

Raumplanungs- und Baugesetz

vom 9. Mai 1983

Der Grosse Rat des Kantons Freiburg

gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979;
nach Einsicht in die Botschaften des Staatsrates vom 30. Dezember 1980
und 2. Juli 1982;
auf Antrag dieser Behörde,

beschliesst:

ERSTER TEIL

Allgemeine Bestimmungen

ERSTER TITEL

Allgemeines

Art. 1 Zweck

¹ Das Gesetz bezweckt, zu einer günstigen Entfaltung und Ordnung des persönlichen, familiären, wirtschaftlichen und sozialen Lebens beizutragen.

² Dabei strebt es namentlich an:

- a) eine sinnvolle Besiedlung des Gebietes und eine zweckmässige Nutzung des Bodens;
- b) eine harmonische Entwicklung des Kantons, der Regionen und der Ortschaften;
- c) die Erhaltung schützenswerter Landschaften und Gebäude;
- d) eine rationelle Energienutzung;
- e) die Sicherheit, Hygiene und Ästhetik der Bauten.

Art. 2 Inhalt

Das Gesetz legt fest:

- a) die für die Raumplanung anwendbaren Vorschriften;
- b) die Ausführungsbestimmungen zum eidgenössischen Raumplanungsgesetz;
- c) die Vorschriften der Baupolizei.

Art. 3 Zuständigkeit

¹ Der Staatsrat:

- a) übt die Obergewalt über die in diesem Gesetz geregelten Bereiche aus;
- b) erlässt die Ausführungsverordnung;
- c) ernennt die in den Artikeln 5, 6, 7 und 9 vorgesehenen Kommissionen und legt ihre Organisation fest.

² Die Direktion, die für die Raumplanung und die Baupolizei zuständig ist¹⁾ (die Direktion), wird mit der Ausführung des Gesetzes beauftragt.

³ Die Gemeinden, die Oberamtmänner und die anderen an der Raumplanung und am Baupolizeiwesen beteiligten Organe üben die Befugnisse aus, die ihnen das Gesetz überträgt.

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

Art. 4 Bau- und Raumplanungsamt

Das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) ist die beauftragte Amtsstelle für die Raumplanung.

Art. 5 Beratende Raumplanungskommission

¹ Eine beratende Kommission wird zur Prüfung der allgemeinen Probleme der Raumplanung eingesetzt; sie arbeitet Vorschläge aus und nimmt Stellung zu besonderen Planungsproblemen.

² Sie umfasst einundzwanzig Mitglieder, wovon fünf vom Grossen Rat bezeichnet werden. Sie setzt sich aus den Vertretern der Regionen, der politischen Parteien und der verschiedenen an der Raumplanung interessierten Kreise zusammen.

Art. 5a Naturgefahrenkommissionen

¹ Es wird eine Naturgefahrenkommission eingesetzt, die die allgemeinen Probleme im Zusammenhang mit den Naturgefahren prüft, die Grundlagenforschung koordiniert und auf Ersuchen des BRPA oder der Gemeinden zu den Entwürfen von Ortsplanungen und zu geplanten Arbeiten in den Naturgefahren ausgesetzten Gebieten im Sinne von Artikel

152 Abs. 1 Stellung nimmt. Sie gewährleistet zusammen mit dem BRPA die Berücksichtigung der Naturgefahren bei den Ortsplanungen und der Baupolizei.

² Sie setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Dienststellen und Organe zusammen, die Aufgaben im Zusammenhang mit der Verhütung von Naturgefahren und zum Schutz vor Naturgefahren wahrnehmen.

Art. 6 Kommission für Natur- und Landschaftsschutz

¹ Der Wissenschaftliche Verantwortliche für Natur- und Landschaftsschutz nimmt Stellung zu den Raumplanungs- und Bauprojekten im Zusammenhang mit geschützten Gebieten.

² Die Kommission nimmt Stellung zu den allgemeinen Grundsätzen des Natur- und Landschaftsschutzes und begutachtet auf Ersuchen des Wissenschaftlichen Verantwortlichen die Raumplanungs- und Bauprojekte, die die Natur oder die Landschaft wesentlich verändern können. Sie erstellt ein Verzeichnis der Gebiete und Objekte, die im Sinne der Artikel 61 ff. schützenswert sind.

³ Die Direktion, die für die Raumplanung und die Baupolizei zuständig ist, ist berechtigt, gegen die Entscheide der Oberamtmänner beim Verwaltungsgericht Beschwerde zu erheben.

Art. 7 Kulturgüterkommission

¹...

² Die Kulturgüterkommission schlägt den Gemeinden und dem Staatsrat die geeigneten Schutzmassnahmen vor.

³ Sie begutachtet die Raumplanungs- und Bauprojekte, welche die im Inventar aufgeführten Objekte sowie die öffentlichen Gebäude des Staates, der Gemeinden und der kirchlichen Körperschaften betreffen.

⁴ Auf Antrag der Gemeinden oder des BRPA begutachtet sie Bauvorhaben, die ein ästhetisches oder geschichtliches Interesse verkörpern, und desgleichen Vorhaben, die für die allgemeine Gestaltung einer Landschaft, einer Ortschaft, eines Quartiers, einer Strasse oder eines Platzes, selbst wenn diese nicht im Inventar stehen, von Bedeutung sind.

⁵ Die Direktion, die für die Erhaltung der archäologischen Stätten und der Kulturgüter zuständig ist¹⁾, ist berechtigt, gegen Entscheide des Oberamtmanns beim Verwaltungsgericht Beschwerde zu erheben.

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

Art. 7a Für den Wald zuständige Direktion

Die für den Wald zuständige Direktion¹⁾ kann die Entscheide der Oberamtmänner über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht anfechten.

¹⁾ Heute: Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft.

Art. 8 Amt für Archäologie

¹ ...

² Das Amt für Archäologie schlägt den Gemeinden und dem Staatsrat die geeigneten Schutzmassnahmen vor.

³ Es begutachtet die Raumplanungs- und Bauvorhaben bezüglich der im Inventar aufgeführten Objekte.

Art. 9 Kommission für Architektur und Siedlungsgestaltung

Es wird eine Kommission für Architektur und Siedlungsgestaltung eingesetzt, die auf Antrag des BRPA oder der Gemeinde Projekte prüft, welche den erhöhten Anforderungen des Artikels 155 Abs. 2 bis 4 entsprechen müssen.

ZWEITER TEIL**Raumplanung****ERSTER TITEL****Allgemeines****Art. 10** Planungsebenen

Die Raumplanung wird ausgeführt als:

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

Art. 11 Koordination der raumplanerischen Massnahmen

¹ Die Planungsstudien und die Ausführung der sich daraus ergebenden Massnahmen sind aufeinander abzustimmen.

² Die Direktion stellt die Koordination sicher. Zu diesem Zweck arbeiten die Gemeinden und die regionalen Planungsverbände mit ihr zusammen.

³ Die Direktion ist ebenfalls beauftragt, die Koordination mit dem Bund und den Nachbarkantonen zu gewährleisten.

Art. 12 Befähigung

¹ Planungsaufträge können nur an Personen erteilt werden, deren Befähigung von der Direktion anerkannt wird.

² Der Staatsrat legt hierzu die Bedingungen fest.

Art. 13 Finanzierung

¹ Die mit Raumplanungsaufgaben betrauten öffentlichen Gemeinwesen tragen die Kosten ihrer raumplanerischen Studien und Massnahmen selbst.

² und ³ ...

Art. 14 Information und Mitwirkung

Die Ausführungsverordnung legt das Vorgehen für die Information und Mitwirkung der Bevölkerung fest.

ZWEITER TITEL

Kantonalplanung

I. KAPITEL

Allgemeine Bestimmungen

Art. 15 Aufgaben der Kantonalplanung

Die Aufgaben der Kantonalplanung bestehen in:

- a) der Ausarbeitung der Grundlagen und der Sachpläne;
- b) der Bestimmung der Planungsziele;
- c) der Erstellung des kantonalen Richtplanes;
- d) der Erstellung allfälliger kantonomer Nutzungspläne;
- e) der Förderung und Koordination der Regional- und Ortsplanung.

II. KAPITEL

Kantonaler Richtplan

Art. 16 Grundlagen und Sachpläne

¹ Die Grundlagen und die Sachpläne bezeichnen die allgemeinen Planungsziele der kantonalen Raumplanung, wie dies die Ziele und Grundsätze in den Artikeln 1 und 3 des Bundesgesetzes umschreiben. Sie bezwecken eine vernünftige Nutzung des Bodens, die harmonische Verteilung der Tätigkeiten sowie die Erhaltung der Natur und Landschaft.

² Die Grundlagen und Sachpläne betreffen namentlich:

- a) die für die Land- und Forstwirtschaft geeigneten Gebiete;
- b) die je nach den Entwicklungsbedürfnissen des Kantons notwendigen Siedlungsgebiete;
- c) die Gebiete, welche aufgrund ihres Landschafts- und Ortsbildes einen besonderen Schutz verdienen;
- d) die für die Erholung, den Tourismus und die Freizeitgestaltung notwendigen Gebiete;
- e) die durch Naturkräfte oder bedeutende Immissionen bedrohten Gebiete;
- f) die Verkehrswege und die Übermittlungs- und Verkehrseinrichtungen;
- g) die Einrichtungen der Wasser-, Energie- und Güterversorgung;
- h) die Anlagen für Abwasserreinigung und Abfallbeseitigung;
- i) die Bauten und Anlagen von allgemeinem Interesse;
- j) die wichtigen Trinkwasservorkommen;
- k) die wichtigen Naturvorkommen.

