zugänglich sein.

Art. 23

2.2 Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr

¹ Für Gebäude mit erheblichem Publikumsverkehr (Verwaltungsgebäude, grössere Geschäftshäuser, Gastgewerbebetriebe, Kinos, Theater, Museen, Schulen, Spitäler, Heime, Kirchen und dgl.) gelten folgende Vorschriften:

- a Der Zugang von der Strasse zu den Publikumsräumen (Verhandlungs- und Veranstaltungslokale, Verkaufs- und Bedienungsräume, Aufenthaltsräume, Autoeinstellhallen und dgl.) ist rollstuhlgängig zu gestalten.
- b Es sind Abstellplätze für die Motorfahrzeuge der Behinderten vorzusehen und als solche zu bezeichnen.
- c Bei der baulichen Gestaltung der für das Publikum bestimmten Gebäudeteile ist auf die Bedürfnisse behinderter Gebäudebenützer Rücksicht zu nehmen.

² Der Allgemeinheit zur Verfügung stehende Bauten und Anlagen für Sport, Spiel und Erholung sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benützbar sind.

³ Bestehende Bauten und Anlagen sind bei ihrer Erneuerung oder bei wesentlichen Umbauten entsprechend anzupassen, sofern nicht unverhältnismässige Kosten entstehen und keine überwiegenden Interessen, insbesondere solche des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege, entgegenstehen.

Art. 24

3. Immissionen, Umweltschutz

¹ Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen.

² Im Grenzbereich gegenüber Wohnzonen ist auf diese Rücksicht zu nehmen. Es können im Baubewilligungsverfahren entsprechende Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.

³ In Immissionsgebieten (Art. 87) dürfen Wohnungen und immissionsempfindliche Bauten (Spitäler, Heime, Schulen und dgl.) nur bei genügenden Schutzmassnahmen erstellt werden. Die Gemeinden können darüber nähere Vorschriften erlassen.

⁴ Weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

Art. 25

4. Energierechtliche Bauvorschriften

¹ Bauten und Anlagen sind nach den Vorschriften der Energiegesetzgebung zu gestalten, zu betreiben und zu unterhalten.

² Der Regierungsrat berücksichtigt beim Erlass von Konstruktions- und Betriebsvorschriften der Baugesetzgebung die Anliegen der Energiegesetzgebung.

4. Ausnahmen

Art. 26

1. Im allgemeinen

1.1 Grundsätze

¹ Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften können gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

² Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden (Lastenausgleich gemäss Art. 30 f.).

³ Für Ausnahmen von den Nutzungsvorschriften, die ausserhalb der Bauzone gelten, sind die Artikel 81–83 massgebend.

Art. 27

1.2 Zuständigkeit

¹ Über Ausnahmegesuche entscheidet die Baubewilligungsbehörde. *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

² Ist die kleine Gemeinde (Art. 33 Abs. 2) Baubewilligungsbehörde, so holt sie zu Gesuchen um Ausnahmen von kantonalen Vorschriften den Amtsbericht des Regierungsstatthalters ein. *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

³ Die Zuständigkeit für Ausnahmen von den Nutzungsvorschriften, die ausserhalb der Bauzone gelten, richtet sich nach Artikel 84.

Art. 28

2. Kleinbauten

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von Bauvorschriften, namentlich auch von Baulinien, auf Zusehen hin bewilligen, wenn

- a der Bauherr ein genügendes Interesse nachweist;
- b weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden;
- c bei Bauten an Gewässern oder Wald die dafür zuständige Behörde zugestimmt hat. *[Fassung vom 4. 6. 2008]*

² Die Bewilligung kann jederzeit entschädigungslos widerrufen werden.

³ Für die ausnahmsweise Bewilligung von Kleinbauten ausserhalb der Bauzone gelten die Artikel 81–84. Die Forstgesetzgebung bleibt vorbehalten.

Art. 29

3. Nebenbestimmungen und Anmerkungen im Grundbuch

¹ Ausnahmebewilligungen können für eine bestimmte Zeitdauer oder mit dem Vorbehalt jederzeitigen Widerrufs gewährt werden. Bei Ablauf der Befristung und bei Widerruf ist die bewilligte Baute oder Anlage vom jeweiligen Eigentümer innert angemessener Frist zu entfernen; er hat keinen Anspruch auf Entschädigung.

² Ausnahmebewilligungen können an Bedingungen geknüpft und mit Auflagen verbunden werden. Zulässig sind insbesondere Bestimmungen, wonach

- a für wertvermehrnde Aufwendungen, die als Ausnahme bewilligt werden, im Enteignungsfall keine Entschädigung geleistet wird;
- b Bauten und Anlagen, die nur im Hinblick auf einen bestimmten Zweck bewilligt werden, nicht zweckentfremdet, abparzelliert oder in Stockwerkeigentum aufgeteilt werden dürfen;
- c Sicherheit zu leisten ist für die Einhaltung von Pflichten, die mit der Baubewilligung verbunden sind.

³ Die Befristung, der Vorbehalt des Widerrufs, die Wegbedingung der Entschädigung (Beseitigungs- und Mehrwertrevers), die Zweckentfremdungs-, Abparzellierungs- und Aufteilungsverbote sowie die Pflicht zur Sicherheitsleistung sind vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

5. Lastenausgleich

Art. 30

1. Begriff

¹ Nutzt ein Grundeigentümer einen Sondervorteil, der ihm durch eine Ausnahmebewilligung, eine Überbauungsordnung oder sonstwie in wesentlicher Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften zulasten eines Nachbarn eingeräumt ist, so hat er diesen Nachbarn zu entschädigen, wenn die Beeinträchtigung erheblich ist.

² Lastenausgleichspflichtig ist, wer zur Zeit des letztinstanzlichen Bauentscheides Eigentümer des Grundstücks, bei im Baurecht erstellten Bauten Baurechtsinhaber ist.

³ Für die Lastenausgleichsforderung besteht ein den eingetragenen Pfandrechten nachgehendes gesetzliches Grundpfandrecht; es kann im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 31

2. Verfahren

¹ Beansprucht ein Bauherr einen Sondervorteil im Sinne von Artikel 30, so ist darauf in der Baupublikation oder in einer besonderen Mitteilung an die betroffenen Nachbarn hinzuweisen mit der Aufforderung, allfällige Lastenausgleichsbegehren innert der Einsprachefrist oder einer in der Mitteilung genannten besonderen Frist bei der bezeichneten Behörde anzumelden.

² Die zuständige Gemeindebehörde zeigt denjenigen, die eine Lastenausgleichsforderung angemeldet haben, den Baubeginn unmittelbar nach der Schnurgerüstabnahme an, bei Bauvorhaben, die keine Schnurgerüstabnahme erfordern, sofort nach Erhalt der Mitteilung des Bauherrn über den Baubeginn.

³ Der Anzeige ist der Hinweis beizufügen, dass innert drei Monaten bei der örtlich zuständigen Enteignungsschätzungskommission Klage auf Lastenausgleich erhoben werden kann; gegen deren Entscheid kann beim Verwaltungsgericht appelliert werden. *[Fassung vom 28. 3. 2006]*

⁴ Der Anspruch auf Lastenausgleich ist verwirkt,

- a wenn er nicht fristgemäss angemeldet wird, sofern die Verwirkungsfolge in der Baupublikation oder Mitteilung angedroht war;
- b wenn die Klagefrist nicht eingehalten ist.

6. Baubewilligungsverfahren

Art. 32 *[Fassung vom 28. 1. 2009]*

1. Baubewilligung

1.1 Arten

¹ Die Baubewilligung wird erteilt als

- a ordentliche Baubewilligung,
- b kleine Baubewilligung,
- c Teilbaubewilligung,
- d generelle Baubewilligung.

² Die Baubewilligung gilt als Reklamebewilligung nach der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV [SR 741.21]).

Art. 32a [Eingefügt am 28. 1. 2009]

1.2 Ordentliche Baubewilligung

Die ordentliche Baubewilligung wird in einem Verfahren mit Veröffentlichung des Baugesuchs erteilt.

Art. 32b [Eingefügt am 28. 1. 2009]

1.3 Kleine Baubewilligung

¹ Die kleine Baubewilligung wird in einem vereinfachten Verfahren ohne Veröffentlichung des Baugesuchs erteilt.

² Das Baubewilligungsdekret bestimmt die Bauvorhaben, die wegen ihrer beschränkten Auswirkungen im vereinfachten Verfahren beurteilt werden.

Art. 32c [Eingefügt am 28. 1. 2009]

1.4 Teilbaubewilligung

¹ Die Teilbaubewilligung muss alle Gegenstände umfassen, für die ein Koordinationsbedarf besteht. Gestützt auf die Teilbaubewilligung kann mit dem Bau der bereits bewilligten Gegenstände begonnen werden.

² Diejenigen Gegenstände, die nicht Bestandteil der ersten Teilbaubewilligung sind, werden in einer weiteren Teilbaubewilligung beurteilt.

Art. 32d [Eingefügt am 28. 1. 2009]

1.5 Generelle Baubewilligung

¹ Bei grösseren Bauvorhaben oder bei unklarer Rechtslage kann ein Gesuch um die Erteilung einer generellen Baubewilligung gestellt werden.

² Die generelle Baubewilligung kann die vorgesehene Nutzung, die Erschliessung des Baugrundstücks, die Lage und die äussere Gestaltung des Bauobjekts, dessen Einordnung in die Umgebung sowie ähnliche Einzelfragen zum Gegenstand haben.

³ Sie erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung das Baugesuch für das Ausführungsprojekt eingereicht wird.

Art. 33 [Fassung vom 22. 3. 1994]

2. Zuständigkeit

¹ Baubewilligungsbehörde ist der Regierungsstatthalter oder die zuständige Behörde von Gemeinden, die nach dem Ergebnis der letzten Volkszählung mindestens 10 000 Einwohner aufweisen (grosse Gemeinden).

² Die Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohnern (kleine Gemeinden) sind zuständig für die Beurteilung der im Baubewilligungsdekret umschriebenen Bauvorhaben mit geringem Koordinationsaufwand.

³ Auf Gesuch hin überträgt die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohnern die volle Bewilligungskompetenz, wenn sie über eine geeignete Bauverwaltung verfügen. Für die Gemeinden mit übertragener voller Bewilligungskompetenz gelten die Vorschriften für die grossen Gemeinden. [Fassung vom 10. 4. 2008]

⁴ In der Gemeinde entscheidet der Gemeinderat oder ein anderes im Gemeindereglement bezeichnetes Organ über die Baugesuche.

Art. 33a [Eingefügt am 22. 3. 1994]

3. Fachwissen

¹ Die Gemeinden sorgen dafür, dass ihnen das nötige Fachwissen zugänglich ist.

² Verfügen sie nicht über eigene Fachleute, lassen sie die Baugesuche durch ein regionales Bauinspektorat, durch die Fachleute einer andern Gemeinde oder durch private Fachleute prüfen.

³ Der Kanton fördert die Aus- und Weiterbildung der mit der Prüfung von Baugesuchen und mit Baupolizeiaufgaben betrauten Personen.

Art. 34 [Fassung vom 22. 3. 1994]

4. Einleitung des Verfahrens

¹ Das Baugesuch ist der Gemeindeverwaltung auf dem amtlichen Formular einzureichen.

² Erfordert das Bauvorhaben Ausnahmen, so ist dem Baugesuch das begründete Ausnahmegesuch beizufügen.

Art. 35

5. Bekanntmachung; Einsprachen

5.1 Im allgemeinen [Fassung vom 22. 3. 1994]

¹ Bau- und Ausnahmegesuche sind nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekrets [BSG 725.1] zu veröffentlichen oder den Anstössern sowie weiteren Personen, die davon betroffen sein könnten, mitzuteilen. Der Bekanntmachung ist der Hinweis auf das Recht zur Einsprache beizufügen.

² Zur Einsprache sind befugt:

a Personen, welche durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind, [Fassung vom 22. 3. 1994]

b ... [Aufgehoben am 28. 1. 2009]

c die Behörden der Gemeinden und die Organe von Gemeindeverbindungen, des Kantons und des Bundes. [Fassung vom 22. 3. 1994]

³ Einsprachen sind schriftlich mit Begründung bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen. [Fassung vom 22. 3. 1994]

⁴ ... [Aufgehoben am 28. 1. 2009]

Art. 35a

5.2 Einsprachebefugnis der privaten Organisationen [Fassung vom 28. 1. 2009]

¹ Zur Einsprache befugt sind private Organisationen, wenn sie [Fassung vom 28. 1. 2009]

a eine juristische Person sind,

b rein ideelle Zwecke verfolgen.

² Die privaten Organisationen können Rügen zur Wahrung ihres statutarischen Zweckes geltend machen.

³ Zuständig zur Einspracheerhebung ist das oberste Exekutivorgan der privaten Organisation. [Fassung vom 28. 1. 2009]

⁴ Die privaten Organisationen können ihre rechtlich selbstständigen Unterorganisationen für deren örtliches Tätigkeitsgebiet generell zur Erhebung von Einsprachen ermächtigen. [Fassung vom 28. 1. 2009]

Art. 35b [Eingefügt am 28. 1. 2009]

5.3 Kollektiveinsprachen und vervielfältigte oder weitgehend identische Einsprachen

¹ In Kollektiveinsprachen und vervielfältigten oder weitgehend identischen Einsprachen ist anzugeben, wer befugt ist, die Einsprechergruppe rechtsverbindlich zu vertreten.

² Fehlt diese Angabe bei Kollektiveinsprachen, gilt die erstunterzeichnete Person als Vertretung.

³ Fehlt diese Angabe bei vervielfältigten oder weitgehend identischen Einsprachen, räumt die Behörde den Einsprecherinnen und Einsprechern eine Nachfrist zur Verbesserung ein und bezeichnet eine Vertretung für den Fall, dass innert der Nachfrist keine Vertretung angegeben wird.

Art. 35c [Eingefügt am 28. 1. 2009]

5.4 Einsprachegründe

¹ Die Personen nach Artikel 35 Absatz 2 Buchstabe a müssen an jeder Rüge ein eigenes schutzwürdiges Interesse haben.

² Die Behörden und Organe nach Artikel 35 Absatz 2 Buchstabe c können nur Rügen zur Wahrung der ihnen anvertrauten öffentlichen Interessen erheben.

³ Die privaten Organisationen nach Artikel 35a können nur Rügen erheben in Rechtsbereichen, die seit mindestens zehn Jahren Gegenstand ihres statutarischen Zwecks bilden.

Art. 35d *[Eingefügt am 28. 1. 2009]*

6. Veröffentlichung von Verfügungen

Verfahrensleitende Verfügungen können nach vorgängiger Ankündigung im Amtsanzeiger oder im Amtsblatt veröffentlicht werden, wenn die Postzustellung wegen der grossen Zahl der Einsprachen mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden wäre.

Art. 35e *[Eingefügt am 28. 1. 2009]*

7. Vorzeitiger Baubeginn

Die Baubewilligungsbehörde kann den Baubeginn schon nach Ablauf der Einsprachefrist gestatten, soweit der Ausgang des Verfahrens die Arbeiten nicht beeinflussen kann.

Art. 36

8. Bauentscheid

8.1 Anwendbares Recht *[Fassung vom 28. 1. 2009]*

¹ Soweit das Bundesrecht nichts anderes bestimmt, sind Bauvorhaben nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen. *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

² Der Entscheid ist jedoch zurückzustellen und es ist nach Artikel 62a Absatz 3 vorzugehen, wenn das Bauvorhaben Nutzungsplänen (Art. 57 Abs. 2) widerspricht, die bei der Gesuchseinreichung öffentlich aufgelegt haben. *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

³ Baugesuche, die im Hinblick auf vorgesehene neue Vorschriften oder Pläne eingereicht werden, sind nach deren Genehmigung aufgrund dieser Vorschriften oder Pläne zu beurteilen, sofern die Baubewilligung nicht vorzeitig erteilt werden kann (Art. 37). *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

⁴ Die Bestimmungen über die Planungszone (Art. 62 f.) bleiben vorbehalten.

Art. 37 *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

8.2 Vorzeitige Baubewilligung *[Fassung vom 28. 1. 2009]*

Aufgrund von Bauvorschriften, die die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion *[Fassung vom 29. 10. 1997]* noch nicht genehmigt hat, kann eine vorzeitige Baubewilligung erteilt werden, wenn

- a das zuständige Gemeindeorgan die Bauvorschriften beschlossen hat,
- b die das Bauvorhaben betreffenden Bauvorschriften unbestritten sind und
- c die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion *[Fassung vom 29. 10. 1997]* zustimmt.

Art. 38

8.3 Prüfung; Gegenstände *[Fassung vom 28. 1. 2009]*

¹ Nach der formellen Prüfung leitet die Gemeindeverwaltung die Bau- und Ausnahmegesuche sofort an die Baubewilligungsbehörde weiter und weist auf offenkundige materielle Mängel hin. *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

² Im Bauentscheid wird geurteilt über das Baugesuch und die zugehörigen Ausnahmegesuche sowie die Kostenpflicht. Der Bauentscheid setzt sich mit den unerledigten Einsprachen auseinander. *[Fassung vom 17. 9. 1992]*

³ Mit der Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen verbunden werden; Artikel 29 Absatz 2 ist sinngemäss anwendbar. *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

⁴ Im Dispositiv des Bauentscheides ist anzugeben,

- a welche weiteren Bewilligungen der Bauherr im Fall von Artikel 2a Absatz 2 Buchstabe b noch beizubringen hat, [Fassung vom 22. 3. 1994]
- b welche Gesuchsgegenstände im Fall der Teilbaubewilligung (Art. 32c) noch beurteilt werden müssen. [Fassung vom 28. 1. 2009]

Art. 38a [Eingefügt am 28. 1. 2009]

8.4 Vereinbarungen zwischen Gesuchstellern und privaten Organisationen

¹ Treffen Gesuchstellerinnen, Gesuchsteller und private Organisationen Vereinbarungen über Verpflichtungen, die Belange des öffentlichen Rechts betreffen, so gelten diese ausschliesslich als gemeinsame Anträge an die Behörde. Diese berücksichtigt das Ergebnis in ihrer Verfügung oder ihrem Entscheid. Sie verzichtet darauf, wenn die Vereinbarung Mängel nach Artikel 66 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG [BSG 155.21] aufweist.