³ Die Grundlagen und die Sachpläne sind in einer Gesamtsicht der zu lösenden Probleme zu erarbeiten.

Art. 17 Berücksichtigung der in Kraft stehenden Konzepte und Pläne

Die Grundlagen und die Sachpläne tragen soweit als möglich den vorhandenen Regional- und Ortsplanungen, den regionalen Entwicklungskonzepten, den durch den Bund ausgearbeiteten Konzepten und Sachplänen sowie den Richtplänen der Nachbarkantone Rechnung.

Art. 18 Planungsziele

¹ Die Planungsziele bestimmen die allgemeine Raumplanungspolitik mit Berücksichtigung der Grundlagen, der Sachpläne und der vorhandenen Tendenzen.

² Sie werden vom Staatsrat vorgeschlagen und vom Grossen Rat genehmigt.

³ Sie dienen als Programm zur Ausarbeitung des kantonalen Richtplanes.

⁴ Sie werden anlässlich der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplanes neu festgelegt.

Art. 19 Inhalt des kantonalen Richtplanes

¹ Der kantonale Richtplan hält die Entscheide der Kantonalplanung fest.

² Er hebt die zu ergreifenden Massnahmen hervor, um die Koordination der Tätigkeiten der betroffenen Behörden sicherzustellen.

³ Er zeigt auf, wie diese Tätigkeiten unter Berücksichtigung der technischen, rechtlichen und finanziellen Gegebenheiten zeitlich zu verwirklichen sind.

⁴ Er enthält ebenfalls einen erläuternden Bericht, der sämtliche für das Verständnis der Unterlagen notwendigen Erklärungen sowie die Entscheidungsgründe beinhaltet.

Art. 20 Ausarbeitung

¹ Der kantonale Richtplan wird von der Direktion in Zusammenarbeit mit den Oberamtmännern und den interessierten Organen im Rahmen der durch den Grossen Rat genehmigten Planungsziele erstellt.

² Die Studien des kantonalen Richtplanes können beim BRPA eingesehen werden.

Art. 21 Vernehmlassungsverfahren

¹ Der Entwurf des kantonalen Richtplanes wird beim BRPA und in den Gemeinden während zwei Monaten zur Vernehmlassung aufgelegt. Die Mitteilung erfolgt im Amtsblatt.

² Das Ausführungsreglement bestimmt das Verfahren der Vernehmlassung.

³ Während der Vernehmlassungsfrist kann jeder Interessierte schriftlich beim Gemeinderat Bemerkungen und begründete Vorschläge einreichen. Die an der Raumplanung interessierten Vereinigungen können sich direkt an die Direktion wenden.

⁴ Innert einem Monat nach dem Ende der Vernehmlassung nimmt der Gemeinderat Stellung und gibt seine eigenen Bemerkungen und Vorschläge zuhanden der Direktion ab.

⁵ Nach Abschluss des Vernehmlassungsverfahrens erstellt die Direktion den endgültigen Entwurf des kantonalen Richtplanes und unterbreitet ihn, wenn wichtige Änderungen vorgenommen worden sind, nochmals den Gemeinderäten; diese nehmen zuhanden des Staatsrates dazu Stellung.

⁶ Bei erheblicher Meinungsverschiedenheit zwischen einer Gemeinde und der Direktion hört der Staatsrat die Beteiligten an.

Art. 22 Annahme und Genehmigung

¹ Der Staatsrat nimmt den kantonalen Richtplan an.

² Vorher ist dem Grossen Rat ein Bericht über den kantonalen Richtplan zur Vernehmlassung vorzulegen.

³ Der kantonale Richtplan wird sodann dem Bundesrat zur Genehmigung gestellt.

Art. 23 Wirkungen des kantonalen Richtplanes

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

² Mit der Genehmigung durch den Bundesrat ist der kantonale Richtplan für die Behörden des Bundes und der Nachbarkantone nur soweit verbindlich, als er den in Artikel 8 des Bundesgesetzes vorgeschriebenen Mindestinhalt betrifft.

Art. 24 Änderung des kantonalen Richtplanes

¹ Der kantonale Richtplan wird alle zehn Jahre gesamthaft überprüft.

² Auf Begehren der Direktion oder auf Antrag der betroffenen Gemeinden kann der kantonale Richtplan geändert werden, wenn die in Artikel 9 Abs. 2 des Bundesgesetzes vorgesehenen Bedingungen erfüllt sind.

³ Das für die Erstellung, Annahme und Genehmigung des kantonalen Richtplanes vorgesehene Verfahren ist bei einer Änderung des Planes anwendbar.

⁴ Im Falle von geringfügigen Änderungen gibt der Staatsrat den Bundes- und Gemeindebehörden seinen Entscheid bekannt. Diese Änderungen werden auf den in Kraft stehenden Richtplan übertragen.

III. KAPITEL

Kantonale Nutzungspläne

Art. 25 Ziele und Inhalt

¹ Die Direktion kann mit vorheriger Zustimmung des Staatsrates einen kantonalen Nutzungsplan erstellen im Hinblick auf:

- a) die Schaffung von Zonen für öffentliche Gebäude und Anlagen von kantonalem und regionalem Interesse;
- b) die Schaffung von Erholungs- und Schutzzonen von kantonaler oder regionaler Bedeutung;
- c) die Schaffung von Industrie- und Gewerbeazonen von regionalem Interesse;
- d) die Schaffung von Land- und Forstwirtschaftszonen;
- e) die Errichtung von Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung von kantonaler oder regionaler Bedeutung;
- f) die Verwirklichung von Verkehrsanlagen und Übermittlungseinrichtungen von kantonaler oder regionaler Bedeutung.

² Diese Befugnis der Direktion beschränkt sich jedoch auf die Fälle, in denen die Verwirklichung der vorgenannten Ziele nicht durch die Gemeindenutzungspläne erreicht werden kann.

Art. 26 Genehmigungsverfahren

¹ Die Direktion hört die betroffenen Oberamtmänner und Gemeinderäte an, legt die Pläne öffentlich auf, stellt sie den interessierten Organen zur Begutachtung zu, entscheidet nach Durchführung einer Einigungsverhandlung über die Einsprachen und genehmigt, mit der Zustimmung des Staatsrates, die Pläne.

² Der Entscheid der Direktion ist mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht anfechtbar.

³ Im übrigen sind die Artikel 79 bis 82 sinngemäss anwendbar.

Art. 27 Wirkungen

Die kantonalen Nutzungspläne haben gegenüber Dritten die gleichen Rechtswirkungen wie die Gemeindenutzungspläne.

DRITTER TITEL**Regionalplanung****Art. 28 Aufgaben der Regionalplanung**

Die Regionalplanung hat namentlich folgende Aufgaben:

- a) die Erstellung von regionalen Richtplänen, welche die allgemeinen regionalen Planungsziele in Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan und gegebenenfalls mit den wirtschaftlichen Entwicklungskonzepten im Sinne des Bundesgesetzes über Investitionshilfe für Berggebiete festlegen;
- b) die Koordination der Ortsplanungen;
- c) den Gemeinden oder dem Kanton die Zuordnung von Gebieten zu besonderen, im regionalen Interesse liegenden Zwecken vorzuschlagen;
- d) gegebenenfalls die Verwirklichung der Planungsziele, wie:
 - die Schaffung von Schutzzonen (Art. 17 RPG);
 - den Bau, den Betrieb und den Unterhalt von Verkehrswegen und -mitteln, von öffentlichen Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen von regionalem Interesse;
- e) die Ausarbeitung anderer Studien von regionalem Interesse.

Art. 29 Organisation

¹ Die Gemeinden derselben Region mit gemeinsamen wirtschaftlichen und sozialen Interessen können sich im Hinblick auf das Studium und die Ausführung der Regionalplanung und auf die Gewährleistung der Teilnahme der Regionen an der Ausarbeitung des kantonalen Richtplanes zu einem Verband zusammenschliessen. Das Gesetz über die Gemeinden ist anwendbar.

² Die Oberamtswärter sind bei der Gründung und Verwaltung solcher Verbände behilflich.

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

Art. 30 Planungsprogramm und Kostenvoranschlag

Planungsprogramm und Kostenvoranschlag werden der Direktion zur Genehmigung unterbreitet, welche allenfalls die notwendigen Gutachten einholt.

Art. 31 Verfahren

¹ Die Entwürfe der regionalen Richtpläne, mit den beigelegten Vorschlägen und Unterlagen, werden nach dem in Artikel 21 vorgesehenen Verfahren der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme unterbreitet.

² In diesen Fällen werden die der Direktion erteilten Befugnisse (Art. 20 ff.) durch den Verband für die Regionalplanung ausgeübt. Die interessierten Organe stellen ihre Mitarbeit zur Verfügung.

³ Nach der Annahme durch den Verband werden die Pläne dem Staatsrat zur Genehmigung unterbreitet.

Art. 32 Wirkungen

¹ Die regionalen Richtpläne haben die gleichen Wirkungen wie der kantonale Richtplan.

² Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre Ortsplanung den Regionalplänen anzupassen. Nötigenfalls kann der Staatsrat sie dazu zwingen.

VIERTER TITEL**Ortsplanung***I. KAPITEL**Allgemeine Bestimmungen***Art. 33** Planungspflicht

¹ Die Planung des Gemeindegebietes obliegt der Gemeinde.

² Die Ortsplanung muss mit dem kantonalen Richtplan und gegebenenfalls mit den regionalen Richtplänen übereinstimmen.