² Vereinbarungen zwischen Gesuchstellerinnen, Gesuchstellern und privaten Organisationen über finanzielle oder andere Leistungen sind nicht zulässig, soweit diese bestimmt sind für

- a die Durchsetzung von Verpflichtungen des öffentlichen Rechts, insbesondere behördlicher Auflagen,
- b Massnahmen, die das öffentliche Recht nicht vorsieht oder die in keinem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen,
- c die Abgeltung eines Rechtsmittelverzichts oder eines anderen prozessualen Verhaltens.

Art. 39

8.5 Weiterer Inhalt und Eröffnung [Fassung vom 28. 1. 2009]

¹ Für die Begründung des Bauentscheides und für die Rechtsmittelbelehrung gilt das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [BSG 155.21].

² Der Bauentscheid wird mit den weiteren Bewilligungen eröffnet [Fassung vom 22. 3. 1994]

- a dem Baugesuchsteller;
- b den verbliebenen Einsprechern;
- c den beteiligten kantonalen Amtsstellen;
- d der Gemeindebehörde.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann nach vorgängiger Ankündigung das Dispositiv des Bauentscheids zusammen mit der Rechtsmittelbelehrung im Amtsanzeiger oder im Amtsblatt veröffentlichen, wenn die Postzustellung wegen der grossen Zahl der Einsprachen mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden wäre. [Fassung vom 28. 1. 2009]

Art. 40

9. Baubeschwerden

9.1 Allgemeines [Fassung vom 28. 1. 2009]

¹ Bauentscheide können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde angefochten werden. Diese ist schriftlich bei der kantonalen Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion [Fassung vom 10. 4. 2008] einzureichen. Sie hat das Rechtsbegehren und die Begründung zu enthalten.

² Zur Beschwerde befugt sind der Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde.

³ Die Baubeschwerden werden von der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion ohne Verzug beurteilt. Sie prüft das Bauvorhaben frei und kann den angefochtenen Entscheid nach Anhörung der Parteien von Amtes wegen abändern, wenn er erhebliche Mängel aufweist. [Fassung vom 22. 3. 1994]

⁴ Verfügungen und Entscheide können nach Artikel 35d und 39 Absatz 3 veröffentlicht werden. [Fassung vom 28. 1. 2009]

⁵ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG [BSG 155.21]). Die Beschwerdeantwort ist innert 30 Tagen einzureichen. Für die Beschwerdebefugnis im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht gilt Absatz 2 sinngemäss. [Fassung vom 10. 4. 2008]

Art. 40a [Eingefügt am 28. 1. 2009]

9.2 Beschwerderecht der privaten Organisationen

- ¹ Die privaten Organisationen sind im Rahmen ihrer Einsprachegründe zur Beschwerde befugt.
- ² Rechtlich selbstständige Unterorganisationen bedürfen zur Beschwerdeerhebung einer Ermächtigung der Organisation im Einzelfall.
- ³ Die Rechtsmittelbehörde tritt auf eine Beschwerde nicht ein, wenn die private Organisation unzulässige Leistungen im Sinne von Artikel 38a Absatz 2 gefordert hat.

Art. 41 [Fassung vom 28. 1. 2009]

9.3 Kollektivbeschwerden und vervielfältigte oder weitgehend identische Beschwerden

- ¹ Bei Kollektivbeschwerden und vervielfältigten oder weitgehend identischen Beschwerden ist ein gemeinsames Zustelldomizil anzugeben.
- ² Fehlt diese Angabe bei Kollektivbeschwerden, ist die Adresse der erstunterzeichneten Person das Zustelldomizil.
- ³ Fehlt diese Angabe bei vervielfältigten oder weitgehend identischen Beschwerden, räumt die Behörde den Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführern eine Nachfrist zur Verbesserung ein und bezeichnet ein Zustelldomizil für den Fall, dass innert der Nachfrist kein Zustelldomizil angegeben wird.

Art. 42

10. Geltung der Baubewilligung [Fassung vom 22. 3. 1994]

- ¹ Die Baubewilligung gilt für den Gesuchsteller und den Eigentümer des Baugrundstücks; für deren Rechtsnachfolger gilt sie nur, wenn die Erteilung nicht vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig war.
- ² Sie erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren [Fassung vom 28. 1. 2009] seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Ausführung während mehr als einem Jahr unterbrochen wird. Vorbehalten bleiben nach den näheren Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes [BSG 725.1] Fälle, in denen die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen noch nicht genutzt werden kann.
- ³ Die Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer nach Anhörung der betroffenen Behörden [Fassung vom 28. 1. 2009] um höchstens zwei Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid wesentlich verändert haben.

Art. 43

11. Widerruf der Baubewilligung [Fassung vom 22. 3. 1994]

- ¹ Eine im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften erteilte oder bei ihrer Ausübung mit der öffentlichen Ordnung nicht mehr vereinbare Baubewilligung kann von der Baubewilligungsbehörde – gegebenenfalls von der nach Artikel 48 zuständigen Behörde – widerrufen werden.
- ² Sind aufgrund der Baubewilligung bereits erhebliche Arbeiten ausgeführt, so ist der Widerruf nur zulässig,
 - a wenn überwiegende Interessen ihn gebieten; der Bauherr ist nach den Bestimmungen über die materielle Enteignung (Art. 130) zu entschädigen, wenn dafür die Voraussetzungen erfüllt sind;
 - b wenn der Gesuchsteller die Bewilligung durch Irreführung erwirkt hat.
- ³ Die Widerrufsverfügung ist sofort vollstreckbar. Sie kann wie ein Bauentscheid angefochten werden.

Art. 44

12. Genehmigung für Gegenstände von untergeordneter Bedeutung [Fassung vom 28. 1. 2009]

- ¹ Die Baubewilligungsbehörde kann mit der Baubewilligung verfügen, dass die Unterlagen über untergeordnete Gegenstände des Bauvorhabens wie beispielsweise Einzelheiten der Gebäudeinstallation oder die Haustechnik erst vor Baubeginn zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. [Fassung vom 28. 1. 2009]
- ² Dieses Genehmigungsverfahren ist nicht zulässig, wenn die Unterlagen zur Beurteilung und zum Entscheid über das Baugesuch notwendig sind oder wenn wegen diesen untergeordneten Gegenstände Dritten Parteirechte zustehen. [Fassung vom 28. 1. 2009]
- ³ Das Gesuch um Genehmigung ist mit den erforderlichen Unterlagen bei der zuständigen Gemeindebehörde zuhanden der Baubewilligungsbehörde einzureichen. Diese entscheidet ohne weiteres

Verfahren. Die Absätze 1 und 3 von Artikel 38 gelten sinngemäss. *[Fassung vom 28. 1. 2009]*

⁴ Gegen den Entscheid der Baubewilligungsbehörde kann vom Gesuchsteller innert 30 Tagen seit Eröffnung Beschwerde bei der zuständigen Fachdirektion geführt werden. *[Die Absätze 4 und 5 entsprechen den bisherigen Absätzen 3 und 4]*

⁵ Abweichende Bestimmungen der besonderen Gesetzgebung bleiben vorbehalten. *[Die Absätze 4 und 5 entsprechen den bisherigen Absätzen 3 und 4]*

7. Baupolizei

Art. 45

1. Zuständigkeit; Aufgaben

¹ Die Baupolizei ist Sache der zuständigen Gemeindebehörde. Sie steht unter der Aufsicht des Regierungsratspräsidenten. *[Fassung vom 25. 11. 2004]*

² Die Organe der Baupolizei treffen im Rahmen ihrer Zuständigkeit alle Massnahmen, die zur Durchführung dieses Gesetzes und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind. Insbesondere obliegt ihnen

- a die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der Bestimmungen über die Arbeitssicherheit und -hygiene bei der Ausführung von Bauvorhaben;
- b die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen;
- c die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonstwie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

³ Die Baupolizeibehörden können vom Regierungsratspräsidenten zum Betreten bewohnter Gebäude und Räume ermächtigt werden, wenn wichtige rechtserhebliche Sachverhalte nur so feststellbar sind. Wenn nötig stehen ihnen die Polizeiorgane der Gemeinde und des Kantons *[Fassung vom 25. 11. 2004]* zur Verfügung.

Art. 46

2. Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes

¹ Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so verfügt die zuständige Baupolizeibehörde die Einstellung der Bauarbeiten; sie kann ein Benützungsverbot erlassen, wenn es die Verhältnisse erfordern. Diese Verfügungen sind sofort vollstreckbar.

² Die Baupolizeibehörde setzt sodann dem jeweiligen Grundeigentümer oder Baurechtinhaber eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Androhung der Ersatzvornahme. Für das Wiederherstellungsverfahren gilt:

- a Dem Anzeiger, der als Nachbar betroffen ist, sowie den anzeigenden privatrechtlichen Organisationen im Sinne von Artikel 35a *[Fassung vom 28. 1. 2009]* ist Gelegenheit zur Teilnahme als Partei einzuräumen.
- b Die Wiederherstellungsverfügung wird aufgeschoben, wenn der Pflichtige innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einreicht. Die Behörde kann die Frist aus wichtigen Gründen verlängern. Ein nachträgliches Baugesuch ist ausgeschlossen, wenn bereits rechtskräftig über das Bauvorhaben entschieden worden ist.
- c Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist gegebenenfalls zu prüfen, ob das Bauvorhaben wenigstens teilweise bewilligt werden kann.
- d Bei vollständiger oder teilweiser Bewilligung des Bauvorhabens fällt die Wiederherstellungsverfügung im entsprechenden Umfang dahin.
- e Im Falle des Bauabschlages entscheidet die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist; sie setzt dafür gegebenenfalls eine neue Frist.

³ Nach Ablauf von fünf Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern.

Art. 47

3. Ersatzvornahme

¹ Rechtskräftig verfügte Massnahmen, die der Pflichtige innerhalb der angesetzten Frist nicht oder nicht vorschriftsgemäss ausführt, lässt die Baupolizeibehörde auf seine Kosten durch Dritte vornehmen.

² Für Forderungen und Verzugszins besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht, das den bereits eingetragenen Pfandrechten im Rang nachgeht. Das Gemeinwesen kann das Grundpfandrecht zur Anmerkung im Grundbuch anmelden.

Art. 48 [Fassung vom 25. 11. 2004]

4. Verfügungen der kantonalen Aufsichtsbehörde

Vernachlässigt eine Gemeindebehörde ihre baupolizeilichen Pflichten und sind dadurch öffentliche Interessen gefährdet, so hat an ihrer Stelle der Regierungsstatthalter die erforderlichen Massnahmen zu verfügen.

Art. 49

5. Rechtspflege

¹ Verfügungen gemäss Artikel 45–48 und damit zusammenhängende Kostenverfügungen können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der kantonalen Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion [Fassung vom 10. 4. 2008] angefochten werden.

² Die Beschwerdeentscheide der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion [Fassung vom 10. 4. 2008] unterliegen der Beschwerde an das Verwaltungsgericht.

³ Rechtskräftige Kostenverfügungen sind einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil im Sinne von Artikel 80 des Schuldbetreibungs- und Konkursgesetzes [SR 281.1] gleichgestellt.

8. Strafen

Art. 50

1. Straftatbestände

¹ Wer als Verantwortlicher, insbesondere als Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleiter oder Bauunternehmer, ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Missachtung von Bedingungen, Auflagen oder Vorschriften ausführt oder ausführen lässt, oder wer vollstreckbaren baupolizeilichen Anordnungen, die ihm gegenüber ergangen sind, nicht nachkommt, wird mit Busse von 1000 Franken bis 40 000 Franken bestraft.

² Wer für die baupolizeiliche Selbstdeklaration notwendige amtliche Formulare nicht oder falsch ausfüllt, wird mit Busse von 1000 Franken bis 40 000 Franken bestraft. [Fassung vom 28. 1. 2009]

³ In schweren Fällen, insbesondere bei Ausführung von Bauvorhaben trotz rechtskräftigem Bauabschlag, bei Verletzung von Vorschriften aus Gewinnstreben und im Wiederholungsfall kann die Busse bis auf 100 000 Franken erhöht werden. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne gemäss Artikel 70 und 71 des Schweizerischen Strafgesetzbuches [SR 311.0] einzuziehen. [Die Absätze 3 und 4 entsprechen den bisherigen Absätzen 2 und 3]

⁴ In leichten Fällen beträgt die Busse 50 Franken bis 1000 Franken. [Die Absätze 3 und 4 entsprechen den bisherigen Absätzen 2 und 3]

Art. 51 [Fassung vom 28. 1. 2009]

2. Verjährung

Widerhandlungen gemäss Artikel 50 verjähren nach sieben Jahren.

Art. 52

3. Verschiedene Bestimmungen

¹ Ist die strafbare Handlung im Geschäftsbetrieb einer juristischen Person oder einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft begangen worden, so haftet diese solidarisch für Busse, einzuziehende Gewinne, Gebühren und Kosten.

² Im Strafverfahren stehen ihr die Rechte einer Partei zu.

³ Kanton [Fassung vom 25. 11. 2004] und Gemeinden können im Strafverfahren Parteirechte ausüben. Sie sind befugt, auch hinsichtlich des Strafmasses zu appellieren.

II. Planungsrecht

1. Allgemeines

1.1 Aufgaben und Organisation der Raumplanung

Art. 53

1. Planungszweck und -auftrag

¹ Die Planung soll eine auf die erwünschte Entwicklung des Kantons ausgerichtete räumliche Ordnung herbeiführen. Sie soll die Zusammenarbeit bei der Erfüllung raumwirksamer Aufgaben gewährleisten.

² Die Gemeinden, die Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 17. 6. 2007] und der Kanton erarbeiten die zur Erfüllung ihrer raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander und mit den benachbarten Kantonen ab.

³ Sie berücksichtigen die Anliegen der Raumplanung in ihren übrigen Tätigkeiten.

Art. 54

2. Grundsätze

¹ Die Gemeinden, die Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 17. 6. 2007] und der Kanton sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Sie achten auf die natürlichen Gegebenheiten und auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

² Sie sollen dabei insbesondere

- a die natürlichen Lebensgrundlagen (Boden, Luft, Wasser, Wald, Klima) und die Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt schützen;
- b das Kulturland, zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen und die Bauernbetriebe erhalten;
- c See- und Flusssufer freihalten und öffentlichen Zugang und Begehung erleichtern;
- d naturnahe Landschaften schützen und Erholungsräume für die bestimmungsgemässe Nutzung freihalten;
- e wohnliche Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen schaffen und erhalten;
- f die besonderen Werte der Landschaft, von Siedlungen, Siedlungsteilen und anderen schützenswerten Objekten bewahren, pflegen, nötigenfalls wiederherstellen;
- g günstige räumliche Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung und die Landwirtschaft schaffen;
- h die Durchführung der öffentlichen Bauaufgaben sicherstellen;
- i auf die sparsame Verwendung von Energie achten;
- k eine Überlastung der Gewässer mit Oberflächenwasser vermeiden und dafür sorgen, dass sauberes Wasser versickern kann. [Eingefügt am 14. 2. 1989]

³ Der Ermessensspielraum nachgeordneter Behörden, die Autonomie der Gemeinden und die Baufreiheit der Privaten dürfen durch Massnahmen der Raumplanung nur soweit eingeschränkt werden, als es das Gemeinwohl erfordert.

Art. 55

3. Planungsstufen; Zuständigkeit

¹ Die Ortsplanung befasst sich mit der räumlichen Ordnung des Gemeindegebiets. Sie ist Aufgabe der Gemeinden.

² Die Planungsregion bzw. Regionalkonferenz (Art. 97 ff.) [Fassung vom 17. 6. 2007] bearbeitet die Aufgaben der Raumplanung in einem grösseren, mehrere Gemeinden umfassenden, wirtschaftlich und geographisch zusammenhängenden Gebiet.

³ Der Kanton befasst sich mit den überregionalen und kantonalen Aufgaben der Raumplanung. Er kann die Wahrung regionaler oder kommunaler Interessen übernehmen, die wegen fehlender oder ungenügender Planung gefährdet sind.

⁴ Der Regierungsrat übt durch die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion die Oberaufsicht über die Raumplanung aus.

Art. 56

4. Informations- und Auskunftspflicht

¹ Die Planungsorgane unterrichten die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz.

² Sie geben einander Kenntnis von allen wichtigen Planungsarbeiten und liefern auf Verlangen die zur Zusammenarbeit erforderlichen Angaben über ihre Vorhaben.

³ Öffentliche und gemischtwirtschaftliche Unternehmungen wie auch Private haben von grösseren Bauvorhaben frühzeitig den Planungsorganen und den öffentlichen Diensten (PTT, Unternehmungen des öffentlichen Verkehrs, Versorgungs- und Entsorgungsbetriebe) Kenntnis zu geben.

Art. 57

5. Pläne

¹ Die Richtpläne der Gemeinden, der Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 17. 6. 2007] und des Kantons, der Richtplan nach dem Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) [SR 700] sowie die kantonalen Konzepte und Sachpläne sind behördenverbindlich. [Fassung vom 25. 11. 2004]

² Als Nutzungspläne gelten die baurechtliche Grundordnung und die Überbauungsordnungen der Gemeinden, der Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 17. 6. 2007] und des Kantons. Sie sind für jedermann verbindlich.

1.2 Verfahren für Vorschriften und Pläne

Art. 58

1. Information und Mitwirkung der Bevölkerung

¹ Die Behörden sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen frühzeitig in geeigneter Weise mitwirken kann.