³ Sie muss alle fünfzehn Jahre überprüft und nötigenfalls geändert werden.

Art. 34 Ersatzmassnahmen

¹ Wenn die Gemeinde ihre Aufgaben nicht erfüllt, setzt ihr der Staatsrat nach vorherigem Anhören und nach Einholen der Stellungnahme des Oberamtmannes eine Frist.

² Nötigenfalls lässt der Staatsrat die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Gemeinde ausführen, nachdem er diese in Verzug gesetzt hat. In diesem Fall wird das Auflage- und Einspracheverfahren durch die Direktion geleitet. Im übrigen ist Artikel 26 anwendbar.

Art. 35 Koordination der Ortsplanungen

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

² Mehrere Gemeinden können gemeinsam Richtpläne erstellen, an die sie sich in ihren Zonennutzungsplänen halten. Diese Richtpläne umschreiben die wichtigsten Verbindungswege, die Leitungen und Kanalisationen, die notwendigen Flächen für die gemeinsamen öffentlichen Anlagen sowie die Abgrenzung und die Art der Bodennutzung des Grenzgebietes.

³ Ebenfalls können mehrere Gemeinden gemeinsam für ihre Gebiete oder nur für die Grenzgebiete einen Zonennutzungsplan erstellen.

Art. 36 Interkommunale Pläne: Einschreiten der Kantonsbehörden

¹ Verlangt die rationelle Bebauung einen interkommunalen Zonennutzungsplan, und werden die betreffenden Gemeinden nicht einig, so können eine oder mehrere dieser Gemeinden das Einschreiten des Oberamtmannes verlangen. Dieser kann ebenfalls von Amtes wegen einschreiten.

² Der Oberamtmann versucht unter den Gemeinden eine Einigung zu erreichen. Gelingt ihm dies nicht, so überweist er die Akten mit seinem Gutachten dem Staatsrat.

³ Der Staatsrat ergreift nach Anhören der beteiligten Gemeinden die für die betreffenden Gebiete erforderlichen Planungsmassnahmen. Artikel 26 ist anwendbar.

*II. KAPITEL**Organisation***Art. 37** Gemeinderat und Planungskommission

¹ Der Gemeinderat ist die für die Ortsplanung verantwortliche Behörde.

² Er bestellt eine Planungskommission mit der Aufgabe, Vorschläge für die Erarbeitung des Planes zu machen und Auskünfte im Hinblick auf dessen Anwendung zu geben. Sie setzt sich mindestens aus fünf Mitgliedern zusammen, deren Mehrheit durch die Gemeindeversammlung oder durch den Generalrat bezeichnet wird.

Art. 38 Koordination mit den anderen Organen

Der Gemeinderat sorgt für die Aufrechterhaltung eines regelmässigen Kontaktes mit den an der regionalen und kantonalen Planung interessierten Organen.

Art. 39 Information und Mitwirkung

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

Art. 40 Planungsprogramm und Kostenvoranschlag

Planungsprogramm und Kostenvoranschlag werden der Direktion zur Genehmigung unterbreitet.

*III. KAPITEL**Ortsplanung***Art. 41** Inhalt

¹ Die Ortsplanung enthält folgende Elemente:

- a) die Analyse der Grundlagen und die Formulierung von Planungszielen;
- b) die Richtpläne;
- c) den Zonennutzungsplan;
- d) die Vorschriften über Zonennutzungsplan und Baupolizei;
- e) die eventuellen Detailbebauungspläne.

² Die Gemeinden mit überwiegend ländlichem Charakter können von der Direktion und im Einverständnis der interessierten Organe davon befreit werden, Richtpläne auszuarbeiten.

1. Abschnitt: Grundlagen und Richtpläne**Art. 42** Planungsziele und erläuternder Bericht

¹ Die Gemeinde nimmt eine Analyse der für die Erarbeitung der Studien notwendigen Grundlagen vor und arbeitet die Planungsziele aus.

² Jede Planung muss von einem erläuternden Bericht begleitet werden, der eine Begründung der Richtpläne und des Zonennutzungsplanes abgibt und eine Rechtfertigung der Planungsmassnahmen erlaubt.

Art. 43 Gemeinderichtpläne

¹ Die Gemeinderichtpläne umschreiben die allgemeinen Grundzüge der Entwicklung der Gemeinde.

² Im Allgemeinen umfassen sie:

- a) den Richtplan der Bodennutzung, der die Begrenzung und die Art der Bodennutzung des Gemeindegebietes wie auch gegebenenfalls die allfällige Erweiterung der Bauzone angibt;
- b) den Strassenrichtplan und gegebenenfalls den Verkehrsrichtplan, welcher die bestehenden und vorgesehenen Transportwege und -einrichtungen angibt;
- c) den Erschliessungsrichtplan, der den Perimeter des Zonennutzungsplanes unter Berücksichtigung der zusammenhängenden Verwirklichungsetappen darlegt und beweist, dass der Richtplan der Bodennutzung durch Infrastruktur erschlossen werden kann;
- d) den Landschaftsrichtplan, der die vorgesehenen Massnahmen zur Erhaltung von schützenswerten Landschaften und Objekten bezeichnet.

³ Sie werden zusammen mit dem Zonennutzungsplan erstellt.

Art. 44 Strassenrichtplan, funktionelle Einteilung

¹ Der Strassenrichtplan enthält die Linienführung des Strassennetzes, der Radfahrwege, der Fuss- und Wanderwege.

² Die Linienführung des Strassennetzes bezeichnet die Hauptstrassen, die Sammel- und Verbindungsstrassen wie auch die Anschlussstellen dieses Erschliessungsstrassennetzes.

³ Diese Linienführungen und die Anschlussstellen müssen genügend klar bestimmt sein, damit die Pläne der belegten Zonen im Sinne des Strassengesetzes erstellt werden können.

2. Abschnitt: Zonennutzungsplan

Art. 45 Zonenarten

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

A) die Bauzonen;

- B) die Landwirtschaftszonen;
- C) die Zonen ohne Nutzung;
- D) die Forstwirtschaftszonen;
- E) die Schutzzonen.

² In jeder Zone können besondere Schutzmassnahmen angewendet werden.

A) Bauzonen

Art. 46 Umfang und Planungsetappen der Bauzonen

¹ Die Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und

- a) bereits weitgehend überbaut ist oder
- b) voraussichtlich in den kommenden 15 Jahren für die Überbauung erforderlich ist und in dieser Zeit erschlossen wird.

² Der Zonennutzungsplan kann für die Bauzonen Planungsetappen vorsehen.

Art. 47 Arten von Bauzonen

¹ Die Bauzonen können nach ihrer überwiegenden Nutzung namentlich unterteilt werden in:

- a) Kernzonen;
- b) Wohnzonen;
- c) Industrie- und Gewerbebezonen;
- d) Zonen von allgemeinem Interesse;
- e) Freihaltezonen.

² Die Gemeinden können, soweit notwendig, andere Nutzungsarten vorsehen, namentlich Bauernhauszonen.

³ Innerhalb einer Zone kann die Nutzung abgestuft werden.

⁴ Die Gemeindevorschriften können die Möglichkeit zulassen, in einer Zone andere als die vorgesehenen Gebäudearten zu errichten, soweit sie mit der überwiegenden Nutzungsart zu vereinbaren sind.

Art. 48 Kernzonen

Die Kernzonen sind für das Wohnen und für die Dienstleistungsbetriebe sowie für die Industrie- und Gewerbebetriebe mit geringen Immissionen bestimmt.

Art. 49 Wohnzonen

- ¹ Die Wohnzonen sind dem Wohnen vorbehalten.
- ² Die Gemeindevorschriften können Tätigkeiten zulassen, die mit dem Charakter der Zonen zu vereinbaren sind.

Art. 50 Industrie- und Gewerbezone

- ¹ Die Industrie- und Gewerbezone sind den Fabrikations-, Dienstleistungs- und den Verwaltungsbetrieben vorbehalten.
- ² Die für diese Betriebe notwendigen Wohnungen können bewilligt werden.
- ³ Die Gemeindevorschriften können für Betriebe mit besonderen Immissionen Einschränkungen vorsehen.

Art. 51 Zonen von allgemeinem Interesse

- ¹ Die Zonen von allgemeinem Interesse sind den Gebäuden, Anlagen und Flächen im öffentlichen Interesse vorbehalten, wie Kirchen, Schulen, Spitäler, Verwaltungsgebäude, öffentliche Anlagen, Sportplätze und -anlagen, Skipisten, Spazierwege und Plätze sowie die für ihre Benutzung notwendigen Verkehrseinrichtungen.
- ² Die privaten Gebäude und Anlagen, die für das Gemeinwesen von bedeutendem Interesse sind, wie Kultur-, Hotel- und Sportzentren, Kliniken, Institute, können ebenfalls in dieser Zone vorgesehen werden.

Art. 52 Freihaltezone

Innerhalb der Bauzone können Zonen für die Erhaltung oder Schaffung von Grünflächen sowie zur Aussparung von Freiflächen vorgesehen werden.

Art. 53 Ländliches Siedlungsgebiet

- ¹ Rechtfertigen es die örtlichen Verhältnisse, so kann der Nutzungsplan mit vorherigem Einverständnis der Direktion ein oder mehrere ländliche Siedlungsgebiete vorsehen.
- ² Die Befugnis zur Ausarbeitung eines solchen Gebietes ist namentlich den wesentlich ländlichen und abgelegenen Gemeinden mit geringer Bevölkerung, die der Landflucht unterworfen sind, vorbehalten. Dieses Gebiet kann für das eigentliche Dorf und gegebenenfalls für dessen abgelegene Weiler bezeichnet werden.