² Für den Erlass und die nicht geringfügige Änderung von Richtplänen, der baurechtlichen Grundordnung und von Überbauungsordnungen ist die Mitwirkung zu gewähren. Im Überbauungsordnungsverfahren, das aufgrund der Vorgaben einer bestehenden Zone mit Planungspflicht durchgeführt wird, wird keine weitere Mitwirkung durchgeführt. [Fassung vom 22. 3. 1994]

³ Die Mitwirkung kann eingeräumt werden, [Absatz 3 Fassung vom 22. 3. 1994]

- a indem vorgesehene Planungen an der Gemeindeversammlung oder an besonderen Orientierungsversammlungen zur Diskussion gestellt werden;
- b indem die Unterlagen über vorgesehene Planungen während einer angemessenen Mitwirkungsfrist öffentlich aufgelegt werden;
- c bei vorgesehenen Änderungen der Grundordnung oder einer Überbauungsordnung, die nicht von allgemeinem Interesse sind, auch im Rahmen des Einspracheverfahrens nach Artikel 60.

⁴ Im Rahmen der Mitwirkung können Einwendungen erhoben und Anregungen unterbreitet werden. Sie sind den für Beschluss und für Genehmigung zuständigen Behörden in Form des Versammlungsprotokolls oder eines zusammenfassenden Mitwirkungsberichtes zur Kenntnis zu bringen. Protokoll und Bericht sind öffentlich. [Entspricht dem bisherigen Absatz 3]

⁵ Die Gemeinden und die Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 17. 6. 2007] können ein weitergehendes Mitwirkungsverfahren durchführen. Insbesondere können die Gemeindebehörden die Quartierbevölkerung zur Lösung von Fragen der Quartierplanung heranziehen. [Entspricht dem bisherigen Absatz 4]

Art. 59

2. Vorprüfung

¹ Die Entwürfe für Richt- und Nutzungspläne (Art. 57) sind der zuständigen Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion [Fassung vom 29. 10. 1997] zur Vorprüfung einzureichen. [Fassung vom 18. 6. 1997]

² Der Regierungsrat regelt die Zusammenarbeit zwischen den kantonalen Stellen einerseits und den Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 17. 6. 2007] und den Gemeinden andererseits und stellt ein rasches Vorprüfungsverfahren sicher. [Fassung vom 18. 6. 1997]

³ ... [Aufgehoben am 18. 6. 1997]

⁴ Dauert die Vorprüfung länger als 3 Monate, so ist die Gemeinde davon unter Angabe der Gründe zu benachrichtigen.

Art. 60

3. Einspracheverfahren

¹ Vorlagen, welche die baurechtliche Grundordnung oder eine Überbauungsordnung betreffen, sind während wenigstens 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

² Während der Auflagefrist kann schriftlich Einsprache erhoben werden; diese ist zu begründen. Artikel 35 Absätze 2 und 3 sowie Artikel 35a bis 35d sind sinngemäss anwendbar. *[Fassung vom 28. 1. 2009]* Einspracheverhandlungen sind vor dem Beschluss, in Gemeinden, in welchen die Vorlage vom Grossen Gemeinderat oder vom Stadtrat beraten wird, vor dieser Beratung durchzuführen. *[Fassung vom 18. 6. 1997]*

³ Soweit öffentlich aufgelegte Vorschriften oder Pläne vor oder bei der Beschlussfassung oder im Genehmigungsverfahren geändert werden, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache oder Beschwerde zu geben.

⁴ Für die geringfügige Änderung von Vorschriften oder Plänen gilt Absatz 3 sinngemäss.

Art. 60a *[Eingefügt am 22. 3. 1994]*

4. Information

¹ Beim Erlass der Grundordnung orientiert der Gemeinderat das beschlussfassende Organ wenigstens über das Planungsziel und die Ergebnisse des Mitwirkungs-, Vorprüfungs- und Einspracheverfahrens.

² Hat die Planung die Erstellung von Anlagen der Detailerschliessung zur Folge oder sieht sie die Errichtung einer Zone mit Planungspflicht vor, ist auch zu orientieren über die Planungskosten für die Überbauungsordnung, über die Kosten für Landerwerb und Erschliessungsanlagen und über den vorgesehenen Kostenanteil der Grundeigentümer.

³ Die baurechtliche Grundordnung und Überbauungsordnungen sind vor dem Beschluss der Stimmberechtigten nicht erneut öffentlich aufzulegen. *[Eingefügt am 28. 1. 2009]*

Art. 61

5. Genehmigung *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

¹ Die Vorschriften und Pläne der Gemeinden und der Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen *[Fassung vom 17. 6. 2007]* bedürfen der Genehmigung der zuständigen Stelle der Justiz-, Gemeinde und Kirchendirektion *[Fassung vom 29. 10. 1997]*. Diese prüft, ob sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind. Sie entscheidet über die Einsprachen mit voller Überprüfungsbefugnis. *[Fassung vom 18. 6. 1997]*

² Für Vereinbarungen zwischen Gesuchstellerinnen, Gesuchstellern und privaten Organisationen gilt Artikel 38a. *[Fassung vom 28. 1. 2009]*

³ Die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion kann nach Anhörung des Gemeinderates, der Planungsregion bzw. Regionalkonferenz und der Betroffenen nicht genehmigungsfähige Pläne und Vorschriften in der Genehmigungsverfügung ändern. Artikel 65 Absatz 1 bleibt vorbehalten. *[Die Absätze 3 bis 5 entsprechen den bisherigen Absätzen 2 bis 4]*

⁴ Benötigt die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion für das Genehmigungsverfahren mehr als drei Monate, so ist die Gemeinde oder die Planungsregion bzw. Regionalkonferenz unter Angabe der Gründe zu benachrichtigen. *[Die Absätze 3 bis 5 entsprechen den bisherigen Absätzen 2 bis 4]*

⁵ Für die Behandlung mutwilliger Einsprachen wird eine Gebühr erhoben. *[Die Absätze 3 bis 5 entsprechen den bisherigen Absätzen 2 bis 4]*

⁶ Der Regierungsrat kann vorschreiben, dass Zonenpläne und deren Änderungen zusätzlich in digitalisierter Form zur Genehmigung einzureichen sind. Er bezeichnet das anzuwendende Datenmodell. *[Fassung vom 28. 1. 2009]*

Art. 61a *[Eingefügt am 23. 6. 1993]*

6. Rechtsmittel *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

¹ Gegen den Genehmigungsbeschluss kann bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion Beschwerde geführt werden. *[Fassung vom 10. 4. 2008]*

² Beschwerdebefugt sind *[Absatz 2 Fassung vom 25. 11. 2004]*

- a Einsprecher im Rahmen ihrer Einspracherügen,
- b Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen *[Fassung vom 17. 6. 2007]* bezüglich ihrer Vorschriften und Pläne,
- c Gemeinden bezüglich sie betreffende regionale Vorschriften und Pläne.

³ Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion entscheidet kantonal letztinstanzlich über die Genehmigung von Richtplänen. *[Fassung vom 10. 4. 2008]*

⁴ Die Artikel 35d, 39 Absatz 3, 40a und 41 sind sinngemäss anwendbar. *[Fassung vom 28. 1. 2009]*

1.3 Planungszone

Art. 62

1. Voraussetzungen, Zuständigkeit, Dauer *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

¹ Als Planungszone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung *[SR 700]* können Gebiete bestimmt werden, für die Nutzungspläne (Art. 57 Abs. 2) erlassen oder angepasst werden müssen.

² Haben die Bauwilligen ein Baugesuch eingereicht oder in Form eines Vorprojektes ihre Bauabsicht mitgeteilt, ist die Planungszone innert drei Monaten aufzulegen. Andernfalls ist eine Planungszone gegenüber dem gleichen Vorhaben seitens des Gemeinwesens, dem das Vorhaben als Baugesuch oder als Vorprojekt durch Zustellung zur Kenntnis gebracht worden ist, während fünf Jahren nur zulässig, wenn sich die Verhältnisse inzwischen wesentlich verändert haben. *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

³ Der Gemeinderat, die zuständige Stelle der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion *[Fassung vom 29. 10. 1997]* und die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion *[Fassung vom 29. 10. 1997]* können Planungszone für zwei Jahre erlassen. Die Gemeinde kann Planungszone für Nutzungspläne der Ortsplanung erlassen, der Kanton für Nutzungspläne der Kantonsplanung wie Strassenpläne, kantonale Überbauungsordnungen, Ersatzvornahmen nach Artikel 65 Absatz 2 Buchstabe c oder Wasserbaupläne. *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

⁴ Die Dauer einer Planungszone kann um ein Jahr, bei Gesamtrevisionen einer Ortsplanung oder komplexen sonstigen Planungen auf höchstens fünf Jahre verlängert werden, wenn nachgewiesen wird, dass die neuen Pläne und Vorschriften innert der ursprünglichen Frist nicht aufgelegt werden konnten. *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

⁵ Für die Verlängerung ist zuständig *[Eingefügt am 22. 3. 1994]*

- a bei der kommunalen Planungszone die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion *[Fassung vom 29. 10. 1997]*;
- b bei der kantonalen Planungszone die Direktion, die der zuständigen Stelle *[Fassung vom 29. 10. 1997]* vorsteht, die die Planungszone erlassen hat.

Art. 62a *[Eingefügt am 22. 3. 1994]*

2. Wirkung

¹ In der Planungszone darf nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte. Sie wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtswirksam. Die Erteilung einer Baubewilligung bedarf der Zustimmung jener Behörde, welche die Planungszone angeordnet hat.

² Legt die Gemeinde neue oder geänderte Vorschriften oder Pläne auf, so hat sie darüber ohne Verzug zu beschliessen und die Genehmigung der zuständigen Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion *[Fassung vom 29. 10. 1997]* einzuholen. Auf Verlangen des Gesuchstellers hat ihr der Regierungstatthalter dafür eine angemessene Frist anzusetzen.

³ Baubewilligungsverfahren werden während der Dauer der Planungszone und des Planerlassverfahrens eingestellt, wenn nicht die Zustimmung nach Absatz 1 vorliegt. Treten die neuen Vorschriften oder Pläne in Kraft, werden die Bauvorhaben nach neuem Recht beurteilt. Nach altem Recht werden sie beurteilt, wenn die neuen Vorschriften oder Pläne nicht in Kraft treten oder wenn die vom Regierungstatthalter nach Absatz 2 gesetzte Frist nicht gewahrt wird.

Art. 63

3. Verfahren *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

¹ Verfügte Planungszone und ihre allfällige Verlängerung sind wie Vorschriften und Pläne öffentlich bekanntzumachen (Art. 60). Die Publikation bezeichnet das betroffene Gebiet und die mit der Planungszone verbundene Planungsabsicht.

² Mit schriftlicher Einsprache kann innert 30 Tagen seit Bekanntmachung geltend gemacht werden, die verfügte Planungszone oder ihre Dauer seien nicht notwendig oder die bekanntgegebene Planungsabsicht sei nicht zweckmässig. Die Einsprache ist zu begründen. Für die Einsprachebefugnis gilt Artikel 35 Absatz 2.

³ Gegen die Festlegung kantonaler Planungszonen kann Beschwerde bei der Direktion geführt werden, die der zuständigen Stelle vorsteht, die die Planungszone erlassen hat. *[Fassung vom 10. 4. 2008]*

⁴ Für die Anfechtung kommunaler Planungszonen sowie für den weiteren Rechtsmittelweg findet Artikel 61a sinngemäss Anwendung. *[Eingefügt am 23. 6. 1993]*

2. Ortsplanung

2.1 Aufgaben und Organisation

Art. 64

1. Aufgaben

1.1 Im allgemeinen *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

¹ Die Ortsplanung besteht darin, dass die Gemeinden entsprechend ihren Verhältnissen und Bedürfnissen

- a Grundlagen erarbeiten und Richtpläne aufstellen;
- b die aus Baureglement und Zonenplan bestehende baurechtliche Grundordnung für das ganze Gemeindegebiet festlegen;
- c in Überbauungsordnungen nähere Bestimmungen für einzelne Teile des Gemeindegebietes aufstellen.

² Weitere Aufgaben der Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung sind

- a die Baulanderschliessung;
- b die Erschliessung und Ausstattung von Erholungsgebieten;
- c die Baulandumlegung und Grenzregulierung sowie die Ablösung von Dienstbarkeiten;
- d die Bereitstellung von Wohnbauland und die Erhaltung von Wohnraum nach den Bestimmungen der besonderen Gesetzgebung;
- e die Unterstützung von Erschliessungs- und weiteren Massnahmen aufgrund der Landwirtschaftsplanung.

Art. 64a *[Fassung vom 8. 9. 1999]*

1.2 Besonderer Landschaftsschutz, Schutz der Baudenkmäler

¹ Die Gemeinden können auf der Grundlage der Inventare gemäss Artikel 10d in ihren Plänen und Vorschriften die Baudenkmäler, die archäologischen Objekte und die übrigen Objekte des besonderen Landschaftsschutzes bezeichnen.

² Soweit Baudenkmäler und Objekte des besonderen Landschaftsschutzes (ohne archäologische Objekte) in den Plänen und Vorschriften der Gemeinden bestimmt sind, können im Baubewilligungsverfahren keine weiteren Objekte bezeichnet werden. Für die Änderung des Bestandes der Objekte gelten die Vorschriften über die Planänderung.

Art. 65

2. Gemeindeautonomie

¹ Die Gemeinden sind in ihrer Ortsplanung im Rahmen der Gesetzgebung und der übergeordneten Planung frei. *[Fassung vom 18. 6. 1997]*

² Müssen die von der Gemeinde erlassenen Vorschriften oder Pläne angepasst werden, so kann der Regierungsrat

- a den Vorschriften oder Plänen der Gemeinde die Genehmigung entziehen;
- b die Gemeinde auffordern, innert angemessener Frist genehmigungsfähige Vorschriften und Pläne zu erlassen; *[Fassung vom 18. 6. 1997]*
- c nötigenfalls die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion *[Fassung vom 29. 10. 1997]* zur Ersatzvornahme ermächtigen. *[Fassung vom 23. 6. 1993]*

³ Für die Anfechtung von Verfügungen betreffend die Ersatzvornahme gemäss Absatz 2 Buchstabe c findet Artikel 61a sinngemäss Anwendung. *[Eingefügt am 23. 6. 1993]*

Art. 66

3. Organisation; Zuständigkeiten

¹ Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Er nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

² Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung sowie für den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Überbauungsordnungen. *[Fassung vom 18. 6. 1997]*

³ Überbauungsordnungen, welche eine Zone mit Planungspflicht betreffen oder lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen, werden vom Gemeinderat beschlossen. *[Fassung vom 18. 6. 1997]*

⁴ Gemeinden mit einem Gemeindeparlament können *[Fassung vom 18. 6. 1997]*

- a dessen abschliessende Zuständigkeit vorsehen für den Erlass, die Änderung und Aufhebung von Überbauungsordnungen, sofern diese in Art und Mass der zulässigen Nutzung nicht von der Grundordnung abweichen;
- b dessen Zuständigkeit unter Vorbehalt der fakultativen Volksabstimmung vorsehen für den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung;
- c dessen Zuständigkeit unter Vorbehalt der fakultativen Volksabstimmung vorsehen für den Erlass, die Änderung und die Aufhebung der übrigen Überbauungsordnungen.

Art. 67

4. Dispens von der Ortsplanungspflicht

¹ Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion kann ländliche Gemeinden mit geringer baulicher Entwicklung von den Aufgaben der Ortsplanung entbinden.

² In diesen Gemeinden gilt das kantonale Normalbaureglement *[BSG 723.13]* (Art. 70). Aufgrund des bisherigen Rechts provisorisch festgelegte Baugebiete sind bis zum 31. Dezember 1987 als Bauzone auszuscheiden; andernfalls gelten sie als Landwirtschaftszone.

³ ... *[Aufgehoben am 25. 11. 2004]*

2.2 Grundlagen und Richtpläne

Art. 68

Begriff und Bedeutung

¹ Als Grundlagen der Ortsplanung sind alle für den Stand und die anzustrebende räumliche Entwicklung der Gemeinde wesentlichen Tatsachen zu ermitteln. Artikel 6 des Bundesgesetzes über die Raumplanung *[SR 700]* ist sinngemäss anwendbar.

² Die Richtpläne stimmen die Nutzungszonen, die Erschliessung und den Verkehr aufeinander ab. Sie können sich namentlich beziehen auf

- a den Schutz der Landschaft, von Ortsbildern, Natur- und Kulturobjekten;
- b die Gestaltung der Siedlung, von Ortszentren und Quartieren sowie von Erholungsräumen;
- c die öffentlichen Bauten, Anlagen und Einrichtungen;
- d die Erschliessung und den Verkehr;
- e die wirtschaftliche Entwicklung und die Landwirtschaft;
- f die in einem späteren Zeitpunkt zu treffenden planerischen Massnahmen.

³ Die Richtpläne binden die Gemeindebehörden. Die Genehmigungsbehörde kann auf Antrag der Gemeinde die Verbindlichkeit auf zustimmende regionale Organe und kantonale Behörden sowie auf besondere Erschliessungsträger ausdehnen.

2.3 Baurechtliche Grundordnung

Art. 69

1. Baureglement

¹ Das Baureglement enthält die allgemeinen Bauvorschriften der Gemeinde, die Vorschriften zum Zonenplan sowie allenfalls abgaberechtliche Bestimmungen.

² Die Gemeinden können im gesetzlichen Rahmen namentlich näher ordnen:

- a Art und Mass der baulichen Nutzung (Art. 4);
- b die Erschliessung (Art. 7 und 8);
- c den Ortsbild- und Landschaftsschutz (Art. 9 und 10);
- d Bauvorhaben in und an den Gewässern (Art. 11);
- e die Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 12);
- f Bauweise und Baugestaltung (Art. 13);
- g die Gestaltung der Umgebung (Art. 14), die Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Abstellräume (Art. 15);
- h die Abstellplätze für Fahrzeuge (Art. 16–18);
- i die besonderen Bauten und Anlagen (Art. 19 und 20);
- k den Immissions- und den Umweltschutz (Art. 24);
- l die Gemeinschafts- und Nebenanlagen zu Bauten, die Gemeinschaftsantennenanlagen, die wesentlichen Terrainveränderungen und dergleichen.

³ Sie dürfen in ihrer baurechtlichen Grundordnung keine Vorschriften für baubewilligungsfreie Bauvorhaben nach Artikel 1b erlassen. Solche sind nur zulässig für Gebiete des Ortsbild- und Landschaftsschutzes sowie in Überbauungsordnungen. *[Fassung vom 28. 1. 2009]*

⁴ Sie können im Baureglement oder in besonderen Reglementen die nachgenannten Abgaben vorsehen:
[Entspricht dem bisherigen Absatz 3]

- a Gebühren für Leistungen der Gemeindeorgane im Baubewilligungsverfahren und bei baupolizeilichen Verrichtungen;
- b Gebühren für die Mitwirkung der Gemeindeorgane bei der Verteilung oder beim Bezug von Erschliessungskosten im Interesse der Grundeigentümer;
- c Grundeigentümerabgaben an Erschliessungsanlagen gemäss Artikel 111 sowie an öffentliche Werke und Massnahmen gemäss Artikel 141;
- d Ersatzabgaben bei Nichterfüllung der Parkplatzpflicht gemäss Artikel 18 Buchstabe c;
- e Anschluss- und Benützungsgebühren für Gemeinschaftsantennenanlagen.

Art. 70

2. Normalbaureglement

¹ Für Gemeinden ohne Baureglement ordnet das Dekret über das Normalbaureglement *[BSG 723.13]* die in Artikel 69 bezeichneten Gegenstände entsprechend den Bedürfnissen von Gemeinden mit einfachen Verhältnissen.

² Insbesondere legt das Normalbaureglement fest

- a die Bauweise und die Grundsätze der Baugestaltung;
- b ... *[Aufgehoben am 28. 1. 2009]*
- c die zulässige Bauhöhe;
- d die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände sowie die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen des Näherbaus;
- e die subsidiäre Geltung privatrechtlicher Bauvorschriften als öffentliches Baurecht.

³ Soweit bestehende Gemeindebauvorschriften einen baurechtlich wesentlichen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft ordnen, gilt das Normalbaureglement als ergänzendes Recht, wenn es eine den Verhältnissen der Gemeinde angemessene Regelung enthält.

Art. 71

3. Zonenplan

¹ Der Zonenplan legt die Bauzone und ihre Einteilung, die Landwirtschaftszone, die Bauernhofzone, die Weiler- oder Erhaltungszonen und die weiteren Nutzungszonen fest. Er bezeichnet die Schutzgebiete, die Gefahrengelände und die Immissionsgebiete. *[Fassung vom 4. 4. 2001]*

² Im Zonenplan können im Einvernehmen mit der zuständigen Direktion des Regierungsrates orientierungshalber angegeben werden

- a die Grundwasserschutzzonen und -areale;
- b der Wald und die kantonalen Naturschutzgebiete.

Art. 72

4. Bauzone

4.1 Festlegung und Einteilung

¹ Die Bauzone umfasst Land, das weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren für die Überbauung benötigt und erschlossen wird.

² Bauzonen dürfen die gemäss Ernährungsplanung notwendigen Flächen nicht beanspruchen.

³ ... *[Aufgehoben am 22. 3. 1994]*

⁴ Die Gemeinden können die Bauzone in Gebiete mit gleicher Nutzung, insbesondere in Wohnzonen, Geschäfts-, Kern- oder Altstadtzonen, Zonen für gewerbliche und industrielle Bauten, Hotelzonen, sowie in gemischte Zonen einteilen.

⁵ Zur Bauzone gehören weitere Nutzungszonen, soweit sie für Bauzwecke ausgeschieden sind, wie Ferienhauszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen.

Art. 73

4.2 Besondere Fälle

¹ Die Gemeinden können Wohnzonen bezeichnen, in denen im Interesse eines genügenden Wohnungsangebotes für die ansässige Bevölkerung ein Mindestanteil an Erstwohnungen, oder eine gleichwertige Regelung, vorgeschrieben ist. Sie erlassen die näheren Bestimmungen.

² Teile der Bauzone, deren Überbauung der Landschaft oder Siedlung besonders angepasst werden soll oder für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam ist (z. B. Hanglagen, Kuppen, Altstadt- und Dorfkernzonen, Neubaugebiete), können als Zone mit Planungspflicht bezeichnet werden, wenn es nicht möglich ist, die nötigen Vorschriften in der Grundordnung zu erlassen. *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

Art. 74

4.3 Öffentlicher Verkehr

¹ Gebiete, die für eine grössere Zahl von Bewohnern oder Arbeitsplätzen bestimmt sind, dürfen nur als Bauzone ausgeschieden werden, wenn ihr Anschluss an ein öffentliches Verkehrsmittel sichergestellt ist.

² Industriezonen sind möglichst mit Geleiseanschluss zu versehen.

Art. 75

4.4 Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung

¹ Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten können die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung der Bauten und die Gebäudelängen unter den nachgenannten Voraussetzungen frei bestimmt werden.

² Die freie Gestaltung setzt voraus, dass

- a Art und Mass der Nutzung der Zone eingehalten werden;
- b in der Regel gemeinsame Spielflächen und Abstellplätze für Fahrzeuge geschaffen werden;
- c keine überwiegenden Interessen beeinträchtigt werden;
- d die Durchführung der Überbauung, soweit nötig, durch privatrechtliche Vereinbarungen sichergestellt ist.

³ Die Gemeinden können in der Grundordnung eine weitergehende Gestaltungsfreiheit vorsehen. Absatz 2 hievon bleibt anwendbar.

⁴ Die Gestaltungsfreiheit ist ausgeschlossen

- a für besondere Bauten und Anlagen (Art. 19 f.) und für Zonen mit Planungspflicht (Art. 92 ff.);
- b für die weiteren in der Grundordnung bezeichneten Gebiete.

Art. 76

5. Ferienhauszonen

¹ Ferienhauszonen sind vornehmlich für den Bau von Ferien- und Wochenendhäusern bestimmt. Sie sollen nur in Gebieten ausgeschieden werden, die der touristischen Entwicklung bedürfen, über ein entsprechendes Entwicklungskonzept verfügen und im Richtplan nach Raumplanungsgesetz [SR 700] (Art. 103 ff.) vorgesehen sind. Sie dürfen den land- und forstwirtschaftlichen Interessen nicht zuwiderlaufen.

² Für jede Ferienhauszone ist eine Überbauungsordnung zu erlassen. Artikel 93 ist sinngemäss anwendbar.

³ In den Überbauungsvorschriften kann die Versorgung der Zone durch die öffentlichen Dienste, insbesondere die Kehrriechtabfuhr, Schneeräumung und Glättebekämpfung, ausgeschlossen oder von besonderen Leistungen der Grundeigentümer abhängig gemacht werden. Diese haben, soweit nötig, eigene Dienste zu organisieren, namentlich die einwandfreie Kehrriechentsorgung sicherzustellen.

⁴ Für die Erschliessung der Ferienhauszone gilt Artikel 108 Absatz 1. Die gemeinsamen Erschliessungsanlagen sind beim Beginn der Überbauung der Zone zu erstellen; die Überbauung hat etappenweise geordnet zu erfolgen.

⁵ Gemeinde, Kanton [Fassung vom 25. 11. 2004], Land- und Forstwirtschaft dürfen durch den Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen nicht belastet werden.

Art. 77

6. Zonen für öffentliche Nutzungen (Freiflächen)

¹ Die Gemeinden bezeichnen die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse verwendeten oder noch benötigten Grundstücke oder Grundstückeile als Zonen für öffentliche Nutzungen (Freiflächen). Diese sind insbesondere auszuscheiden für

- a Verwaltungsgebäude, Schulen, Spitäler, Heime, Kirchen, Friedhöfe, Anlagen öffentlicher Dienste;
- b Sammelanlagen des Zivilschutzes;
- c Bauten und Anlagen kultureller und gemeinnütziger Institutionen sowie für die Gestaltung von Orts- und Quartierzentren;
- d Parks, Gärten, Spiel- und Sportanlagen, Kurortseinrichtungen;
- e Gelände für den Skisport, für die Erstellung von Skiliften und Seilbahnen sowie für die Parkplätze zu diesen Personentransportmitteln.

² Die Grundordnung legt die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung der Zonen für öffentliche Nutzungen fest.

³ Das zuständige Gemeinwesen entscheidet, welche Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse auf den für seine Bedürfnisse ausgeschiedenen Zonen ausgeführt werden sollen.

Art. 78

7. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

¹ Als Zone für Sport- und Freizeitanlagen können Gelände für Sport- und Spielfelder, Familiengärten und ähnliche Freizeitbetätigungen ausgeschieden werden.

² Soweit die Gemeinde in ihren Vorschriften nichts anderes bestimmt, können auch Nebenbauten, wie einfache Verpflegungsstätten für die Benützer, Umkleide-, Duschen- und Toilettenanlagen, Gerätemagazine, Bauten zum Schutz vor schlechter Witterung und dergleichen, erstellt werden.

³ Die Gemeinden können in ihrer Grundordnung den Bau von Gebäuden, wie von Heimen von Jugendorganisationen, Sporthallen und dergleichen, vorsehen. Für diesen Fall haben sie nähere baupolizeiliche Vorschriften zu erlassen.

Art. 79

8. Grünzonen

¹ Grünzonen (Grünflächen) gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern sowie der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslogen.

² Auf dem als Grünzone ausgeschiedenen Land sind nur unterirdische Bauten gestattet sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind; sie dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen.

Art. 80 [Fassung vom 4. 4. 2001]

9. Landwirtschaftszone

9.1 Grundsatz [Fassung vom 4. 4. 2001]

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

² In der Landwirtschaftszone sind sämtliche zonenkonformen Bauten, Anlagen und Vorkehren gestattet, die das Bundesrecht und das kantonale Recht zulassen.

³ Bei der Wahl des Standortes von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist auf die Bedürfnisse einer rationellen Bewirtschaftung des Bodens, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf die Vernetzung von Biotopen besonders Rücksicht zu nehmen.

Art. 80a [Eingefügt am 4. 4. 2001]

9.2 Zonenkonformität

nach Art. 16a

Abs. 3 RPG

¹ Als Basis für die Beurteilung der Eignung der entsprechenden Gebiete ist für Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, auf regionaler Ebene ein Richtplan oder ein Landschaftsentwicklungskonzept vorzulegen.

² Für die Beurteilung der Baugesuche ist auf Gemeindeebene eine kommunale Nutzungsplanung (Schutzonenplan, Zonenplan oder Überbauungsordnung) erforderlich. Wenn die kommunale Planung die Kriterien gemäss Artikel 80b erfüllt, kann auf die regionale Planung verzichtet werden.

Art. 80b [Eingefügt am 4. 4. 2001]

9.3 Kriterien für die Gebietsausscheidung

¹ Bei der Ausscheidung von Gebieten für Bauten und Anlagen gemäss Artikel 80a sind der Immissionsbegrenzung sowie dem Ortsbild- und Landschaftsschutz Beachtung zu schenken.

² Die Bauten und Anlagen sind möglichst an bestehende Siedlungsteile oder Hofgruppen anzuschliessen.

³ Eine Gebietsausscheidung ist insbesondere ausgeschlossen

- a in kantonalen und kommunalen Schutzgebieten, sofern sie deren Zielsetzungen widerspricht,
- b in Gefahrengebieten,
- c wenn das Grundwasser gefährdet wird,
- d wenn Inventare des Bundes und des Kantons verletzt werden.

Art. 80c [Eingefügt am 4. 4. 2001]

9.4 Kosten der Infrastruktur

Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt von zusätzlichen Erschliessungsanlagen für Bauten und Anlagen gemäss Artikel 80a zu tragen.

Art. 81

10. Ausnahmen nach

Art. 24 RPG [Fassung vom 4. 4. 2001]

¹ Ausserhalb der Bauzone können Ausnahmen von den Nutzungsvorschriften für Bauten und Anlagen oder für die Änderung ihres Zweckes bewilligt werden, wenn

- a der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert und
- b keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

² ... [Aufgehoben am 22. 3. 1994]

³ Überwiegende Interessen gelten in der Regel als verletzt, wenn das Bauvorhaben

- a die Landschaft beeinträchtigt oder sich baulich nicht gut einordnet;
- b landwirtschaftlichen Interessen zuwiderläuft;
- c einen wesentlichen öffentlichen Erschliessungsaufwand verursacht.

⁴ Für die Nebenbestimmungen der Ausnahmegewilligung gilt Artikel 29.

Art. 82 [Fassung vom 4. 4. 2001]

10a Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen [Fassung vom 4. 4. 2001]

Die Erneuerung, die teilweise Änderung, die massvolle Erweiterung oder der Wiederaufbau von bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind, richtet sich nach Artikel 24c RPG [SR 700].

Art. 83

11. Landwirtschaftsfremde Nutzung [Fassung vom 4. 4. 2001]

¹ In landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, ist landwirtschaftsfremde Wohnnutzung nach Artikel 24d Absatz 1 des Raumplanungsgesetzes [SR 700] zugelassen. [Fassung vom 25. 11. 2004]

² Die vollständige Zweckänderung von Bauten und Anlagen ist nach Artikel 24d Absatz 2 RPG zulässig. Sie bedarf der Zustimmung der zuständigen Behörde der Erziehungsdirektion. [Fassung vom 4. 4. 2001]

Art. 84

12. Zuständigkeit und Verfahren ausserhalb der Bauzone [Fassung vom 25. 11. 2004]

¹ Die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion entscheidet über die Zonenkonformität bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone und über Ausnahmegesuche nach den Artikeln 24 bis 24d und 37a des Raumplanungsgesetzes [SR 700]. Sie holt Amts- und Fachberichte von den betroffenen kantonalen Amtsstellen ein. [Fassung vom 25. 11. 2004]

² und ³ ... [Aufgehoben am 25. 11. 2004]

⁴ Die Ausnahmeentscheide können zusammen mit dem Bauentscheid mit Baubeschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion angefochten werden; Artikel 40 ist anwendbar. [Fassung vom 22. 3. 1994]

Art. 85

13. Bauernhofzonen

¹ Als Bauernhofzone können innerhalb der Bauzone gelegene und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Betriebs- und Wohngebäude mit dem betriebsnotwendigen Umschwung bezeichnet werden, sofern der Weiterbestand des Gewerbes den Interessen der Ortsplanung nicht widerspricht.

² Für die Bauernhofzone gelten grundsätzlich die Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone. Betriebsbauten sind aber nur zugelassen, soweit sie für die konventionelle bäuerliche Bewirtschaftung benötigt werden und die Wohnnutzung nicht erheblich beeinträchtigen.

³ Die Aufhebung einer Bauernhofzone ist vor Ablauf von 15 Jahren nur gestattet, wenn die Betriebsgrundlagen für das landwirtschaftliche Gewerbe nicht mehr genügen oder wenn es veränderte Bedürfnisse der Ortsplanung dringend erfordern.

⁴ Im Falle der vorzeitigen Aufhebung besteht die Nachzahlungspflicht für Abgaben an die Erschliessung und an öffentliche Werke, die mit Rücksicht auf die landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt worden sind. Der Betrag der Nachzahlung wird aufgrund der neuen Nutzungsmöglichkeiten berechnet; es wird nicht rückwirkend Zins erhoben.

Art. 86

14. Schutzgebiete

¹ Als Schutzgebiete bezeichnen die Gemeinden Landschaften oder Landschaftsteile und Siedlungen oder Siedlungsteile von besonderer Schönheit, Eigenart, geschichtlichem oder kulturellem Wert sowie von ökologischer oder gesundheitlicher Bedeutung, wie See-, Fluss- und Bachufer, Baumbestände, Hecken, Aussichtslagen, Orts- und Strassenbilder, sowie einzelne schützenswerte Objekte mit ihrer Umgebung.

² Die Gemeinden legen die dem Schutzzweck dienenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest.

³ In Schutzgebieten sind nur Bauvorhaben gestattet, die den Schutzzweck nicht beeinträchtigen und den von der Gemeinde erlassenen Schutzvorschriften entsprechen oder standortgebunden sind.

Art. 87

15. Immissionsgebiete; Übergangsbereiche

¹ Immissionsgebiete sind Gebietsteile, die in erhöhtem Masse Einwirkungen durch Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und dergleichen ausgesetzt sind. In diesen Gebieten gilt Artikel 24 Absatz 3.

² Die Gemeinden können Übergangsbereiche mit einschränkenden Vorschriften zum Schutz von Wohngebieten und immissionsempfindlichen Bauten sowie von Erholungsgebieten und Lebensräumen für Tiere und Pflanzen gegenüber Einwirkungen aus Zonen anderer Nutzungsart festlegen.

³ Weitergehende Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

2.4 Überbauungsordnungen

Art. 88

1. Begriff und Bedeutung

¹ Die Gemeinden bestimmen, soweit erforderlich, mit Überbauungsordnungen näher, wie bestimmte Teile des Gemeindegebietes zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten oder zu schützen sind. Die Überbauungsordnung kann sich namentlich beziehen auf

- a die Erschliessung des Gebietes und die von der Gemeinde und den Grundeigentümern dafür zu erbringenden Leistungen;
- b die öffentlichen Einrichtungen, Verkehrsanlagen, Industriegeleise und dergleichen;
- c Orts- und Quartierzentren;
- d Art, Zahl, Lage und Gestaltung von Bauten und Baugruppen;
- e die Aussenräume (einschliesslich der Strassen, Gassen, Plätze, Durchgänge) und die Umgebung von Bauten und Anlagen (z. B. hinsichtlich der Bepflanzung, des Vorlandes, der Spielflächen, Innenhöfe und der Abstellplätze für Fahrzeuge);
- f Bauten und Anlagen, die aus Gründen der Ortsbild- und Landschaftsgestaltung erhalten oder wiederhergestellt werden müssen;
- g die Altstadt- oder die Quartiersanierung;
- h die Freihaltung von Geländeteilen, wie von See- und Flussufern, Waldrändern, Aussichtspunkten, Gelände für den Skisport (Übungsfelder, Abfahrtsstrecken, Langlauf- und Skiwandererrouten);
- i weitere in Artikel 69 genannte Gegenstände.

² Die Überbauungsordnung kann mit Zustimmung der zuständigen Stelle der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion *[Fassung vom 28. 1. 2009]* Angaben über die vorgesehene Verkehrsführung und Strassensignalisation enthalten. Deren rechtsverbindliche Festsetzung richtet sich nach dem Strassenverkehrsrecht.