³ Das Gebiet wird unter Berücksichtigung der Einordnung der bestehenden Bauten, des voraussichtlichen Bedarfs und der erforderlichen Vermeidung der Streuung von Neubauten festgelegt.

⁴ Im Gebiet des Dorfes sind Bauten für ständiges Wohnen, für den landwirtschaftlichen Betrieb, für den Kleinhandel, für das Gewerbe und für ähnliche Tätigkeiten gestattet.

⁵ Im Gebiet der Weiler sind nur Bauten für ständiges Wohnen und für den landwirtschaftlichen Betrieb zugelassen.

⁶ Bei jedem Bau ist dem Charakter des Ortsbildes Rechnung zu tragen.

⁷ Erfährt die Gemeinde später eine erhebliche Entwicklung, so sind im Sinne von Artikel 47 entsprechende Bauzonen zu schaffen.

⁸ In diesen Gebieten wird die Abwasserbeseitigung grundsätzlich durch Artikel 17 Abs. 1, letzter Satz des am 20. Juni 1980 geänderten Bundesgesetzes vom 8. Oktober 1971 über den Gewässerschutz geregelt.

Art. 54 Bestehende, nicht vorschriftsgemässe Gebäude in der Bauzone

¹ Wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt, kann der Gemeinderat von einem Eigentümer verlangen, sein Gebäude den Vorschriften des Gesetzes, den Plänen und den Reglementen anzupassen; er räumt ihm dazu eine angemessene Frist ein. Artikel 198 Abs. 2 ist sinngemäss anwendbar.

² An Gebäuden, welche dem Gesetz, den Plänen und den Reglementen nicht entsprechen, dürfen lediglich die unerlässlichen Unterhalts- und Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden.

³ Der Oberamtmann kann jedoch mit dem Einverständnis der Gemeinde Umbau- und Erweiterungsarbeiten bewilligen, sofern sich der Eigentümer verpflichtet, im Fall der Ausführung des Planes auf eine Mehrwertsentschädigung für diese Arbeiten zu verzichten.

⁴ Dieser Verzicht ist auf Kosten des Eigentümers im Grundbuch anzumerken.

Art. 55 Abweichungen in der Bauzone

¹ Innerhalb der Bauzone kann die Gemeinde mit dem Einverständnis der Direktion Abweichungen von den Plänen und den Gemeindevorschriften bewilligen, wenn weder ein höheres öffentliches Interesse noch überwiegende Interessen Dritter entgegenstehen:

- a) für Bauten im öffentlichen Interesse;
- b) für Bauten, welche für die Allgemeinheit von Bedeutung sind;

- c) in Fällen, bei denen die Anwendung einer Vorschrift ihrem Zweck zuwiderläuft oder den Eigentümer übermässig schädigen würde;
- d) für bewegliche und provisorische Bauten.

² Die Nachbarn sind von den Gemeindebehörden anzuhören. Die in Artikel 166 vorgesehene Entschädigung bleibt vorbehalten.

³ Die Abweichung kann vorübergehend oder endgültig bewilligt werden; sie kann an besondere Voraussetzungen und Auflagen gebunden werden, namentlich an die Errichtung eines Reverses, durch den der Eigentümer gewisse Pflichten übernimmt oder auf gewisse Rechte verzichtet. Der Revers ist auf Kosten des Eigentümers im Grundbuch anzumerken.

B) Landwirtschaftszonen

Art. 56 Landwirtschaftszonen

¹ Die Landwirtschaftszonen umfassen:

- a) Land, das sich für den Ackerbau eignet (Fruchtfolgeflächen);
- b) Land, das sich für den Futterbau (Grasproduktion) eignet und teilweise für den Ackerbau beschränkt geeignet ist;
- c) Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung nur beschränkt eignet, jedoch im allgemeinen Interesse genutzt wird;
- d) Weinbau- oder Gartenbauland.

² Diese Zonen werden der landwirtschaftlichen Nutzung und Produktion, der Lagerung und Verarbeitung von Landwirtschafts-, Gemüsebau- und Weinbauprodukten, den Aufzucht- und Mastbetrieben sowie den dazu notwendigen Gebäuden und Einrichtungen vorbehalten.

³ Als die für den Betrieb notwendigen Gebäude werden die Wohnungen des Betriebsinhabers sowie jene der Personen erachtet, die vorwiegend im Betrieb beschäftigt sind, soweit die Art und der Umfang dieser Gebäude ihren Standort in der Landwirtschaftszone rechtfertigen.

⁴ Jede Änderung der Landwirtschaftszonen muss das kantonale Inventar der landwirtschaftlichen Flächen und die Besiedlungsbedürfnisse berücksichtigen.

⁵ Jede Verminderung der Landwirtschaftszonen muss gerechtfertigt sein; sie setzt eine Überprüfung des Ortsplanes voraus.

C) Zonen ohne Nutzung

Art. 57 Zonen ohne Nutzung

Die Zonen ohne Nutzung umfassen die Grundstücke ausserhalb der Bauzonen, die sich in keiner andern Zone befinden.

Art. 58 Ausserhalb der Bauzonen vorgesehene Ausnahmen

¹ Ausserhalb der Bauzone können nur standortgebundene Bauten und Anlagen zugelassen werden, sofern kein überwiegendes Interesse entgegensteht. Eine Abweichung vom Bauverbot rechtfertigt sich namentlich für:

- a) Ferienlager;
- b) Kur- und Erholungsheime;
- c) Luftseilbahnen und Skilifte, Schiessstände oder andere Sport- und Erholungseinrichtungen;
- d) Bergrestaurants und -unterkünfte;
- e) Militär- und Zivilschutzeinrichtungen;
- f) Anlagen für die Ausbeutung von Naturvorkommen;
- g) Anlagen der Energiewirtschaft, der Wasserversorgung, der Abwasseraufbereitung und des Fernmeldewesens;
- h) die erforderlichen Einrichtungen für den Strassenbetrieb.

² Der Umbau eines Gebäudes für Wohnzwecke kann nur dann bewilligt werden, wenn das Gebäude bereits ganz oder teilweise dem Wohnzweck dient und sofern dessen Rauminhalt, wenn er sich als ungenügend erweist, nicht erheblich vergrössert wird.

³ Die gänzliche oder teilweise Nutzungsänderung von Bauten für Wohn-, Handels- oder Gewerbebezwecke, wie landwirtschaftliche Lagerschuppen, Heuschober, freistehende Scheunen oder Waldhütten, wird nicht bewilligt. Eine Ausnahme von dieser Regel darf einzig für den Ausbau von Gebäuden zugelassen werden, deren Erhaltung im allgemeinen Interesse wünschenswert ist, besonders für herkömmliche Alphütten.

⁴ Der Wiederaufbau eines bewohnten Gebäudes, das baufällig ist oder durch höhere Gewalt zerstört wurde, wird mit der gleichen Zweckbestimmung und mit ähnlichen Ausmassen am bisherigen Ort bewilligt, soweit keine höheren Anforderungen der Raumplanung entgegenstehen und sofern der Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren nach dem Abbruch begonnen wird. Die Möglichkeit des Wiederaufbaus kann für unbrauchbare oder zerfallene Gebäude nicht angewendet werden.

⁵ Unter Vorbehalt gegenseitiger Abmachungen mit der Gemeinde hat der durch die Abweichung Begünstigte sämtliche Erschliessungskosten zu tragen.

Art. 59 Sonderbewilligung: Zuständige Behörde

¹ Jedes Projekt für den Bau, die Erweiterung oder den Umbau eines Gebäudes oder einer Einrichtung ausserhalb der Bauzone bedarf einer Sonderbewilligung der Direktion, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt wird.

² Der Entscheid der Direktion ist beim Verwaltungsgericht mit Beschwerde anfechtbar. Auch die Gemeinde ist beschwerdeberechtigt.

³ Die Sonderbewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen versehen werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen ins Grundbuch eingetragen werden, um die Beibehaltung der Zweckbestimmung, welche die Erteilung der Sonderbewilligung rechtfertigt, zu gewährleisten. Die Beschränkung kann insbesondere das Zerstückelungsverbot der von der Sonderbewilligung betroffenen Parzelle enthalten.

D) Forstwirtschaftszonen

Art. 60 Forstwirtschaftszonen

Das Waldareal wird gestützt auf die Forstgesetzgebung abgegrenzt und geschützt.

E) Schutzzonen

Art. 61 Schutzzonen

¹ Die Schutzzonen umfassen:

- a) die Wasserläufe, die Seen und ihre Ufer;
- b) besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften;
- c) bedeutende Ortsbilder, historische Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler;
- d) Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

² Der Schutz kann bis zum Bauverbot gehen.

Art. 62 Besondere Schutzmassnahmen

¹ Anstatt in Schutzzonen eingegliedert zu werden, können die Landschaften, Ortsbilder und archäologischen Stätten von wissenschaftlichem, typologischem, historischem oder ästhetischem Wert Gegenstand besonderer Vorschriften oder einer besonderen Schutzmassnahme bilden.

² Gleich verhält es sich mit den alleinstehenden Objekten und Naturdenkmälern sowie mit Gebäuden und Denkmälern, deren Ganzes oder Teile davon von Interesse sind.