³ Sofern die Ausgaben für Landerwerb und Erschliessung nicht höher sind als die gemäss Artikel 60a Absatz 2 erwarteten Kosten, beschliesst das für die Überbauungsordnung zuständige Organ gleichzeitig über die Überbauungsordnung und über die Ausgaben. Andernfalls gilt die normale Zuständigkeitsordnung der Gemeinde für die Ausgaben. *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

⁴ Für die Festlegung der Kostenanteile der Grundeigentümer gilt Artikel 113. *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

⁵ Erstellt ein besonderer Erschliessungsträger die Erschliessung, erlässt die Gemeinde die Überbauungsordnung erst, wenn er die Beiträge verbindlich zugesichert hat. Die Gemeinde kann die Sicherstellung der Beiträge verlangen. *[Eingefügt am 22. 3. 1994]*

⁶ Die Überbauungsordnung gilt als Baubewilligung, soweit sie das Bauvorhaben mit der Genauigkeit der Baubewilligung festlegt. *[Eingefügt am 28. 1. 2009]*

Art. 89

2. Form; Verhältnis zur Grundordnung

¹ Die Überbauungsordnung wird in Form eines Überbauungsplans mit zugehörigen Vorschriften

(Überbauungsvorschriften) festgelegt.

² Die Gemeinden können Art, Zahl, Lage und Gestaltung von Bauten, Baugruppen und Anlagen, wie auch der zugehörigen Umgebung, in einem besonderen Plan ordnen.

³ Sofern eine Überbauungsordnung von den Vorschriften der Grundordnung über Art und Mass der Nutzung abweicht, ist in der Vorlage darauf hinzuweisen. Diese Änderungen sind vom Gemeinderat nach Eintritt der Rechtskraft in der Grundordnung nachzutragen.

⁴ Die Überbauungsordnung kann namentlich für besondere Bauten und Anlagen (Art. 19 f.), Zonen mit Planungspflicht (Art. 92 ff.) und für den Fall der Erstellung von Erschliessungsanlagen durch die Grundeigentümer (Art. 109 ff.) besondere Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern vorbehalten oder diese als Bestandteil der Überbauungsordnung erklären.

Art. 90

3. Baulinien

3.1 Im allgemeinen

¹ Mit Baulinien kann in Überbauungsplänen der gegenüber Strassen, Geleisen, Leitungen, Gewässern und dergleichen einzuhaltende Bauabstand bestimmt werden. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

² Die Gemeinden bestimmen, ob und wie weit einzelne Bauteile, an Gebäuden befestigte bewegliche Einrichtungen und unterirdische Anlagen über die Baulinie vorspringen dürfen. Fehlen solche Bestimmungen, so gelten gegenüber öffentlichen Strassen die Vorschriften des Strassengesetzes [Fassung vom 4. 6. 2008] über die Benützung der Bauverbotszone und gegenüber nachbarlichem Grund jene des Einführungsgesetzes [BSG 211.1] zum schweizerischen Zivilgesetzbuch [SR 210].

³ Erweist es sich bei der Neuanlage oder beim Ausbau einer Verkehrsanlage als notwendig, den öffentlichen Verkehrsraum zu verschieben oder zu erweitern, so kann dies innerhalb der beidseitigen Baulinien ohne Änderung der Überbauungsordnung geschehen. Die Interessen der Anstösser sind möglichst zu berücksichtigen.

⁴ Baulinien, die zugleich auch den Waldabstand bestimmen (Waldabstandslinien), dürfen nur mit Zustimmung der kantonalen Volkswirtschaftsdirektion in einem geringeren als dem gesetzlichen Waldabstand festgelegt oder mit vorspringenden Bauteilen (Abs. 2) überschritten werden.

Art. 91

3.2 Besondere Baulinien

¹ Mit Gestaltungsbaulinien können das Bauen an die Baulinie vorgeschrieben, Lage und Umriss von Gebäuden allseitig bestimmt oder der Verlauf einer Fassadenflucht festgelegt werden.

² Die rückwärtigen und die Innenbaulinien legen die zulässige horizontale Bautiefe und die Grösse der Innenhöfe fest.

³ Hilfsbaulinien geben die Linie an, bis zu der gebaut werden darf, sofern nicht weitergehende allgemeine Abstandsvorschriften bestehen.

Art. 91a [Eingefügt am 22. 3. 1994]

4. Baulandumlegung

Bedingt die neue Regelung der Nutzungsordnung eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse, ist gleichzeitig mit dem Erlass der Überbauungsordnung das Bauland umzulegen.

2.5 Überbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht

Art. 92 [Fassung vom 22. 3. 1994]

1. Festlegungen der Grundordnung

¹ Die Grundordnung hat für jede Zone mit Planungspflicht (Art. 73 Abs. 2) den Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festzulegen.

² Die Grundordnung kann als weitere Vorgabe für die Überbauungsordnung den Erlass von Richtlinien vorsehen.

Art. 93 [Fassung vom 22. 3. 1994]

2. Grundsatz des Bauens nach Überbauungsordnung

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (Art. 88) voraus. Wenn aber die Festlegungen der Grundordnung und gegebenenfalls die Richtlinien eingehalten werden, kann die Gemeindebehörde

- a vor dem Erlass der Überbauungsordnung der Bewilligung eines einzelnen Vorhabens zustimmen;
- b auf den Erlass der Überbauungsordnung verzichten, wenn ein Vorhaben das Ergebnis eines Projektwettbewerbs ist, der nach anerkannten Verfahrensregeln durchgeführt wurde; *[Fassung vom 28. 1. 2009]*
- c mit Zustimmung der zuständigen Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion *[Fassung vom 29. 10. 1997]* auf den Erlass der Überbauungsordnung verzichten, wenn ein Gesamtvorhaben das Planungsziel in der ganzen Zone mit Planungspflicht erfüllt.

² Wurden Bauten unter Verzicht auf den Erlass der Überbauungsordnung erstellt, sind andere Vorhaben nur noch gestattet, wenn sie den Festlegungen der Grundordnung und allfälligen Richtlinien entsprechen und sich in die bestehenden Bauten einordnen; andernfalls lebt die Planungspflicht wieder auf.

³ Die Grundeigentümer haben Anspruch, dass ihnen das Bauen nach einer Überbauungsordnung innert angemessener Frist ermöglicht wird.

⁴ Die Gemeinde und die Grundeigentümer arbeiten beim Entwerfen der Überbauungsordnung zusammen.

⁵ Erstreckt sich die Überbauungsordnung nur auf einen Teil der Zone, so muss dargetan sein, dass sich die geplante Überbauung zweckmässig in die Gesamtplanung der Zone einfügt.

Art. 94 *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

3. Verfahren

¹ Das Verfahren der Überbauungsordnung wird vom Gemeinderat auf schriftliches Begehren von Grundeigentümern der Zone oder nach ihrer Anhörung von Amtes wegen eingeleitet.

² Der Gemeinderat hat innert 18 Monaten wenigstens für das Gebiet der bauwilligen Grundeigentümer die Überbauungsordnung zur Vorprüfung (Art. 59) einzureichen und innert zwei Monaten nach Vorprüfung öffentlich aufzulegen.

³ Er beschliesst in der Regel innert drei Monaten nach Ablauf der Einsprachefrist über die Überbauungsordnung. Für die Genehmigung gilt Artikel 61.

⁴ Wird eine der Fristen der Absätze 2 und 3 nicht eingehalten, können die Grundeigentümer den auf ihre eigenen Kosten erarbeiteten Entwurf einer Überbauungsordnung einreichen; sie haben Anspruch darauf, dass darüber unverzüglich das Vorprüfungs-, Auflage- und Genehmigungsverfahren durchgeführt wird.

⁵ Auf ihr Begehren kann der Gemeinderat die Erarbeitung der Überbauungsordnung von Anfang an den Grundeigentümern übertragen.

Art. 95 *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

4. Rechtspflege

¹ Der Grundeigentümer kann bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion wegen ungerechtfertigter Ablehnung der Überbauungsordnung innert 30 Tagen sowie wegen Rechtsverzögerung oder Rechtsverweigerung jederzeit Beschwerde führen.

² Ist die Gemeinde nicht tätig geworden, kann die Direktion die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion *[Fassung vom 29. 10. 1997]* anweisen, die Überbauungsordnung durch Ersatzvornahme zu erlassen. Die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion *[Fassung vom 29. 10. 1997]* berücksichtigt dabei die Vorschriften der Gemeinde (Art. 92 Abs. 1). Die Grundeigentümer können als Grundlage ein Bauprojekt vorlegen.

³ In den Fällen von Artikel 94 Absatz 4 und 5 kann das Amt für Gemeinden und Raumordnung die von den Grundeigentümern entworfene Überbauungsordnung genehmigen.

⁴ Im übrigen findet Artikel 61a sinngemäss Anwendung.

Art. 95a *[Eingefügt am 22. 3. 1994]*

5. Kosten

¹ Sofern die nach Artikel 60a Absatz 2 festgelegte Kostengrenze für das Planverfahren nicht überschritten wird, bewilligt der Gemeinderat den Kredit für die Kosten des Verfahrens auf Erlass der Überbauungsordnung.

² Gilt die Überbauungsordnung auch als Baubewilligung, erhebt die Gemeinde die Baubewilligungsgebühr.

Art. 96

6. Durchführung [Fassung vom 22. 3. 1994]

Können Grundstücke nur bei Mitwirkung weiterer Grundeigentümer des Plangebietes überbaut werden (Erschliessung, Gemeinschaftsanlagen, Anpassungen und dgl.), so sind diese Grundeigentümer verpflichtet, ihre Mitwirkung rechtzeitig zu leisten.

3. Regionalplanung

Art. 97

1. Planungsregion [Fassung vom 17. 6. 2007]

¹ Die Gemeinden schliessen sich zur Erfüllung gemeinsamer Aufgaben der Raumplanung zu öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Vereinigungen, den Planungsregionen [Fassung vom 25. 11. 2004], zusammen.

² Für die Organisation eines öffentlich-rechtlichen Gemeindeverbandes sind die Bestimmungen des Gemeindegesetzes vom 16. März 1998 (GG [BSG 170.11]) massgebend. In privatrechtlich organisierten Planungsregionen können die zuständigen Organe der Mitgliedsgemeinden ihre Vertretung instruieren und ihr verbindliche Weisungen erteilen. [Fassung vom 25. 11. 2004]

³ Jede Gemeinde gehört mindestens einer Planungsregion an. Das Gebiet einer Gemeinde kann auf Antrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion vom Regierungsrat zwecks regionaler Richtplanung einer bestehenden Planungsregion zugewiesen werden. Die betroffene Gemeinde und die in Betracht kommenden Planungsregionen sind vorgängig anzuhören. [Eingefügt am 25. 11. 2004]

⁴ Die zugewiesene Gemeinde ist für ihren Kostenanteil an der regionalen Richtplanung ersatzpflichtig. [Eingefügt am 25. 11. 2004]

Art. 97a [Eingefügt am 17. 6. 2007]

2. Regionalkonferenz

¹ Wo eine Regionalkonferenz nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes besteht, tritt diese für die Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Gesamtverkehr an die Stelle der bestehenden Planungsregionen gemäss Artikel 97 Absatz 1.

² Der Regionalkonferenz obliegt zudem die regionale Richtplanung. Soweit die regionale Richtplanung nur Teilgebiete betrifft, kann die Regionalkonferenz diese Aufgabe in ihrem Geschäftsreglement an eine Teilkonferenz übertragen.

³ Der Kanton kann bestehende Planungsregionen während längstens drei Jahren nach der Einführung einer Regionalkonferenz im bisherigen Umfang mit Beiträgen nach Artikel 139 Absatz 1 Buchstabe a weiter unterstützen.

Art. 98

3. Aufgaben [Fassung vom 17. 6. 2007]

¹ Die Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen bestimmen im Rahmen des Gesetzes, wie sich ihr Gebiet räumlich entwickeln soll. Sie beziehen die Mitgliedsgemeinden in die Entscheidungsfindung mit ein. [Fassung vom 17. 6. 2007]

² Sie erarbeiten

- a die für ihre Planungsaufgaben nötigen Grundlagen;
- b die ihnen in Gesetzen oder Verordnungen übertragenen Pläne, wie die regionalen Entwicklungskonzepte, die Energiekonzepte und dergleichen.
- c ... [Aufgehoben am 25. 11. 2004]

³ Sie erlassen die für die regionale Raumentwicklung bedeutsamen Pläne (Gesamt- oder Teilrichtpläne, regionale Konzepte, Sachpläne und dgl.) in den Bereichen regionale Entwicklung, Umwelt, Landschaft, Siedlung, Verkehr sowie Versorgung und Entsorgung. Regionale Richtpläne haben für die Mitgliedsgemeinden und für zugewiesene Gemeinden (Art. 97 Abs. 3) verbindliche Wirkung (Art. 57 Abs. 1). Die Genehmigungsbehörde kann auf Antrag der Planungsregion bzw. Regionalkonferenz [Fassung vom 17. 6. 2007] die Pläne für kantonale Behörden verbindlich erklären, soweit diese zugestimmt haben.

[Fassung vom 25. 11. 2004]

⁴ Die Mitgliedergemeinden können den Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen im Rahmen der Statuten oder eines Reglementes weitere Aufgaben übertragen. [Fassung vom 28. 1. 2009]

⁵ Wird eine Gemeinde durch eine im regionalen Interesse beschlossene Massnahme besonders schwer belastet, kann ein regionaler Lastenausgleich stattfinden.

Art. 98a [Eingefügt am 17. 6. 2007]

4. Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept

¹ Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) umfasst die Planung und gegenseitige Abstimmung von Gesamtverkehr und Siedlung.

² Das RGSK beinhaltet das Agglomerationsprogramm gemäss Bundesrecht.

³ Der Regierungsrat legt nach Anhörung der Regionalkonferenzen zeitliche und inhaltliche Vorgaben für die Erarbeitung der RGSK fest. Er stützt sich dabei insbesondere auf die kantonale Richtplanung. Die Vorgaben umfassen namentlich die Grundsätze und Schwerpunkte für die Bevölkerungs-, Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verkehrintensiven Vorhaben und die Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr.

⁴ Der Regierungsrat stimmt die von den Regionen eingereichten RGSK mit den kantonalen Planungen und den übrigen RGSK ab. Nach dieser Abstimmung und der allfälligen Überarbeitung beschliesst die Regionalkonferenz die Massnahmen des RGSK als regionalen Teilrichtplan und reicht diesen zur Genehmigung gemäss Artikel 61 wieder ein.

⁵ In Regionen ohne Regionalkonferenz sorgt der Regierungsrat in Zusammenarbeit mit den betroffenen regionalen Verkehrskonferenzen und Planungsregionen für die Erarbeitung des RGSK.

⁶ Der Regierungsrat erlässt das RGSK, wenn es nicht innert Frist erarbeitet wird oder nicht den Vorgaben gemäss Absatz 3 entspricht.

Art. 98b [Eingefügt am 17. 6. 2007]

5. Regionale Überbauungsordnung

¹ Die Regionalkonferenz kann zur Wahrung regionaler Interessen regionale Überbauungsordnungen erlassen.

² Die regionale Überbauungsordnung hat dieselben Rechtswirkungen wie eine kommunale Überbauungsordnung.

³ Für das Verfahren gelten die Artikel 58 ff. sinngemäss. Vorbehalten bleibt die fakultative Volksabstimmung (Art. 150 und 152 GG [BSG 170.11]).

4. Kantonsplanung

Art. 99

1. Aufgaben und Organisation

¹ Der Regierungsrat bezeichnet Grundlagen, Konzepte und Sachpläne, mit denen die räumliche Entwicklung des Kantons bestimmt werden soll, und er beauftragt die Direktionen mit der Erarbeitung. Er beaufsichtigt die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten im Kanton und entscheidet im Konfliktfall.

² Die Direktionen und Fachstellen des Kantons erarbeiten die Grundlagen und erlassen die Pläne, die für ihre raumwirksamen Aufgaben erforderlich sind.

³ Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion bereitet die raumplanerischen Geschäfte des Regierungsrates vor. Sie koordiniert die Planungsarbeiten und berät die mit Planungsaufgaben betrauten Organe. Sie erfüllt die weiteren kantonalen Aufgaben der Raumplanung, indem sie insbesondere

a den Richtplan nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung [SR 700] erstellt und die Interessen der Gemeinden, der Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 17. 6. 2007] und des Kantons im Bereinigungsverfahren mit dem Bund vertritt,

b die Raumplanungsberichte an den Grossen Rat vorbereitet und

c vorsorgliche Massnahmen anordnet, wenn wichtige Interessen der Raumplanung gefährdet erscheinen; Artikel 65 Absatz 2 Buchstabe c bleibt vorbehalten.

⁴ Die Beschwerdeführung an das Bundesgericht in den Fällen gemäss Artikel 34 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [SR 700] ist Sache jener Direktion, die den Regierungsrat im Verfahren vor dem

Verwaltungsgericht vertreten hat.

⁵ ... [Aufgehoben am 28. 1. 2009]

Art. 100

2. Raumplanungsbericht

¹ Der Regierungsrat bringt dem Grossen Rat einmal in jeder Legislaturperiode den Raumplanungsbericht zur Kenntnis.

² Der Bericht beschreibt den Stand der Raumplanung im Kanton und erläutert die wesentlichen bevorstehenden Arbeiten und Massnahmen.

³ Der Regierungsrat kann mit dem Raumplanungsbericht dem Grossen Rat Grundsatzfragen der kantonalen Raumplanung zur Stellungnahme vorlegen.

⁴ Der Raumplanungsbericht wird in geeigneter Weise veröffentlicht.

Art. 101 [Fassung vom 28. 11. 2006]

3. Mitfinanzierung von Verkehrsinfrastrukturen durch den Bund; Trägerschaft

¹ Der Kanton ist beitragsberechtigter Träger der vom Bund mitfinanzierten Verkehrsinfrastrukturen in Agglomerationen gemäss Artikel 17a bis 17d des Bundesgesetzes vom 22. März 1985 über die Verwendung der zweckgebundenen Mineralölsteuer (MinVG [SR 725.116.2]).