³ Diese Massnahmen können ein vollständiges oder teilweises Bau-, Abbruch- oder Nutzungsverbot vorsehen. Sie bezwecken namentlich, dass in diesen Zonen bewilligte Bauten, Reparaturen und Umbauten in ihrem Stil, in ihren Massen, in ihrem Material und in ihrer Farbe mit der Architektur und dem Ortsbild übereinstimmen. Sie können die Erhaltung oder den Ersatz von alleinstehenden Bäumen und Hecken vorschreiben.

Art. 63 Unterschutzstellung

¹ Die Unterschutzstellung erfolgt durch die Zonennutzungspläne und die dazugehörenden Vorschriften. Subsidiär und in Ausnahmefällen kann sie durch unabhängige Massnahmen erfolgen.

² Die Schutzmassnahmen werden von den zuständigen Organen beantragt. Auch die betreffenden Eigentümer können die Unterschutzstellung beantragen.

³ Das Verfahren der Unterschutzstellung durch die Pläne wird durch die Artikel 78 bis 82 geregelt.

⁴ Die unabhängigen Massnahmen werden von der Direktion, die für die Erhaltung der archäologischen Stätten und der Kulturgüter zuständig ist¹⁾, getroffen, nachdem sie den Eigentümer und die betroffene Gemeinde angehört und die erforderlichen Stellungnahmen eingeholt hat.

⁵ In dringenden Fällen kann die zuständige Behörde vorsorgliche Schutzmassnahmen anordnen, deren Wirkungen auf drei Monate begrenzt sind, sofern innerhalb dieser Frist kein Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet worden ist.

⁶ Die Schutzmassnahmen können im Grundbuch angemerkt werden.

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

Art. 64 Baubewilligung

¹ ...

² Der Umbau eines unter Schutz gestellten Gebäudes kann nur bewilligt werden, wenn er den Charakter des Gebäudes oder des Ortsbildes nicht beeinträchtigt.

³ Die Verlegung oder den Abbruch eines unter Schutz gestellten Gebäudes kann nur bewilligt werden, wenn überwiegende Interessen es rechtfertigen. Dasselbe gilt für einen Umbau, der den Charakter des Gebäudes beeinträchtigt.

⁴ In einer archäologischen Stätte, die unter Schutz gestellt ist, dürfen ohne Bewilligung der Direktion, die für die Erhaltung der archäologischen Stätten und der Kulturgüter zuständig ist, keine Bauarbeiten im Sinne der baupolizeilichen Vorschriften durchgeführt werden.

Art. 65 Entdeckung von Kulturgütern

...

3. Abschnitt: Gemeindevorschriften

Art. 66 Gemeindevorschriften

¹ Der Gemeinderat erlässt die Vorschriften betreffend Zonennutzungsplan mit den diesbezüglichen polizeilichen Vorschriften, welche raumplanerischen Charakter haben.

² Diese Vorschriften umfassen namentlich Bestimmungen über:

- den Zonencharakter;
- die Möglichkeiten, die Einschränkungen und Verbote zum Bauen wie auch die andern Einschränkungen des Eigentumsrechts;
- die Bodennutzungsdichte (Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer);
- die Bauweise und die Ausmasse der Bauten (geschlossene Bauweise, Höhe, Anzahl Stockwerke, Länge, Tiefe usw.);
- die Grenz- und Gebäudeabstände;
- andere Bestimmungen betreffend Standort und Volumen der Gebäude;
- ...

³ Sie können ebenfalls eine verhältnismässige Aufteilung zwischen Wohnungen und Geschäftsräumen oder verschiedenen Wohnungstypen vorsehen, um im öffentlichen Interesse die Erhaltung oder die Wiederherstellung von genügend Familienwohnungen sicherzustellen.

^{3bis} Sie können keine Mindestflächen für Parzellen festlegen.

⁴ Die Gemeinden können die Beschränkungen des kantonalen Rechts verschärfen; sie dürfen nur gemildert werden, wenn die kantonalen Vorschriften dies vorsehen.

⁵ Die Gemeinde kann in Bau- und Planungssachen Gebühren erheben gemäss einem nach den Vorschriften des Gemeindegesetzes erlassenen Tarif.

4. Abschnitt: Detailbebauungspläne

Art. 67 Begriff

¹ Die Detailbebauungspläne stellen für bestimmte Teile der Bauzone des Gemeindegebietes besondere Planungsvorschriften auf.

² Der Perimeter der Detailbebauungspläne wird durch die Gemeinde im Rahmen des Zonennutzungsplanes, unter Vorbehalt eventueller geringfügiger und gerechtfertigter Anpassungen, in objektiver und zusammenhängender Weise festgesetzt.

³ Die Detailbebauungspläne enthalten:

- die Quartierpläne;
- die Spezialpläne.

⁴ Das Ausführungsreglement kann andere Detailbebauungspläne vorsehen. Sie setzt die technischen Bedingungen für die Ausarbeitung dieser Pläne fest.

⁵ Die Genehmigung eines Detailbebauungsplanes kann an den Nachweis und an die Leistung von finanziellen Sicherheiten geknüpft werden.

Art. 68 Quartierpläne

¹ Die freiwilligen oder durch den Zonenplan zwingend vorgeschriebenen Quartierpläne bezwecken eine siedlungstechnisch und architektonisch gute Lösung, die Planung gemeinsamer Anlagen und Erschliessungen sowie die Sicherung einer besseren Einordnung eines Quartiers in seine Umgebung.

² Die Quartierpläne können Abweichungen von den auf die betreffende Zone anwendbaren Vorschriften enthalten; diese Abweichungen können sich beziehen auf:

- a) die Verteilung der Nutzungsdichte;
- b) den Standort, das Ausmass der Bauten und ihre architektonische Erscheinung.

Sie dürfen kein überwiegendes Interesse Dritter verletzen.

³ Die Quartierpläne werden auf Veranlassung der Gemeinde oder Dritter erstellt; die Gemeinde ist jedoch nicht an die Vorschläge letzterer gebunden.

⁴ Kommt unter den betroffenen Eigentümern keine Einigung zustande, so kann die Gemeinde auf deren Kosten einen Quartierplan ausarbeiten lassen. Für die Verteilung der Kosten ist das Verfahren gemäss den Artikeln 103 und 104 anwendbar. Deren Einziehung ist durch ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Artikel 324 Ziff. 5 EG ZGB ohne Eintragung sichergestellt.

Art. 69 Spezialpläne

¹ Gegenstand von Spezialplänen sind:

- a) der Bau von Einkaufs- und Verteilerzentren;
- b) die Erstellung von Camping- und Caravaninganlagen;
- c) die Erstellung von Sport- und Freizeitanlagen von regionalem Interesse.

² Die Genehmigung dieser Pläne ist den besonderen Bedingungen des Gesetzes und des Ausführungsreglementes unterworfen.

Art. 70 Einkaufs- und Verteilerzentren

¹ Für die Nutzung des Bodens zum Bau von Einkaufs- und Verteilerzentren sind die Planungsgrundsätze zu beachten, besonders jene, die in Artikel 3 Abs. 2 Bst. b, Abs. 3 Bst. b und d und Abs. 4 Bst. c des Bundesgesetzes vorgesehen sind.

² Die in Artikel 69 Abs. 2 vorgesehenen und für diese Zentren anwendbaren besonderen Bedingungen bezüglich Strassenverkehr sind die folgenden:

- a) das benachbarte Strassennetz hat über eine genügende Leistungsreserve zu verfügen, wobei die durch diesen Bau verursachte Verkehrszunahme zu berücksichtigen ist;
- b) die Verkehrsabwicklung ist in technischer Hinsicht sicherzustellen;
- c) der Gesuchsteller übernimmt die gesamten Kosten für die Infrastruktur, den Ausbau oder die Anpassung des öffentlichen Strassennetzes, welche durch den Anschluss des Zentrums notwendig sind, wie auch die Unterhalts- und Erneuerungskosten. Diese Kostenübernahme ist in einer Vereinbarung festzuhalten.

³ Diese Bedingungen sind bei der Erweiterung oder beim Umbau dieser Zentren oder bei der Nutzungsänderung bestehender Gebäude ebenfalls anwendbar.

Art. 71 Camping-Caravaning

¹ Das Aufstellen von einem oder mehreren Wohnwagen, Mobilheimen oder ähnlichen Installationen für eine Dauer von mehr als einem Monat ist nur in den für das Camping-Caravaning vorgesehenen Zonen zugelassen.

² Die Genehmigung des Spezialplanes kann nur dann erfolgen, wenn das Camping-Caravaning einem wohlbegründeten touristischen Bedürfnis entspricht und sofern die Erschliessung im Sinne der Artikel 86 und folgende genügend ist.

³ Die Gesetzgebung über die öffentlichen Gaststätten, den Tanz und den Getränkehandel bleibt vorbehalten.

Art. 72 Verwirklichung des Detailbebauungsplanes

¹ Die Gemeinde kann jederzeit für die ganze oder teilweise Verwirklichung des Detailbebauungsplanes eine angemessene Frist festsetzen.

² Wird die festgelegte Frist nicht eingehalten, so kann die Gemeinde der Direktion die Änderung oder Aufhebung des Detailbebauungsplanes beantragen.

IV. KAPITEL

Genehmigungsverfahren für Gemeindepläne und -vorschriften

1. Abschnitt: Genehmigung der Gemeinderichtpläne

Art. 73 Vorprüfung

¹ Bevor die Gemeinderichtpläne in die Vernehmlassung gegeben werden, unterbreitet sie die Gemeinde dem BRPA zur Prüfung.

² Dieses Amt holt die Gutachten der interessierten Organe ein, die ihre Bemerkungen spätestens innert sechs Monaten abgeben.