² Der Regierungsrat schliesst die entsprechenden Vereinbarungen über die Mitfinanzierung mit dem Bund ab.

³ Vor dem Abschluss von solchen Vereinbarungen hört der Regierungsrat die Gemeinden und die weiteren Träger der regionalen Agglomerationsprogramme gemäss Artikel 98a an. [Fassung vom 17. 6. 2007]

⁴ Werden die in den Vereinbarungen vorgesehenen Leistungen durch die Gemeinden erbracht, vergütet der Kanton den Gemeinden die entstandenen Kosten mindestens entsprechend dem Anteil der Bundesbeiträge an den Gesamtkosten.

⁵ Die besondere Gesetzgebung regelt die Planung, Finanzierung und Beschlussfassung sowie die Zuständigkeiten für die Realisierung der einzelnen Verkehrsinfrastrukturprojekte.

Art. 102

4. Kantonale Überbauungsordnung

¹ Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion kann zur Wahrung kantonaler oder gefährdeter regionaler Interessen in kantonalen Überbauungsordnungen namentlich festlegen [Einleitungssatz Fassung vom 25. 11. 2004]

a öffentliche Werke und Verkehrsanlagen, Schiessplätze; [Fassung vom 14. 2. 1989]

b Industriezonen, Ablagerungs- und Materialabbaustellen;

c Massnahmen der Ortsbild-, Landschafts- und Ufergestaltung (Art. 9–11);

d Massnahmen zur Erschliessung und Ausstattung von Erholungsgebieten (Art. 116 ff.);

e Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Grünzonen und Schutzgebiete;

f Massnahmen zur Realisierung von im kantonalen Richtplan bezeichneten Entwicklungsschwerpunkten (ESP). [Eingefügt am 25. 11. 2004]

² Eine kantonale Überbauungsordnung hat dieselben Rechtswirkungen wie kommunale Überbauungsordnungen. [Fassung vom 25. 11. 2004]

³ Gegen die Verfügung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion kann beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. [Fassung vom 10. 4. 2008]

⁴ Beschwerdebefugt sind die Einsprecher im Rahmen ihrer Einspracherügen sowie die betroffenen Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 17. 6. 2007] (Art. 97 Abs. 1). [Fassung vom 25. 11. 2004]

5. Richtplan nach Raumplanungsgesetz

Art. 103 [Fassung vom 25. 11. 2004]

1. Bedeutung

Im Richtplan nach Raumplanungsgesetz stimmen die Gemeinden, die Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 17. 6. 2007], der Kanton und der Bund ihre Planungen und weiteren raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung aufeinander ab.

Art. 104

2. Verfahren

¹ Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion erstellt, überarbeitet und bewirtschaftet den Richtplan in Abstimmung mit den Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 17. 6. 2007] sowie den betroffenen kantonalen Direktionen. Sie sorgt dafür, dass dabei die Vorgaben und Sachpläne des Bundes, die Grundsätze der kantonalen Raumplanung sowie die kantonalen Konzepte und Sachpläne berücksichtigt werden. [Fassung vom 25. 11. 2004]

² Sie führt unter Einbezug der Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 17. 6. 2007] das Mitwirkungsverfahren (Art. 58) zum Richtplanentwurf durch. [Fassung vom 25. 11. 2004]

³ Der Regierungsrat beschliesst den Richtplan und Richtplanänderungen auf Antrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion. [Fassung vom 25. 11. 2004]

⁴ Nach dem Beschluss des Regierungsrates tritt der Richtplan für den Kanton in Kraft. Für den Bund und die Nachbarkantone wird er erst mit der Genehmigung durch den Bundesrat verbindlich (Art. 11 Abs. 2 RPG [SR 700]).

⁵ Nach einer Gesamtüberarbeitung wird der Richtplan dem Grossen Rat zur Kenntnisnahme unterbreitet. [Eingefügt am 25. 11. 2004]

Art. 105

... [Aufgehoben am 25. 11. 2004]

III. Massnahmen und Finanzierung

1. Erschliessung der Bauzone

Art. 106

1. Zweck; Begriffe

¹ Die Erschliessung soll die zonengemässe Nutzung der Grundstücke ermöglichen, indem diese zugänglich gemacht, mit Wasser und Energie versorgt und indem die Abwasser beseitigt werden. Die Erschliessungsanlagen sind auf diesen Zweck auszurichten.

² Für die Strassenerschliessung und, soweit die besondere Gesetzgebung oder die zuständigen Erschliessungsträger keine andere Regelung getroffen haben, auch für die übrige Erschliessung werden unterschieden

- a die Basiserschliessung, bestehend aus den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen und den zugehörigen Einrichtungen, und
- b die Detailerschliessung, welche mehrere Grundstücke mit den Anlagen der Basiserschliessung verbindet.

³ Hauszufahrt und Hausanschlüsse verbinden ein Gebäude oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe mit dem Erschliessungsnetz.

Art. 107

2. Abgrenzungen

¹ Als Basiserschliessungsanlagen gelten die in den Richtplänen oder Überbauungsordnungen der Gemeinde als solche bezeichneten, beim Fehlen einer Ausscheidung, die ihrer Natur nach zu den Hauptsträngen zu rechnenden Anlagen.

² Der Basiserschliessung werden insbesondere zugerechnet

- a Kantonsstrassen [Fassung vom 25. 11. 2004] und Verbindungsstrassen zwischen Ortschaften und Ortschaftsteilen;
- b Hauptverkehrsadern, Geschäftsstrassen und Plätze in Ortszentren;

- c Sammelstrassen zur Abnahme des Quartierverkehrs;
- d von öffentlichen Verkehrsmitteln befahrene Strassen;
- e vorwiegend der Erschliessung öffentlicher Bauten und Anlagen dienende Strassen.

³ Die Vorschriften über die Detailerschliessung sind nicht anwendbar auf Hauszufahrt und Hausanschlüsse sowie auf Spiel- und Freizeitanlagen, die mit der Detailerschliessung kombiniert sind.

Art. 108

3. Zuständigkeit; Erschliessungsprogramm

¹ Die Gemeinde projiziert und baut die Erschliessungsanlagen, soweit dafür nicht besondere Erschliessungsträger bestehen oder die Erstellung durch Grundeigentümer vereinbart ist.

² Die Bauzone ist innert 15 Jahren ab rechtskräftiger Genehmigung zu erschliessen. *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

³ Der Gemeinderat beschliesst das Erschliessungsprogramm. Darin wird aufgezeigt, wie, wann und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung, ihr Ausbau oder Ersatz in den einzelnen Etappen erfolgen. *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

⁴ Die Gemeinde passt das Erschliessungsprogramm veränderten Verhältnissen an, doch kann sie eine vorgesehene Erschliessung nur mit der Zustimmung der Eigentümer, die nach Artikel 108a einen Erschliessungsanspruch haben, vom Programm absetzen. *[Eingefügt am 22. 3. 1994]*

⁵ Ist ein besonderer Erschliessungsträger mit dem Bau einer Erschliessungsanlage im Verzug, so kann die Gemeinde nach erfolgloser Mahnung die Anlage auf Kosten des Erschliessungsträgers selbst bauen. Gegen Verfügungen über die Ersatzvornahme kann Beschwerde *[Fassung vom 29. 10. 2008]* bei der zuständigen Fachdirektion erhoben werden. Deren Beschwerdeentscheide können beim Verwaltungsgericht angefochten werden. *[Entspricht dem bisherigen Absatz 3]*

Art. 108a *[Eingefügt am 22. 3. 1994]*

4. Erschliessungsanspruch

¹ Liegt eine Überbauungsordnung vor oder ist keine nötig, so gilt:

- a Die Eigentümer, deren Grundstückflächen gesamthaft mindestens 50 Prozent der Fläche des Perimeters umfassen oder deren Grundstücke an erschlossenes Gebiet angrenzen beziehungsweise in einer Überbauungsordnung für eine vorgezogene Erschliessung vorgesehen sind, haben einen Anspruch auf Erschliessung.
- b Der Erschliessungsanspruch besteht erst nach Ablauf der im Erschliessungsprogramm festgelegten Frist, spätestens aber 15 Jahre nach der rechtskräftigen Einzonung.
- c Der Anspruch ist mit Gesuch um Fristansetzung an die Gemeinde und um Ermächtigung der Eigentümer, nach Ablauf der Frist die Erschliessung selber zu erstellen, beim Regierungsstatthalter geltend zu machen.
- d Die Gesuchstellenden können verlangen, dass das Gemeinwesen ein ihm zustehendes Enteignungsrecht auf sie überträgt.

² Haben die Gesuchstellenden die Anlagen erstellt, erstattet ihnen die Gemeinde die Kosten abzüglich eigene Grundeigentümerbeiträge und Anschlussgebühren zurück, sobald die Anlagen nach Massgabe von Artikel 109 Absatz 2 zu Eigentum und Unterhalt an sie übergegangen sind.

Art. 109

5. Erstellung durch Grundeigentümer

5.1 Grundsätze *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

¹ Der Gemeinderat kann den interessierten Grundeigentümern vertraglich die Planung und Erstellung von Erschliessungsanlagen überbinden. Es gelten dafür folgende Grundsätze:

- a Die Anlagen sind gemäss einer allenfalls bestehenden oder vorgeschriebenen Überbauungsordnung zu erstellen.
- b Zeit und Höhe der Leistungen der Gemeinde an die betreffenden Anlagen und der Grundeigentümeranteil (Art. 112 Abs. 1) müssen rechtskräftig festgelegt sein.
- c Planung und Bau der Anlagen stehen unter der Aufsicht der Gemeinde.

d Die Anlagen sind ohne Verzug, spätestens aber innerhalb von zwei Jahren seit Baubeginn fertig zu stellen. Bei besonderen Verhältnissen kann der Gemeinderat diese Frist verlängern.
[Eingefügt am 28. 1. 2009]

² Die Anlagen gehen nach ihrer ordnungsgemässen Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt über. Der Gemeinderat stellt den Eigentumsübergang in einer Verfügung fest, eröffnet diese den bisherigen Eigentümern und meldet, sobald die Verfügung rechtskräftig ist, die neuen Eigentumsverhältnisse zur Eintragung in das Grundbuch an.

³ Durch Gemeindevorschrift können Reinigung, Schneeräumung, Glatteisbekämpfung auf Gehwegen, Treppen, arealinternen Strassen und dergleichen den Eigentümern der anstossenden Grundstücke auferlegt werden.

⁴ Die Bestimmungen dieses Artikels gelten sinngemäss für Anlagen, deren Erstellung besonderen Erschliessungsträgern obliegen würde. Deren Organe handeln im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Art. 110

5.2 Kostenregelung *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

¹ Die bauenden Grundeigentümer haben die gesamten Kosten bis zur Fälligkeit der Kostenanteile der Gemeinde und der übrigen Grundeigentümer zinslos vorzuschüssen. Für die endgültige Kostenverteilung gelten die Artikel 112–114.

² Der Gemeindeanteil wird ein Jahr nach der amtlichen Abnahme der fertig gestellten Anlagen fällig.
[Fassung vom 28. 1. 2009]

³ Die Beiträge der übrigen Grundeigentümer werden mit der Nutzung ihrer Grundstücke als Bauland, spätestens aber ein Jahr nach der amtlichen Abnahme der fertig gestellten Anlagen fällig. *[Fassung vom 28. 1. 2009]*

Art. 111

6. Erschliessungsabgaben der Grundeigentümer *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

¹ Erschliessungsabgaben der Grundeigentümer sind

- a die Grundeigentümerbeiträge an Strassen (Art. 112 ff.);
- b die einmaligen Gebühren an Versorgungs- und Entsorgungsanlagen nach den Bestimmungen der besonderen Gesetzgebung. Zur Vorfinanzierung von Anlagen können die Gemeinden in ihren Reglementen den Bezug von Grundeigentümerbeiträgen vorsehen, die an die einmaligen Gebühren anzurechnen sind.

² In Überbauungsordnungen können die Grundeigentümerabgaben an die Erschliessung pauschal festgesetzt werden. Die Vorschriften müssen sicherstellen, dass die Leistungspflichtigen nicht unverhältnismässig belastet werden und dass die Interessen der besonderen Erschliessungsträger gewahrt bleiben.

Art. 112

7. Grundeigentümerbeiträge an Strassenbauten

7.1 Grundsätze *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

¹ Den Grundeigentümern können die Kosten von Strassenbauten, die ihnen einen besonderen Vorteil bringen, wie folgt überwältzt werden:

- a bis zu 100% bei Strassen der Detailerschliessung und der Erschliessung von Ferienhauszonen sowie von Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ausserhalb des Siedlungsbereichs;
- b höchstens zu 80% bei Quartiersammelstrassen;
- c höchstens zu 50% bei den übrigen Strassen mit teilweiser Erschliessungsfunktion.

² Die Beiträge der einzelnen Grundeigentümer werden nach Massgabe ihres Vorteils, in der Regel nach den baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten, bestimmt.

³ Grundeigentümer, die einen aussergewöhnlichen Erschliessungsaufwand verursachen, haben für die Mehrkosten aufzukommen.

⁴ Die Gemeinde trägt die Strassenbaukosten, die nach den vorstehenden Grundsätzen nicht auf die Grundeigentümer überwältzt werden können oder die nicht einbringlich sind.

Art. 113

7.2 Verfahren

7.2.1 Kostenanteil der Grundeigentümer *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

¹ Das zuständige Gemeindeorgan legt mit seinem Kreditbeschluss den Kostenanteil der Grundeigentümer fest (Art. 112 Abs. 1). *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

² Der Beschluss über den Kostenanteil wird veröffentlicht. Er kann beim Regierungsstatthalter angefochten werden. *[Fassung vom 10. 4. 2008]* Die dem Beschluss zugrundeliegende Qualifikation der Strasse als Basiserschliessung beziehungsweise Detailerschliessung kann Gegenstand der Beschwerde sein, wenn sie nicht bereits rechtskräftig entschieden ist.

³ Gegen den Entscheid des Regierungsstatthalters kann Beschwerde beim Verwaltungsgericht geführt werden. *[Fassung vom 10. 4. 2008]*

⁴ Der rechtskräftige Beschluss über den Kostenanteil der Grundeigentümer kann im Verfahren nach Artikel 114 nicht mehr angefochten werden. *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

Art. 114

7.2.2 Festsetzung der Beiträge *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

¹ Die einzelnen Grundeigentümerbeiträge (Art. 112 Abs. 2) werden von der Gemeinde in einem Beitragsplan festgelegt und den Grundeigentümern unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 30 Tagen eröffnet. Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen. Seine Entscheide unterliegen der Beschwerde *[Fassung vom 29. 10. 2008]* an den Regierungsstatthalter. Dessen Entscheide können mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

² Die Kosten einer aussergewöhnlichen Erschliessung (Art. 112 Abs. 3) werden den pflichtigen Grundeigentümern durch Kostenverfügung des Gemeinderates auferlegt. Für Einsprache und Beschwerde gilt Absatz 1 hievor.

³ Nicht durch Einsprachen angefochtene Beiträge werden sofort rechtskräftig, die übrigen mit rechtskräftiger Erledigung der Einsprache oder Beschwerde. Rechtskräftige Beitragsverfügungen sind einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil im Sinne von Artikel 80 des Schuldbetreibungs- und Konkursgesetzes *[SR 281.1]* gleichgestellt.

Art. 115

7.3 Verwirkung; Sicherung *[Fassung vom 22. 3. 1994]*

¹ Die Gemeinde verwirkt ihren Beitragsanspruch, wenn sie den Beitragsplan oder die Kostenverfügung nicht innert zwei Jahren seit Vollendung des Strassenbaus den beteiligten Grundeigentümern eröffnet. Falls die Strassenbaukosten nicht innert nützlicher Frist bekannt sind, kann sie die Beitragsverfügung mit einem Berichtigungsvorbehalt versehen.

² Die Gemeinde geniesst für die rechtskräftig festgelegten Beiträge ein den bestehenden Pfandrechten nachgehendes gesetzliches Grundpfandrecht an den betreffenden Liegenschaften für die Dauer von 10 Jahren seit der Fälligkeit; sie ist berechtigt, es im Grundbuch anmerken zu lassen.

2. Erschliessung und Ausstattung von Erholungsgebieten

Art. 116

1. Grundsätze

¹ Die Erholungsgebiete, die im Richtplan nach Raumplanungsgesetz *[SR 700]* (Art. 103 ff.) bezeichnet sind, sind namentlich im Bereiche städtischer Agglomerationen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung zu erschliessen und auszustatten.

² Insbesondere sollen

- a das Wanderwegnetz gemäss den Grundsätzen des Bundes seiner Zweckbestimmung erhalten, nötigenfalls wiederhergestellt oder ergänzt werden;
- b geeignete Wegverbindungen als Radwanderwege bezeichnet und gestaltet, allenfalls ergänzt werden;
- c Rast- und Spielplätze angelegt und Aussichtspunkte erschlossen werden.

³ Auf Natur und Landschaft wie auch auf andere Interessen, insbesondere solche der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft, ist Rücksicht zu nehmen.

Art. 117

2. Planung

¹ Die Planungsregion bzw. Regionalkonferenz [Fassung vom 17. 6. 2007] erstellt zusammen mit der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, den zuständigen Fachstellen des Kantons und den Gemeinden Konzepte und Sachpläne für die Erschliessung und Ausstattung von Erholungsgebieten.

² Die Grundeigentümer, die Organisationen des Natur- und Heimatschutzes, der Wanderwege, der Radfahrer, der Behinderten und gegebenenfalls weitere interessierte Organisationen sind anzuhören.