Art. 74 Vernehmlassungsverfahren

¹ Die Entwürfe der Gemeinderichtpläne können zusammen mit den Grundlagen und den Planungszielen während dreissig Tagen bei der Gemeindeschreiberei eingesehen werden. Das Ausführungsreglement legt die Art und Weise des Verfahrens fest.

- ² Während dieser Frist kann jeder Interessierte schriftlich bei der Gemeindeschreiberei begründete Bemerkungen und Vorschläge anbringen.
- ³ Diese werden nach Abschluss der Vernehmlassung vom Gemeinderat oder einer Delegation des Gemeinderats angehört.

Art. 75 Annahme und Genehmigung

¹ Der Gemeinderat nimmt die Gemeinderichtpläne an und leitet sie an die Direktion weiter.

^{1bis} Die Direktion prüft die Gemeinderichtpläne und genehmigt sie mit der vorgängigen Zustimmung des Staatsrats.

² Der Gemeinderat sorgt für die im Ausführungsreglement vorgesehene Veröffentlichung.

Art. 76 Wirkungen der Gemeinderichtpläne

¹ Die Gemeinderichtpläne werden mit ihrer Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich.

² Sie sind für die Grundeigentümer nicht verbindlich.

Art. 77 Änderung der Gemeinderichtpläne

¹ Die Gemeinderichtpläne werden bei jeder Änderung der Zonennutzungspläne überprüft.

² Haben sich die Verhältnisse geändert, stellen sich neue Aufgaben oder ist eine gesamthaft bessere Lösung möglich, so werden die Richtpläne überprüft und nötigenfalls angepasst.

³ Das in den Artikeln 73 bis 75 vorgesehene Verfahren ist anwendbar.

⁴ Für geringfügige Änderungen ist der Gemeinderat auf Gutachten der Planungskommission zuständig. Sie sind der Direktion mitzuteilen. Die Änderungen werden in den geltenden Gemeinderichtplänen eingetragen, sofern die Direktion nicht innert zwanzig Tagen die Einleitung des Verfahrens nach den Artikeln 73 bis 75 anordnet.

2. Abschnitt: Genehmigung der Nutzungspläne, der Detailbebauungspläne und der auf diese Pläne anwendbaren Gemeindevorschriften

Art. 78 Vorprüfung

¹ Bevor ein Nutzungsplan, ein Detailbebauungsplan und die sich auf diese Pläne beziehenden Vorschriften öffentlich aufgelegt werden, unterbreitet sie die Gemeinde dem BRPA zur Prüfung.

² Dieses Amt holt die Gutachten der interessierten Organe ein, welche ihre Bemerkungen spätestens innert sechs Monaten anbringen.

Art. 79 Öffentliche Auflage

¹ Die Gemeinde legt die Planungsakten während dreissig Tagen auf der Gemeindeschreiberei und auf dem Oberamt öffentlich auf.

² Die Auflage wird im Amtsblatt, im öffentlichen Anschlagskasten und wenn nötig in der Lokalpresse angekündigt.

Art. 80 Einsprache

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

² Das Recht, Einsprache zu erheben, wird ebenfalls den kantonalen Vereinigungen gewährt, die einer bedeutenden nationalen Organisation angehören und die sich statutengemäss aus rein ideellen Beweggründen hauptsächlich mit Aufgaben der Raumplanung und des Natur- und Landschaftsschutzes befassen.

³ Als Verbände von nationaler Bedeutung gelten jene, die im Sinne von Artikel 12 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz berechtigt sind, Beschwerde einzulegen.

⁴ Nach Abschluss der öffentlichen Auflage werden die Einsprecher zu einer Einigungsverhandlung vor den Gemeinderat oder vor eine Abordnung desselben vorgeladen. Das Verhandlungsergebnis wird in einem Protokoll festgehalten, das jedem Einsprecher zugestellt wird. Die Einsprecher können innert zehn Tagen zu seinem Inhalt Stellung nehmen.

⁵ Der Gemeinderat fällt über die unerledigten Einsprachen einen begründeten Entscheid.

⁶ ...

7 ...

Art. 80a Beschwerde

¹ Die Entscheide der Gemeinde über die Einsprachen sind mit Beschwerde an die Direktion anfechtbar.

² Die Direktion entscheidet über die Beschwerden, wobei sie allfällige Entschädigungsansprüche der Eigentümer, deren Liegenschaften durch die Pläne oder deren Vorschriften betroffen sind, dem Enteignungsrichter vorbehält.

³ Die Entscheide der Direktion sind mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht anfechtbar.

Art. 81 Annahme und Genehmigung

¹ Innert einer Frist von höchstens sechs Monaten seit Abschluss der öffentlichen Auflage nimmt der Gemeinderat die Pläne und ihre Vorschriften an und überweist der Direktion sämtliche Akten.

² Das BRPA erstellt ein Gesamtgutachten, nachdem es nötigenfalls die beteiligten Organe angehört hat.

³ Die Direktion prüft und genehmigt, mit der vorgängigen Zustimmung des Staatsrates, die Pläne und Reglemente bezüglich ihrer Gesetz- und Zweckmässigkeit sowie ihrer Übereinstimmung mit den kantonalen und regionalen Plänen.

⁴ Die Pläne und Reglemente treten mit ihrer Genehmigung in Kraft; vorbehalten bleibt die aufschiebende Wirkung allfälliger Beschwerden, die auf Einsprachen zurückgehen. Der Gemeinderat sorgt für die Veröffentlichung in der durch das Ausführungsreglement vorgesehen Form.

Art. 81a Koordination

¹ Bevor die Direktion über die Beschwerden entscheidet und die Pläne und Reglemente genehmigt, wägt sie die Interessen ab.

² Die allfälligen Vorentscheide, die während des Verfahrens getroffen werden, werden gleichzeitig mit dem Entscheid der Direktion eröffnet.

Art. 82 Änderung der Pläne und Reglemente

¹ Für Änderungen von Plänen oder Reglementen, die im Verlauf des Genehmigungsverfahrens erfolgen, muss ein neues Auflage- und Einspracheverfahren durchgeführt werden. Dasselbe gilt für Änderungen,

die sich aus der Genehmigung ergeben. In diesen Fällen kann nur gegen die Änderungen Einsprache erhoben werden.

² Jede Änderung oder Erweiterung eines genehmigten Planes oder Reglementes muss durch eine bedeutende Veränderung der Gegebenheiten begründet sein.

³ Das Verfahren nach den Artikeln 78 und folgende gilt auch für die Aufhebung eines genehmigten Planes oder Reglementes.

V. KAPITEL

Vorwirkung der Pläne

Art. 83 Zeitweilige Bausperre

¹ Von der öffentlichen Auflage der Pläne und Reglemente an bis zu ihrer Genehmigung durch die Direktion darf auf Grundstücken, die in den Plan einbezogen sind, keine Bauten erstellt werden.

² Zur Verhinderung von schädigenden Verzögerungen kann der Oberamtmann jedoch mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde und des BRPA die Erstellung von Bauten bewilligen, die dem Plan entsprechen.

³ Die zeitweilige Bausperre begründet keinen Entschädigungsanspruch.

Art. 84 Einstellung eines Verfahrens eines Detailbebauungsplanes

¹ Wenn ein von den Grundeigentümern unterbreiteter Detailbebauungsplan in Vorbereitung stehende Planungsmassnahmen zu beeinträchtigen oder zu behindern droht, kann die Gemeinde die Prüfung dieses Planes einstellen, bis diese Studien abgeschlossen sind. Dieser Entscheid kann durch Beschwerde bei der Direktion angefochten werden.

² Die Einstellung des Verfahrens, welche nicht länger als ein Jahr dauern darf, begründet keinen Entschädigungsanspruch.

Art. 85 Einstellung eines Baugesuchverfahrens

¹ Wird ein Baugesuch für eine Baute eingereicht, die in der Bauzone oder in einem Quartier errichtet werden soll, für welches die Gemeinde den bestehenden Plan zu ändern oder einen Detailbebauungsplan zu erstellen beabsichtigt, so kann der Oberamtmann von Amtes wegen oder auf Begehren der Gemeindebehörde das Baubewilligungsverfahren einstellen, sofern der projektierte Bau die künftige Entwicklung des Quartiers zu beeinträchtigen droht.

² Ein vollständig oder teilweise neuer oder geänderter Zonennutzungsplan muss innert zwölf Monaten nach Einreichung des Baugesuches öffentlich aufgelegt werden, ansonsten wird das Bewilligungsverfahren fortgesetzt. Die gleiche Frist gilt ebenfalls für Detailbebauungspläne.

³ Der Artikel 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung bleibt vorbehalten.

FÜNFTER TITEL

Erschliessung und finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer

I. KAPITEL

Erschliessung

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Art. 86 Erschliessungspflicht

¹ Die Gemeinden sind verpflichtet, entsprechend ihrem Zonennutzungsplan und ihren Richtplänen wenigstens die Groberschliessung vorzusehen und deren Verwirklichung nach Bedarf rechtzeitig sicherzustellen.

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

Art. 87 Grob- und Feinerschliessung

¹ Die Groberschliessung umfasst:

- die Hauptstrassen, die Sammelstrassen und ihre Verbindung mit dem Hauptstrassennetz sowie die Fussgängerverbindungen;
- die wichtigsten Versorgungsanlagen und -leitungen für Energie, Trink- und Löschwasser;
- die erforderlichen Anlagen für die Ableitung, Reinigung und Behandlung von Abwasser und Kehrrikt;
- in Zonen mit hoher Wohndichte, intensiver Nutzung durch Industrie und Gewerbe und von grossem allgemeinem Interesse: die zugesicherte und hinreichende Verbindung zu einem öffentlichen Verkehrsmittel;
- gegebenenfalls die Fahrradwege, die Fuss- und Wanderwege.