³ Rechtsverbindlich geordnet wird die Erschliessung und Ausstattung von Erholungsgebieten in der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinden und in kommunalen, regionalen oder kantonalen Überbauungsordnungen. [Fassung vom 17. 6. 2007]

Art. 118

3. Ausführung und Unterhalt

¹ Die Gemeinden sorgen für die plangemässe Ausführung der vorgesehenen Anlagen und Massnahmen einschliesslich der Markierung, soweit diese nicht Aufgabe des Kantons ist. Sie arbeiten dabei mit den in Artikel 117 Absatz 2 genannten Organisationen und bei Anlagen im Wald mit den Forstorganen zusammen. [Fassung vom 4. 6. 2008]

² Sie unterhalten die Wege und Anlagen, soweit diese Aufgabe nicht gemäss besonderer Vorschrift oder Vereinbarung den Eigentümern oder Dritten obliegt.

³ Ist die plangemässe Erstellung der Wege und Anlagen oder ihr gehöriger Unterhalt in Frage gestellt und werden dadurch öffentliche Interessen erheblich beeinträchtigt, so kann die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion nach fruchtloser Mahnung der Pflichtigen auf deren Kosten die Ersatzvornahme anordnen. Bei Rad-, Fuss- und Wanderwegen ist die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion zuständig. [Fassung vom 4. 6. 2008]

3. Baulandumlegung, Grenzregulierung, Ablösung von Dienstbarkeiten

Art. 119

1. Baulandumlegung

1.1 Grundsätze

¹ Die Baulandumlegung kann durchgeführt werden, wenn es die Nutzungspläne (Art. 57 Abs. 2) erfordern sowie bei ungünstigen Grundstückverhältnissen, zur Altstadt- oder Quartiersanierung (Art. 128 Abs. 1 Bst. d) und für den Landerwerb im Strassenbau (Art. 19 bis 21 SG [BSG 732.11]) [Fassung vom 4. 6. 2008].

² Sie besteht in der Umgestaltung von Grundstücken der Bauzone und der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse und der anderweitigen dinglichen Rechte.

³ Ausserhalb der Bauzone gelegene Grundstücke können in eine Baulandumlegung einbezogen werden, wenn nur so eine zweckmässige Neuordnung zustande kommen kann.

⁴ Gleichzeitig mit der Baulandumlegung ist für das Umlegungsgebiet eine Überbauungsordnung zu erlassen, welche die Erschliessung und die Grundzüge der Überbauung regelt.

Art. 120

1.2 Einleitung und Durchführung

¹ Das Umlegungsverfahren wird eingeleitet entweder

a durch Mehrheitsbeschluss der beteiligten Grundeigentümer oder

b durch Beschluss des Gemeinderates oder

c durch Anordnung der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion auf Antrag der zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion [Fassung vom 29. 10. 1997] oder im Einvernehmen mit dieser. [Fassung vom 23. 6. 1993]

² Der Einleitungsbeschluss wird im Grundbuch angemerkt. Das Grundbuchamt [Fassung vom 28. 3. 2006] gibt den beteiligten Grundeigentümern davon Kenntnis. Während des Umlegungsverfahrens sind rechtliche oder tatsächliche Änderungen, welche die Umlegung beeinträchtigen könnten, untersagt.

³ Durchgeführt wird die Baulandumlegung im Verfahren durch Vereinbarung, durch Gründung einer Umlegungsgenossenschaft oder von Amtes wegen.

Art. 121

1.3 Umlegung nach Vereinbarung

Sind alle Beteiligten mit der geplanten Umlegung einverstanden, so können sie ohne Gründung einer Umlegungsgenossenschaft nach den Bestimmungen des Dekrets eine Umlegung nach Vereinbarung durchführen.

Art. 122

1.4 Umlegungsgenossenschaft

¹ Die Baulandumlegungsgenossenschaft ist gegründet, wenn die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer dem Unternehmen zustimmt. Die an der Beschlussfassung nicht Mitwirkenden gelten als zustimmend, wenn sie die Gründung der Umlegungsgenossenschaft nicht vorher schriftlich abgelehnt haben.

² Statuten und Perimeterplan bedürfen der Genehmigung der zuständigen Stelle der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion [Fassung vom 29. 10. 1997].

³ Gegen die Beschlüsse der Gründungsversammlung und anderer Genossenschaftsversammlungen kann Beschwerde [Fassung vom 29. 10. 2008] bei der zuständigen Stelle der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion [Fassung vom 29. 10. 1997] erhoben werden. [Fassung vom 17. 9. 1992]

⁴ Die Beschwerde- und Genehmigungsentscheide der zuständigen Stelle der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion [Fassung vom 29. 10. 1997] können nach den Bestimmungen des Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [BSG 155.21] angefochten werden. [Fassung vom 17. 9. 1992]

⁵ Die Grundeigentümer können Einsprache erheben gegen die Bewertung ihres bisherigen Besitzstandes, die Neuzuteilung und allfällige Ausgleichsentschädigungen sowie bezüglich des Kostenverteilers über die Umlegungskosten. Der von der Umlegungsgenossenschaft bestellte Umlegungsausschuss prüft die Einsprachen, versucht eine Verständigung herbeizuführen, und entscheidet über unerledigte Einsprachen. Gegen seinen Einspracheentscheid kann Beschwerde [Fassung vom 29. 10. 2008] bei der örtlich zuständigen Enteignungsschätzungskommission geführt werden. Der Beschwerdeentscheid der Enteignungsschätzungskommission kann beim Verwaltungsgericht angefochten werden. [Fassung vom 28. 3. 2006]

Art. 123

1.5 Durchführung von Amtes wegen

¹ Kommt nach dem Einleitungsbeschluss weder eine Umlegung nach Vereinbarung noch die Gründung einer Baulandumlegungsgenossenschaft zustande, so kann der Gemeinderat die Durchführung von Amtes wegen anordnen. Die gleiche Anordnung kann auf Antrag der zuständigen Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion [Fassung vom 29. 10. 1997] oder im Einvernehmen mit ihr die zuständige Stelle der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion [Fassung vom 29. 10. 1997] treffen. [Fassung vom 23. 6. 1993]

² Der Gemeinderat beziehungsweise die zuständige Stelle der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion beauftragt eine oder mehrere Personen mit den Aufgaben des Umlegungsausschusses und bestimmt den technischen Leiter und einen im Notariatsregister des Kantons Bern eingetragenen Notar. Die beteiligten Grundeigentümer sind dazu anzuhören. [Fassung vom 22. 11. 2005]

³ Die zuständige Stelle der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion [Fassung vom 29. 10. 1997] ist befugt, alle gegebenenfalls zur Durchführung des Unternehmens erforderlichen weiteren Anordnungen zu treffen. [Fassung vom 17. 9. 1992]

Art. 124

1.6 Genehmigung der Neuordnung

Die Neuordnung bedarf der Genehmigung der kantonalen Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion [Fassung vom 10. 4. 2008]. Mit der Genehmigung treten die Rechtsänderungen von Gesetzes wegen ein. Sie sind im Grundbuch nachzutragen.

Art. 125

2. Grenzregulierung

¹ Mit der Grenzregulierung wird der Grenzverlauf zwischen Grundstücken im Interesse ihrer Überbaubarkeit neu festgelegt.

² Auf Antrag der Gemeinde oder eines interessierten Grundeigentümers leitet der Regierungsstatthalter die Grenzregulierung ein und führt sie durch. [Fassung vom 10. 4. 2008]

³ Gegen die Verfügung des Regierungsstatthalters kann Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion geführt werden. [Fassung vom 10. 4. 2008]

⁴ Mit der Rechtskraft des Grenzregulierungsplans tritt die Neuordnung von Gesetzes wegen ein. [Fassung vom 10. 4. 2008] Sie ist im Grundbuch nachzutragen.

Art. 126

3. Ablösung von Dienstbarkeiten

¹ In sinngemässer Anwendung des Enteignungsgesetzes [BSG 711.0] können abgelöst oder verlegt werden

- a Dienstbarkeiten, die zwingenden Bauvorschriften widersprechen;
- b Dienstbarkeiten, die eine im öffentlichen Interesse notwendige rationelle Nutzung des Bodens verunmöglichen, ohne dass ein genügendes Interesse des Dienstbarkeitsberechtigten diese Folge rechtfertigen würde.

² Das Verfahren wird vom Gemeinderat nach Anhörung der beteiligten Grundeigentümer durch eine Ablösungs- oder Verlegungsverfügung eingeleitet. Gegen die Verfügung kann Beschwerde [Fassung vom 29. 10. 2008] bei der örtlich zuständigen Enteignungsschätzungskommission erhoben werden. Deren Beschwerdeentscheid kann beim Verwaltungsgericht angefochten werden. [Fassung vom 28. 3. 2006]

³ Der Dienstbarkeitsberechtigte ist nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu entschädigen. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat einen seinem Vorteil entsprechenden Beitrag an die Entschädigung zu leisten. Im Streitfall entscheidet der Enteignungsrichter.

⁴ Die Ablösung oder Verlegung wird mit der Bezahlung der Entschädigung von Gesetzes wegen rechtswirksam. Die Rechtsänderung ist im Grundbuch nachzutragen.

4. Enteignung und Eigentumsbeschränkungen

Art. 127

1. Verhältnis zu den Enteignungsgesetzen

¹ Soweit dieses Gesetz nicht ergänzende oder abweichende Vorschriften aufstellt, gilt für die formelle und die materielle Enteignung das kantonale Enteignungsgesetz [BSG 711.0].

² Vorbehalten bleibt die Enteignungsgesetzgebung des Bundes.

Art. 128

2. Formelle Enteignung

2.1 Enteignungsrecht

¹ Mit der Genehmigung eines Zonenplans oder eines Überbauungsplans ist das Enteignungsrecht erteilt für die in diesen Plänen festgelegten

- a Zonen für öffentliche Nutzungen;
- b Grünzonen, deren Erwerb durch die Gemeinde im Plan vorgesehen ist;
- c Erschliessungs- und Verkehrsanlagen sowie Anlagen des Wasserbaus;
- d Massnahmen des Schutzes oder der Gestaltung des Ortsbildes und der Landschaft oder der Altstadt- oder Quartiersanierung gemäss Artikel 88 Absatz 1 Buchstaben f oder g.

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

Art. 129

2.2 Enteigner

¹ Enteignungsberechtigt ist das Gemeinwesen, das die öffentliche Aufgabe zu erfüllen hat, für die das Enteignungsrecht besteht.

² Das Gemeinwesen kann sein Enteignungsrecht mit schriftlicher Erklärung jenen übertragen, die nach Gesetz zur Ausführung des Vorhabens befugt sind.

Art. 130

3. Materielle Enteignung

3.1 Im allgemeinen

¹ Eigentumsbeschränkungen, wie der dauernde Einbezug eines Grundstücks in eine Zone für öffentliche Nutzungen, eine Grünzone oder ein Schutzgebiet, begründen einen Entschädigungsanspruch des Grundeigentümers, wenn sie in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichkommen.

² Entschädigungsansprüche sind zu richten

- a bei Eigentumsbeschränkungen, die im Interesse öffentlicher Bauten oder Anlagen verfügt sind, an den Träger der betreffenden öffentlichen Aufgabe;
- b bei Eigentumsbeschränkungen aus kantonalen Überbauungsordnungen an den Kanton *[Fassung vom 25. 11. 2004]*;
- c bei Eigentumsbeschränkungen aus regionalen Überbauungsordnungen (Art. 98b) an die Regionalkonferenzen; *[Fassung vom 28. 1. 2009]*
- d in den übrigen Fällen an die Gemeinde. *[Entspricht dem bisherigen Buchstaben c]*

³ Der Entschädigungspflichtige kann auf den Rückgriff nehmen, in dessen Interesse oder an dessen Stelle der Eingriff vorgenommen worden ist. Wer in Anspruch genommen werden soll, ist zum Verfahren vor dem Enteignungsrichter beizuladen.

Art. 131

3.2 Erschliessungsanlagen

¹ Die Festlegung einer Erschliessungsanlage in einem Überbauungsplan begründet in der Regel keinen Anspruch aus materieller Enteignung.

² Nach Ablauf von zehn Jahren seit der Planaufgabe kann der Grundeigentümer, der durch die Weiterdauer des Plans nachweisbar geschädigt wäre, vom zuständigen Gemeinwesen verlangen, dass es entweder die ausgeschiedene Grundfläche zur Durchführung des Plans erwirbt beziehungsweise für den Erwerb durch den Enteigner sorgt oder dass es sie durch Aufhebung oder Änderung des Plans freigibt.

Art. 132

3.3 Rückforderung

¹ Wird eine Eigentumsbeschränkung nachträglich aufgehoben oder entfällt ihre die Entschädigungspflicht begründende Wirkung, so hat der jeweilige Grundeigentümer eine verhältnismässige Rückzahlung zu leisten.

² Das Gemeinwesen lässt die Rückerstattungspflicht im Grundbuch anmerken.

³ Streitigkeiten über den Umfang der Rückerstattungspflicht entscheidet der Enteignungsrichter.

Art. 133

4. Verzicht auf Enteignung

¹ Will das Gemeinwesen auf das Enteignungsrecht oder den Eingriff, welcher die Entschädigungspflicht begründet, verzichten, so zeigt es dem Entschädigungsberechtigten während der gesetzlichen oder der allenfalls vom Enteignungsrichter verlängerten Zahlungsfrist an, dass es die massgebenden Vorschriften oder Pläne aufheben oder ändern will (Planungsanzeige).

² Für diesen Fall gilt:

- a Das Gemeinwesen bestimmt das betroffene Gebiet innert drei Monaten seit Planungsanzeige als Planungszone (Art. 62 f.).
- b Die Vollstreckung des Urteils über die Entschädigungspflicht bleibt, der Kostenentscheid ausgenommen, für so lange aufgeschoben, als die Rechtswirkungen der Planungszone gemäss Artikel 62a Absätze 2 und 3 andauern. *[Fassung vom 18. 6. 1997]*
- c Der aufgeschobene Urteilsinhalt ist nicht mehr vollstreckbar, wenn die dafür massgebenden Vorschriften aufgrund der Planungszone aufgehoben oder geändert werden.
- d Das Gemeinwesen hat dem Entschädigungsberechtigten die Aufhebung oder Änderung nach Eintritt der Rechtskraft schriftlich mitzuteilen unter Hinweis darauf, dass er innert drei Monaten seit Empfang der Mitteilung den Enteignungsrichter um Neubestimmung der Entschädigung ersuchen kann.

³ Unterlässt das Gemeinwesen die rechtzeitige Planungsanzeige oder werden die massgebenden

Vorschriften oder Pläne nicht fristgemäss aufgehoben oder geändert, so gilt die vom Enteignungsrichter festgelegte Entschädigung als gebundene Ausgabe des pflichtigen Gemeinwesens. Dasselbe gilt für eine vom Enteignungsrichter auf Ersuchen des Berechtigten neu bestimmte Enteignungsentschädigung (Abs. 2 Bst. d).

Art. 134

5. Verjährung von Entschädigungsansprüchen

¹ Enteignungsrechtliche Entschädigungsansprüche verjähren nach Ablauf von zehn Jahren, seitdem der Berechtigte von ihnen Kenntnis hatte oder haben konnte, spätestens aber zwanzig Jahre nach ihrer Entstehung.

² Entschädigungsansprüche aus Eigentumsbeschränkungen, die einer formellen Enteignung vorausgehen, können in jedem Falle noch im Verfahren der formellen Enteignung geltend gemacht werden.

³ Die Verjährung wird unterbrochen

- a durch schriftliche Geltendmachung des Anspruches beim Verpflichteten;
- b durch schriftliche Erklärung des Verpflichteten an den Berechtigten, mit der er auf die Verjährungseinrede für eine bestimmte Zeit verzichtet;
- c ausserdem in den Fällen gemäss Artikel 135 des Obligationenrechts [SR 220].

Art. 135

6. Besondere Entschädigung für Projektierungskosten

... [Aufgehoben am 22. 3. 1994]

Art. 136

7. Beschränkungen von untergeordneter Bedeutung

7.1 Grundsätze

¹ Als Eigentumsbeschränkungen von untergeordneter Bedeutung sind namentlich die nachgenannten Massnahmen des zuständigen Gemeinwesens oder der von ihm ermächtigten Unternehmung zu dulden:

- a die Planung vorbereitende Handlungen, wie Begehungen, Planaufnahmen, Vermessungen, Bodenuntersuchungen;
- b das Anbringen von Vorrichtungen und Weisungszeichen auf Privatboden, wie von Verkehrssignalen, Wegweisern und Markierungen für Wanderwege, Kennzeichen und Hinweisschilder für öffentliche Anlagen jeder Art, ferner von Hydranten, Beleuchtungsvorrichtungen, öffentlichen Uhren und von Anhängervorrichtungen für die Oberleitungen öffentlicher Verkehrsmittel;
- c das Einlegen von Kanälen und Leitungen in das für den Bau von Strassen ausgeschiedene Land vor dem Erwerb, ferner die Durchleitung durch Privatland von Leitungen für Gemeinschaftsantennenanlagen.

² Der Grundeigentümer ist rechtzeitig zu benachrichtigen. Gerechtfertigte Wünsche über Ort und Art der Anbringung sind möglichst zu berücksichtigen, unnötige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

³ Dem Grundeigentümer ist verursachter Kultur- und Sachschaden zu ersetzen. Ausserdem ist er bei nachweisbar erheblichem Nachteil in der Benützung oder Bewirtschaftung des Grundstücks zu entschädigen.

Art. 137

7.2 Streitigkeiten

¹ Streitigkeiten über den Bestand, den Umfang oder die Art der Ausübung des Rechts auf Inanspruchnahme von Privateigentum gemäss Artikel 136 entscheidet der Regierungsstatthalter mit Verfügung [Fassung vom 10. 4. 2008].