² Die Feinerschliessung umfasst die für die Überbauung der Grundstücke und ihrer Verbindung mit den Einrichtungen der Groberschliessung

notwendigen Erschliessungsstrassen, Fusswege, Leitungen und Kanalisationen.

Art. 88 Belegte Zonen

Die Gemeinden können belegte Zonen im Sinne der Artikel 33 und 34 des Strassengesetzes erstellen, um die freie Verfügung über den für die Grob- und Feinerschliessung benötigten Boden zu gewährleisten.

Art. 88a Übersicht über den Stand der Erschliessung

Die Übersicht über den Stand der Erschliessung (Art. 21 RPV) wird von der Gemeinde erstellt.

Art. 88b Ausführung der Erschliessung

Die Ausführung der Erschliessung untersteht dem Baubewilligungsverfahren.

Art. 89 Pläne und Richtlinien

...

2. Abschnitt: Erschliessungsplan der Gemeinde

Art. 90–94

...

3. Abschnitt: Detailerschliessungsplan

Art. 95–97

...

4. Abschnitt: Bau und Unterhalt

Art. 98 Groberschliessung

¹ In der Regel erstellt und unterhält die Gemeinde die zur Groberschliessung gehörenden Werke und Anlagen (Art. 87), die ihr Eigentum sind oder werden.

² Im Einverständnis mit der Gemeinde kann die Verwirklichung dieser Erschliessung von den interessierten Eigentümern, von einer Körperschaft

des öffentlichen Rechts (Art. 283 EG ZGB) oder von einer Baulandumlegungsgenossenschaft übernommen werden. In diesem Fall werden die Art und Weise und die Normen der Verwirklichung der Arbeiten, namentlich die Finanzierung, die Hinterlegung von Garantien, die Übernahme der Anlagen durch die Gemeinde, ihre Bestimmung für den Gemeingebrauch, ihr Unterhalt, durch die Spezialgesetzgebung, durch die Gemeindevorschriften oder bei deren Fehlen durch Vereinbarung festgelegt.

Art. 99 Feinerschliessung

¹ In der Regel wird die Feinerschliessung (Art. 87 Abs. 2) durch die Eigentümer, deren Grundstücke sich im Perimeter befinden, durch eine Körperschaft des öffentlichen Rechts (Art. 283 EG ZGB) oder durch eine Baulandumlegungsgenossenschaft verwirklicht.

² Die Körperschaft des öffentlichen Rechts kann auch gebildet werden, um den Unterhalt der Feinerschliessung mit oder ohne finanzielle Beteiligung der Gemeinde zu gewährleisten.

³ Im Falle einer finanziellen Beteiligung der Gemeinde werden der Ansatz und die Bedingungen durch die Gemeindevorschriften festgelegt.

⁴ Die Gemeinde bestimmt die Werke, welche sie unentgeltlich übernimmt, nachdem sie diese abgenommen hat. Diese werden durch die Gemeinde zu den von ihr festgelegten Bedingungen unterhalten.

⁵ Verwirklichen die Grundeigentümer die Erschliessung nicht, so kann sie die Gemeinde auf deren Kosten ausführen. Nötigenfalls übt sie ihr Enteignungsrecht aus.

Art. 100 Gemeinsame Benutzung von privaten Erschliessungseinrichtungen

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

² Die geschädigten Grundeigentümer werden von den Nutzniessern dieser Einrichtungen entschädigt. Kommt keine Einigung zustande, so wird die Entschädigung durch den Enteignungsrichter festgesetzt.

II. KAPITEL

Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer

Art. 101 Beitragspflicht

¹ Die Grundeigentümer sind verpflichtet, nach dem Grundsatz der tatsächlichen Kostendeckung und aufgrund der erhaltenen Vorteile Beiträge an die Erschliessungskosten zu leisten.

² Die Beteiligung kann in Form eines einmaligen Beitrages ohne Unterscheidung nach Bestandteilen der Erschliessung geleistet werden, wenn die Gemeinde nachweisen kann, dass diese Beitragsform nicht offensichtliche Ungleichheiten enthält und den Grundsatz der tatsächlichen Kostendeckung nicht verletzt.

³ Diese Beteiligung kann ebenfalls von Eigentümern verlangt werden, die aus Erschliessungseinrichtungen Vorteile ziehen, welche von Dritten im Sinne der Artikel 98 Abs. 2 und 99 erstellt wurden.

Art. 102 Beitragsreglement der Gemeinde

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

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

³ Die Erhebung des Beitrages kann bei besonderen Umständen aufgeschoben werden. Das Ausführungsreglement legt hierfür die Bedingungen fest.

Art. 103 Verfahren

¹ Die Beitragstabelle, welche namentlich den Perimeter, die funktionelle Einteilung der Strassen, den Verteilerschlüssel und die ungefähre Beitragshöhe enthält, wird durch den Gemeinderat, der die betroffenen Eigentümer schriftlich davon in Kenntnis setzt, während dreissig Tagen aufgelegt. Letztere können während der Auflagefrist Einsprache erheben.

² Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen innert einer Frist von sechzig Tagen.

³ Der Entscheid über die Einsprachen ist mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht anfechtbar.

Art. 104 Fälligkeit, Schuldner, Pfandrecht

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

² Ab Beginn der Arbeiten kann der Gemeinderat Anzahlungen erheben.

³ Der Schuldner des Beitrages ist der Eigentümer des Grundstückes im Zeitpunkt der Auflage der Beitragstabelle.

⁴ ...

⁵ Die Bezahlung des Beitrages und seiner Zinsen wird durch ein gesetzliches Pfandrecht sichergestellt, das ins Grundbuch gegenüber den bereits eingetragenen Pfandrechten mit Vorrang eingetragen wird. Hierüber sind die Hypothekargläubiger vorher zu benachrichtigen.

SECHSTER TITEL**Baulandumlegung***I. KAPITEL**Landumlegung***Art. 105** Grundsätze

¹ Erfordert eine zweckmässige Nutzung der überbauten oder zu überbauenden Grundstücke der Bauzone eine Umgestaltung des Grundeigentums, so wird eine Landumlegung durchgeführt.

² Neben der Bildung geeigneter Bauparzellen kann das Umlegungsunternehmen mit der Neugliederung und Sanierung eines Quartiers, der Sicherstellung von Land und erforderlichen Rechten für die Erschliessung von Quartieren und anderen im öffentlichen Interesse stehenden Bauwerken und der Erschliessungsausführung betraut sein.

³ Eine Baulandumlegung, die aufgrund der Umstände in die landwirtschaftliche Güterzusammenlegung eingeschlossen werden muss, erfolgt in deren Rahmen und nach dem vorgesehenen Verfahren der Gesetzgebung über die Bodenverbesserungen.

Art. 106 Eröffnung des Umlegungsverfahrens, Vorarbeiten

¹ Der Gemeinderat leitet das Umlegungsverfahren von sich aus oder auf Gesuch der Eigentümer ein. Der Staat kann ebenfalls die Durchführung einer Umlegung beantragen.

² Die Grundlage der Umlegung kann in einem Nutzungsplan oder in einem detaillierten Bebauungsplan enthalten sein.

³ Der Gemeinderat erstellt ein Vorprojekt der Umlegung, welches ebenfalls von den Eigentümern ausgearbeitet werden kann.

⁴ Der Gemeinderat übergibt das Vorprojekt dem Oberamtmann. Dieser leitet es an das BRPA weiter, welches nach Anhören der zuständigen Ämter sein Gutachten erteilt.

⁵ Der Staat kann das Umlegungsverfahren ebenfalls einleiten, wenn dies Arbeiten im öffentlichen Interesse erfordern. In diesem Falle übernimmt er die der Gemeinde zukommenden Aufgaben.

Art. 107 Information der Eigentümer

Der Gemeinderat beruft die interessierten Eigentümer zu einer Informationssitzung ein und gibt ihnen in grossen Zügen Auskunft über den provisorischen Perimeter der Umlegung, das Ziel, das Wesen, die veranschlagten Kosten, die Dauer und die Grundsätze der Kostenverteilung.

Art. 108 Einsichtnahme der Akten

Die Akten des Vorprojektes der Umlegung sind mit dem provisorischen Perimeter auf der Gemeindeschreiberei und auf dem Oberamt während 30 Tagen zur Einsichtnahme aufgelegt.

Art. 109 Gründung einer Genossenschaft

¹ Nach dem Informations- und Vernehmlassungsverfahren werden die Eigentümer der Grundstücke, die im provisorischen Umlegungsperimeter liegen, durch den Gemeinderat mit eingeschriebenem Brief und durch Bekanntmachung im Amtsblatt zu einer Versammlung einberufen.

² In der Versammlung führt ein Mitglied des Gemeinderates den Vorsitz oder der Oberamtmann, wenn die Umlegung mehrere Gemeinden betrifft. Die Versammlung entscheidet über die Gründung einer Genossenschaft. Dieser Entscheid enthält jenen zur Durchführung der Umlegung.

³ Der Beschluss wird durch die Mehrheit der beteiligten Eigentümer gefasst, die mehr als die Hälfte des Bodens im provisorischen Umlegungsperimeter besitzen. Mit- und Gesamteigentum werden als Einzeleigentum betrachtet.