² Entschädigungsstreitigkeiten werden vom Präsidenten der Enteignungsschätzungskommission unter Vorbehalt der Appellation an den Präsidenten der zuständigen Abteilung des Verwaltungsgerichtes beurteilt. [Fassung vom 17. 9. 1992]

5. Finanzierung

Art. 138

1. Kostentragung; Grundsatz

- ¹ Die Gemeinden tragen die Kosten der Ortsplanung und der zugehörigen weiteren Aufgaben (Art. 64).
- ² Die Kosten der Regionalplanung werden von den Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 17. 6. 2007] und ihren Mitgliedergemeinden bestritten.
- ³ Der Kanton [Fassung vom 25. 11. 2004] trägt die Kosten der Kantonsplanung einschliesslich der Kosten der Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 17. 6. 2007] für ihre Mitarbeit am Richtplan gemäss Raumplanungsgesetz.
- ⁴ Das Nähere bestimmt die Verordnung. [Fassung vom 18. 6. 1997]

Art. 139 [Fassung vom 18. 6. 1997]

2. Staatsbeiträge

2.1 Gegenstände

- ¹ Der Kanton kann mit Beiträgen unterstützen
 - a Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 17. 6. 2007] und deren Planungen;
 - b Projekte (Grundlagen, Planungen oder Massnahmen) der Raumplanung von Gemeinden, Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 17. 6. 2007] und Privaten mit ökologischer oder wirtschaftlicher Bedeutung, sofern sie von besonderem kantonalem Interesse sind;
 - c Organisationen für ihre Beratungs-, Instruktions- und Informationstätigkeit auf dem Gebiete des Bau-, Planungs- und Umweltrechts und für Leistungen für Wander- und Radwanderwege;
 - d kommunale Planungen, die mehrere Gemeinden koordiniert erarbeiten und in denen die Anliegen und Bedürfnisse der einzelnen Gemeinden aufeinander und grenzüberschreitend abgestimmt werden. [Eingefügt am 28. 1. 2009]
- ² Auf Staatsbeiträge besteht kein Rechtsanspruch.
- ³ Soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, gilt das Staatsbeitragsgesetz.
- ⁴ Das Nähere bestimmt die Verordnung.

Art. 140 [Fassung vom 18. 6. 1997]

2.2 Weitere Vorschriften

- ¹ Der Regierungsrat regelt insbesondere:
 - a die Beitragssätze; diese betragen 30 bis 100 Prozent der anrechenbaren Kosten;
 - b die Bezeichnung der beitragsberechtigten Organisationen nach Artikel 139 Absatz 1 Buchstabe c;
 - c die Kriterien für die Bestimmung der anrechenbaren Kosten, wobei bei den Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 17. 6. 2007] auch die Sekretariatskosten, bei den Projekten und bei den Planungen nach Artikel 139 Absatz 1 Buchstabe d die Bedeutung für das kantonale Interesse massgebend zu berücksichtigen sind; [Fassung vom 28. 1. 2009]
 - d das Verfahren;
 - e die Aufsicht.
- ² Vor Erlass, Änderung oder Aufhebung der Verordnung hört der Regierungsrat die Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 17. 6. 2007] und die betroffenen Organisationen an.

Art. 141

3. Grundeigentümerbeiträge

- ¹ Die Grundeigentümer bezahlen die Erschliessungsabgaben gemäss Artikel 111 ff.
- ² Sie können ausserdem durch Gemeindereglement beziehungsweise durch das Organisationsreglement eines Gemeindeverbandes verpflichtet werden, an öffentliche Werke und Massnahmen, die ihnen einen besonderen Vorteil bringen, nach Massgabe dieses Sondervorteils Beiträge zu leisten.
- ³ Reglemente gemäss Absatz 2 bedürfen obligatorisch der Zustimmung der Stimmberechtigten.

Art. 142

4. Ausgleich von Planungsvorteilen

Die Planungsvorteile werden durch die Steuergesetzgebung erfasst. Ausserdem können sich die Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile verschafft werden, insbesondere bei der Bewilligung besonderer Bauten und Anlagen oder von grösseren Überbauungen, vertraglich verpflichten, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

IV. Schluss- und Übergangsbestimmungen

1. Vollzug

Art. 143

1. Dekrete

¹ Der Grosse Rat ordnet durch Dekret

- a das Normalbaureglement (Normalbaudekret [BSG 723.13]);
- b das Baubewilligungs- und Beschwerdeverfahren sowie die Baupolizei (Baubewilligungsdekret [BSG 725.1]);
- c die Beiträge der Grundeigentümer (Grundeigentümerbeitragsdekret [BSG 732.123.44]);
- d die Baulandumlegung, die Grenzregulierung und die Ablösung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret [BSG 728.1]);
- e ... [Aufgehoben am 18. 6. 1997]

² Die Dekrete können den Erlass von Ausführungsbestimmungen dem Regierungsrat übertragen.

Art. 144

2. Verordnungen

¹ Soweit nicht Dekrete des Grossen Rates vorbehalten sind, erlässt der Regierungsrat die zum Vollzug des Gesetzes nötigen Vorschriften.

² Gegenstand der Bauverordnung sind insbesondere

- a die Erschliessungsanforderungen;
- b die Ortsbild- und Landschaftsgestaltung einschliesslich der Bestimmungen über Aussenantennen und Gemeinschaftsantennen und über die vorübergehende Lagerung, Wegschaffung und Verschrottung ausgedienter Fahrzeuge, Maschinen und Geräte;
- c die Gestaltung der Umgebung von Bauten einschliesslich der Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sowie der Abstellplätze für Fahrzeuge;
- d die sicherheits- und gesundheitspolizeilichen sowie die energierechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben, ferner die Schutzmassnahmen bei Bauarbeiten, die sanitärischen und hygienischen Einrichtungen auf Baustellen und die Arbeitnehmerunterkünfte;
- e die behindertengerechte Gestaltung von Bauten und Anlagen;
- f die besonderen Bauten und Anlagen;
- g die allgemeinverbindliche Festlegung bau- und planungsrechtlicher Begriffe;
- h die inhaltliche und technische Gestaltung von Plänen im Sinne dieses Gesetzes und des Richtplans nach Raumplanungsgesetz [SR 700];
- i die nähere Ordnung des Verfahrens und der Zuständigkeit für Vorschriften und Pläne, insbesondere hinsichtlich ihrer geringfügigen Änderung und der Anpassung des Richtplans nach Raumplanungsgesetz,
- k die Zonenkonformität von Vorhaben in der Landwirtschaftszone und die möglichen Ausnahmen nach den Artikeln 24 bis 24d RPG, [Eingefügt am 4. 4. 2001]
- l die Festlegung qualitätssichernder Verfahrensregeln für Projektwettbewerbe nach Artikel 93 Absatz 1 Buchstabe b. [Eingefügt am 28. 1. 2009]

³ Gegenstand besonderer Verordnungen können insbesondere sein

- a die Aussen- und Strassenreklame;
- b die feuerpolizeilichen Anforderungen an Bauvorhaben;
- c die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) und die Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen (BBK); *[Fassung vom 28. 1. 2009]*
- d die Leistungen des Kantons *[Fassung vom 25. 11. 2004]* gemäss Artikel 139. *[Eingefügt am 18. 6. 1997]*

2. Inkrafttreten, Aufhebung und Anpassung von Vorschriften

Art. 145

1. Inkrafttreten; Aufhebung von Vorschriften

- ¹ Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens *[1. 1. 1986]* dieses Gesetzes.
- ² Mit dem Inkrafttreten ist das Baugesetz vom 7. Juni 1970 aufgehoben.

Art. 146

2. Anpassung kommunaler und regionaler Vorschriften und Pläne *[Fassung vom 17. 6. 2007]*

¹ Die Vorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen *[Fassung vom 17. 6. 2007]* sind, soweit nötig, bei nächster Gelegenheit den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes *[SR 700]* und dieses Gesetzes anzupassen.

² Ihre redaktionelle Anpassung kann in einem vereinfachten Verfahren beschlossen werden. Dafür gilt:

- a Die redaktionelle Anpassung kann umfassen
 - aa das Ersetzen von Begriffen des bisherigen Rechts durch die entsprechenden Begriffe des neuen Rechts;
 - bb das Ersetzen von Verweisungen auf Vorschriften des bisherigen Rechts durch Verweisungen auf das entsprechende neue Recht;
 - cc das ersatzlose Streichen von Bestimmungen, die dem neuen Recht widersprechen;
 - dd materielle Änderungen, die nach Art und Inhalt durch das eidgenössische oder kantonale Recht zwingend vorgeschrieben sind.
- b Nicht Gegenstand redaktioneller Anpassung ist die materielle Änderung von Vorschriften und Plänen, für die der Gemeinde oder Planungsregion bzw. Regionalkonferenz *[Fassung vom 17. 6. 2007]* eine Entscheidungsfreiheit zusteht.
- c Zuständig ist der Gemeinderat, der Vorstand der Planungsregion oder die Geschäftsleitung der Regionalkonferenz. Für Einspracheverfahren, Genehmigung und Beschwerde gegen den Genehmigungsentscheid gelten die Artikel 60 ff. Einsprache und Beschwerde können sich aber nur gegen Umfang und Art der vorgesehenen Anpassung richten. *[Fassung vom 17. 6. 2007]*

Art. 147

3. Anpassung des EG zum BG über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes

... *[Aufgehoben am 5. 12. 1986]*

3. Übergangbestimmungen

Art. 148

1. Bauvorhaben und Baupolizei

- ¹ Aufgrund des bisherigen Rechts rechtskräftig erteilte Baubewilligungen werden durch das neue Recht nicht berührt. Artikel 43 bleibt vorbehalten.
- ² Beim Inkrafttreten dieses Gesetzes hängige Verfahren, welche die Bewilligung von Bauvorhaben oder baupolizeiliche Massnahmen zum Gegenstand haben, werden nach bisherigem Recht zu Ende geführt.
- ³ Beim Inkrafttreten des Gesetzes laufende gesetzliche Fristen richten sich nach neuem Recht, wenn dessen Frist später abläuft, andernfalls nach bisherigem Recht.

Art. 149

2. Vorschriften und Pläne

2.1 Im allgemeinen

¹ Die aufgrund des bisherigen Rechts geltenden Vorschriften und Pläne der Gemeinden (u. a. Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften, Detailerschliessungspläne) und der Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen [Fassung vom 17. 6. 2007] bleiben in Kraft, soweit sie nicht zwingenden Vorschriften des übergeordneten Rechts widersprechen. Es gelten jedoch die nachgenannten Einschränkungen:

- a Bisherige Vorschriften und Pläne erhalten durch das neue Recht keine weitergehenden Rechtswirkungen.
- b Soweit mit entsprechenden Vorschriften und Plänen des neuen Rechts eine weniger weitgehende Rechtswirkung verbunden ist, gilt diese auch für die bisherigen Vorschriften und Pläne gleicher Art.

² Für die Änderung oder Aufhebung bisheriger Vorschriften oder Pläne gelten die Verfahrensbestimmungen und die Zuständigkeiten nach neuem Recht. Hängige Verfahren werden jedoch nach bisherigem Recht zu Ende geführt.

Art. 150

2.2 Zonen für Sonderbauvorschriften und ähnliche

¹ Wo die Überbauung den Erlass eines Überbauungsplanes nach dem Baugesetz vom 7. Juni 1970 voraussetzt, legt die Gemeinde innert drei Jahren nach Inkrafttreten dieser Bestimmung eine Überbauungsordnung oder die Festlegungen nach Artikel 92 Absatz 1 auf. Gleiches gilt für Ferienhauszonen nach Artikel 25 des Baugesetzes vom 7. Juni 1970. [Fassung vom 18. 6. 1997]

² Nach unbenütztem Ablauf dieser Frist können die Grundeigentümer verlangen,

- a entweder dass die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion [Fassung vom 29. 10. 1997] innert zwei Jahren eine Ersatzordnung erlässt oder
- b die Gemeinde das Land zu Eigentum übernimmt, wobei die Enteignungsgerichte die Entschädigung nach den Regeln des Enteignungsrechtes bestimmen. [Absatz 2 Fassung vom 22. 3. 1994]

Art. 150a

2.3 Stimmbürgerzonen

¹ Sofern die Voraussetzungen von Artikel 73 Absatz 2 erfüllt sind, legt die Gemeinde innert drei Jahren nach Inkrafttreten dieser Bestimmung bei bisherigen Zonen mit ersatzweisem Bauen nach Grundordnung entweder eine Überbauungsordnung oder die Umwandlung in eine neurechtliche Zone mit Planungspflicht auf. [Eingefügt am 22. 3. 1994]

² Nach unbenütztem Ablauf dieser Frist fällt die Planungspflicht dahin und es kann nach den Bestimmungen der Grundordnung für den Fall der endgültigen Ablehnung der Überbauungsordnung gebaut werden.

³ Die Planungspflicht fällt auch dahin, wenn der Gemeinderat sowohl auf den Erlass einer Überbauungsordnung als auch auf die Umwandlung in eine neurechtliche Zone mit Planungspflicht verzichtet; der Verzicht ist zu veröffentlichen.

Art. 151

3. Bauernhofzone

¹ Der Eigentümer eines innerhalb der Bauzone gelegenen landwirtschaftlichen Gewerbes, das den Anforderungen nach Artikel 85 Absatz 1 entspricht, kann bei der zuständigen Gemeindebehörde die Ausscheidung einer Bauernhofzone beantragen.

² Das Begehren ist innerhalb von fünf Jahren seit Inkrafttreten dieses Gesetzes zu stellen. Zuständig zum Entscheid ist der Gemeinderat unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion.

³ Dem Gesuch ist zu entsprechen, wenn die Voraussetzungen von Artikel 85 Absatz 1 erfüllt sind.

Art. 152 [Fassung vom 8. 9. 1999]

4. Schutz der Baudenkmäler

¹ Die kantonale Fachstelle bezeichnet in Zusammenarbeit mit der Gemeinde bis zum 31. Dezember 2004

wenigstens für die Bauzone die Baudenkmäler durch Errichtung eines Bauinventars nach Artikel 10d. Mit Zustimmung der Fachstelle kann das Bauinventar durch die Gemeinde erstellt werden.

² Solange die Baudenkmäler weder durch ein Bauinventar (Art. 10d) noch durch Erlass von Plänen und Vorschriften (Art. 64a) bezeichnet sind, werden sie im Baubewilligungsverfahren bestimmt; für Baudenkmäler in der Bauzone gilt dies nur während der Übergangsfrist gemäss Absatz 1.

³ Der Regierungsrat regelt durch Verordnung das Verfahren der Anerkennung bestehender Inventare und Verzeichnisse als Bauinventare nach Artikel 10d sowie bestehender Pläne und Vorschriften der Gemeinden hinsichtlich der Bestimmung der Baudenkmäler (Art. 64a).

Art. 153 [Eingefügt am 22. 3. 1994]

5. Erschliessungspflicht; Erschliessungsprogramm

¹ Bestehende Bauzonen sind innert 15 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu erschliessen.

² Die Gemeinde erlässt innert drei Jahren das Erschliessungsprogramm (Art. 108 Abs. 3).

Bern, 12. September 1984

Im Namen des Grossen Rates

Der Präsident: *Mast*

Der Staatsschreiber: i. V. *Wissmann*

Beschluss des Bundesrates vom 24. September 1985:

Die Artikel 29 Absatz 3, 47 Absatz 2, 115 Absatz 2 und 120 Absatz 2 werden genehmigt

Anhang

9.6.1985 G

GS 1985/186, in Kraft am 1. 1. 1986

Änderungen

5.12.1986 G

über das landwirtschaftliche Bodenrecht, GS 1987/6 (Art. 64), in Kraft am 1. 7. 1987

14.2.1989 G

über Gewässerunterhalt und Wasserbau, GS 1989/106 (Art. 67), in Kraft am 1. 1. 1990

17.9.1992 D

GS 1992/332, in Kraft am 15. 12. 1992

24.3.1993 V

GS 1993/247, in Kraft am 1. 1. 1993

23.6.1993 G

GS 1993/425, in Kraft am 1. 1. 1994

10.11.1993 V

GS 1993/696, in Kraft am 1. 1. 1994

22.3.1994 G

BAG 94–76, in Kraft am 1. 1. 1995 [RRB Nr. 2619 vom 24. 8. 1994]

18.6.1997 V

BAG 97–130, in Kraft am 1. 9. 1997

II.

1. Für die Staatsbeiträge nach den Artikeln 139 und 140 ist das Recht zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung massgebend.

2. Die auf Grund des bisherigen Rechts erteilten Beitragszusicherungen bleiben in Kraft.

29.10.1997 V

BAG 97–96, in Kraft am 1. 1. 1998

29.10.1997 V

BAG 97–100, in Kraft am 1. 1. 1998

8.9.1999 G

über die Denkmalpflege, BAG 00–123 (Art. 41), in Kraft am 1. 1. 2001

4.4.2001 G

BAG 01–65, in Kraft am 1. 11. 2001

25.3.2002 G

Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz, BAG 02-67 (II.), in Kraft am 1. 1. 2003

25.11.2004 G

BAG 05–49, in Kraft am 1. 8. 2005

14.12.2004 G

über das Strafverfahren, BAG 06–129 (II.), in Kraft am 1. 1. 2007

22.11.2005 G

Notariatsgesetz, BAG 06–40 (Art. 63), in Kraft am 1. 7. 2006

28.3.2006 G

über die Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthalter, BAG 08–134 (Art. 17), in Kraft am 1. 1. 2010

28.11.2006 G

BAG 07–87, in Kraft am 1. 1. 2008

17.6.2007 G

Gemeindegesezt, BAG 07–103 (II.), in Kraft am 1. 1. 2008

10.4.2008 G

über die Verwaltungsrechtspflege, BAG 08–109 (II.), in Kraft am 1. 1. 2009

4.6.2008 G

Strassengesetz, BAG 08–131 (Art. 96), in Kraft am 1. 1. 2009

29.10.2008 V

BAG 08–123, in Kraft am 1. 1. 2009

28.1.2009 V

BAG 09–64, in Kraft am 1. 9. 2009

Übergangsbestimmungen

1. Private Organisationen, die nach bisherigem Recht zur Einsprache befugt waren, können während fünf Jahren nach Inkrafttreten dieser Änderung Rügen erheben in Rechtsbereichen, die während mindestens fünf Jahren vor Inkrafttreten dieser Änderung Gegenstand ihres statutarischen Zwecks bildeten.
2. Bestehende Vorschriften der Gemeinden im Sinne von Artikel 69 Absatz 3 BauG sind mit dem Inkrafttreten dieser Änderung auf baubewilligungsfreie Bauvorhaben nicht mehr anwendbar.