⁴ Die Stimmabgabe auf dem Korrespondenzweg ist zulässig.

⁵ Von den Grundeigentümern, die an der Versammlung nicht teilnehmen oder sich der Stimme enthalten, wird angenommen, dass sie der

Genossenschaft beitreten. Diese Bestimmung ist für Grundeigentümer, die durch die eingeschriebene Einladung nicht erreicht werden konnten, nicht anwendbar.

Art. 110 Statuten der Genossenschaft

- ¹ Die Gründungsversammlung beschliesst die Statuten der Genossenschaft.
- ² Die Statuten bestimmen namentlich die Aufgaben, die Organisation und die Vertretungsart, die Befugnisse der Generalversammlung und des Vorstandes, die Finanzierungsart der Verwaltungs- und Ausführungskosten.

Art. 111 Beschwerde

- ¹ Gegen die Beschlüsse der Gründungsversammlung sowie gegen die Festlegung des provisorischen Perimeters kann innert dreissig Tagen nach der Versammlung beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.
- ² Dieselbe Regel gilt für die Beschlüsse der Generalversammlung.

Art. 112 Genehmigung der Statuten und Anmerkung im Grundbuch

- ¹ Die Statuten der Genossenschaft und der provisorische Perimeter sind dem Staatsrat zur Genehmigung vorzulegen.
- ² Diese Genehmigung verleiht der Genossenschaft die Rechtspersönlichkeit und dem Unternehmen für alle Eigentümer und alle anderen Inhaber dinglicher Rechte von Grundstücken des Perimeters verbindlichen Charakter.
- ³ Die Genossenschaft besitzt für die Verwirklichung von gemeinnützigen Arbeiten das Enteignungsrecht.
- ⁴ Die Gemeinde verlangt von Amtes wegen die Anmerkung des Unternehmens im Grundbuch auf allen im Perimeter befindlichen Grundstücken.
- ⁵ Der Erwerber von Grundstücken in der Umlegung tritt in die Rechte und Pflichten des früheren Eigentümers ein.

Art. 113 Angeordnete Umlegung

- ¹ Kann keine Genossenschaft gebildet werden oder führt sie ihre Aufgaben nicht aus, ordnet der Gemeinderat die Umlegung an, sofern die Bedingungen von Artikel 105 erfüllt sind. Seine Entscheidung, der begründet werden muss, kann mit einer vorgängigen Beschwerde an den Staatsrat angefochten werden.

² Bei Untätigkeit des Gemeinderates kann der Staatsrat die Umlegung anordnen.

³ Der Staatsrat kann zudem eine notwendige Umlegung zur Verwirklichung von Arbeiten im öffentlichen Interesse anordnen, wenn eine Genossenschaft nicht gebildet werden kann. In diesem Fall ist Artikel 120 anwendbar.

⁴ Der begründete Entscheid ist jedem beteiligten Eigentümer und in den Fällen der Abs. 2 und 3 der Gemeinde schriftlich mitzuteilen.

Art. 114 Verbindlichkeit und Anmerkung im Grundbuch

¹ Die angeordnete Landumlegung wird verbindlich, sobald die Beschwerdemittel des Artikels 113 erschöpft sind.

² Der Gemeinderat verlangt die Anmerkung des Unternehmens im Grundbuch.

³ Artikel 112 Abs. 5 ist ebenfalls anwendbar.

Art. 115 Grundstückänderung

¹ Sobald die Umlegung beschlossen ist, sind alle Massnahmen, die den Wert der Grundstücke oder deren Zweckbestimmung verändern oder welche die Ausführung der Arbeiten erschweren könnten, ohne Zustimmung der Direktion untersagt.

²...

Art. 116 Organisation der Genossenschaft

¹ Die Verwaltungsorgane der Genossenschaft sind die Generalversammlung, der Vorstand und die Rechnungsrevisoren.

² Die Versammlung setzt sich aus allen Eigentümern der umzulegenden Grundstücke oder ihrer Vertreter zusammen.

³ Sie fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der anwesenden Mitglieder.

⁴ Sie wählt den Präsidenten, die Mitglieder des Vorstandes, den Sekretär, den Kassier und die Rechnungsrevisoren.

⁵ Die Statuten umschreiben die Befugnisse der verschiedenen Organe.

⁶ Der Gemeinderat ist im Vorstand durch einen Delegierten mit beratender Stimme vertreten.

Art. 117 Schätzungskommission

¹ Die Generalversammlung ernennt eine Schätzungskommission von drei Mitgliedern und einem oder mehreren Ersatzmännern, die in keinerlei Interessenverbindung mit den Eigentümern stehen.

² Diese Ernennung bedarf der Bestätigung der Gemeinde und der Direktion.

³ Die Schätzungskommission hat namentlich die Aufgabe, den endgültigen Perimeter festzulegen, den Wert der Grundstücke einzuschätzen und die neuen Parzellen im Einvernehmen mit der technischen Leitung zuzuteilen. Sie verteilt zudem die den Eigentümern zufallenden Kosten der Umlegung.

⁴ Sie prüft die Einsprachen, die sich aus den öffentlichen Auflagen nach Artikel 127 ergeben haben.

⁵ Verwirklicht die Genossenschaft die Erschliessungen, so können die Statuten die Kommission mit der Verteilung dieser Kosten auf die Beteiligten betrauen.

Art. 118 Technische Organe

¹ Die Generalversammlung bezeichnet die technischen Organe wie einen patentierten Geometer und nötigenfalls einen Ingenieur und einen Planer, die mit der Ausarbeitung der Projekte und mit der Aufsicht über deren Ausführung betraut werden.

² Die technischen Organe können nur mit beratender Stimme Mitglied der Schätzungskommission sein.

³ Eigentümer und Personen mit Interessenverbindung zu den Eigentümern können nicht Mitglieder der technischen Organe sein.

Art. 119 Leitung und Aufsicht des Unternehmens

¹ Der Vorstand leitet das Unternehmen unter Mitwirkung der technischen Organe und der Schätzungskommission, unter Vorbehalt der Befugnisse der Generalversammlung und unter Aufsicht der Gemeinde.

² Die Direktion übt die Oberaufsicht über das Unternehmen aus.

Art. 120 Organisation der angeordneten Umlegung

¹ Die angeordnete Umlegung obliegt der Gemeinde, und ihre Organisation wird durch das vom Staatsrat genehmigte Reglement bestimmt.

² Der Gemeinderat übt die Tätigkeit aus, die gewöhnlich dem Vorstand der Genossenschaft zufällt.

³ Er ernennt die Schätzungskommission und die technischen Organe gemäss den Artikeln 117 und 118.

⁴ Diese Ernennungen sind der Direktion zur Genehmigung zu unterbreiten.

Art. 121 Kantonale Rekurskommission für Baulandumlegungen

...

Art. 122 Landabtretung für die Erschliessung

¹ Das erforderliche Land für den allgemeinen Bedarf des Umlegungsperimeters, namentlich für Strassen, Wege, Fusswege, Plätze und andere öffentliche Anlagen und Bauwerke, wird ersatzlos von der Gesamtfläche des Umlegungsperimeters abgezogen. Dieser Abzug erfolgt im Verhältnis zum Vorteil, den jede Parzelle daraus zieht.

² Die Landabtretung für öffentliche Anlagen und Bauwerke, die den Interessen der Eigentümer des umgelegten Landes nicht überwiegend dienen, gibt nach den Bestimmungen der Enteignung Anrecht auf eine Entschädigung. Vorbehalten bleibt der Fall, wo das öffentliche Gemeinwesen Eigentümer des Landes im Umlegungsperimeter ist.

³ Das vorbehaltene Land für die Erschliessungsanlagen wird den Eigentümern zugeteilt, wenn es nicht sofort vom öffentlichen Gemeinwesen übernommen wird.

Art. 123 Zuteilungsgrundsätze

¹ Die restliche Fläche, nach Abzug der Abtretung für die Erschliessung, wird auf die Eigentümer im Verhältnis zu ihrer Einlage verteilt, insofern eine angemessene Gestaltung der neuen Parzellen dem nicht entgegensteht. Diese Zuteilung berücksichtigt die Fläche und den Wert des Landes und erfolgt so, dass die Eigentümer einen vollen Realersatz erhalten.

² Die mehreren Eigentümern zugeteilten Flächen werden ihnen auch verhältnismässig angerechnet.

³ Sind gewisse Parzellen für eine plangerechte Nutzung zu klein, werden deren Eigentümer nach den Bestimmungen über die Enteignung entschädigt, und das Land wird den anderen Eigentümern zugeteilt, sofern nicht eine Zuteilung als Gesamt- oder Miteigentum, mit oder ohne Stockwerkeigentum, erwünscht oder möglich ist.

⁴ Den Betroffenen wird rechtzeitig die Möglichkeit geboten bezüglich der Neuzuteilung ihre Wünsche anzubringen, ohne dass sie eine Zuteilung an gleicher Stelle verlangen könnten.

⁵ Besteht zwischen dem eingelegten und dem zugeteilten Land ein erheblicher Wertunterschied, so wird eine Schätzung und anschliessend eine Zuteilung aufgrund dieser Schätzung vorgenommen.

Art. 124 Dienstbarkeiten, andere Sachenrechte

¹ Die Schätzungskommission kann die Dienstbarkeiten und die Grundlasten aufheben oder ändern, soweit dies für die Umlegung oder Erschliessung erforderlich ist.

² Sie kann gleichermassen ebenfalls neue Dienstbarkeiten oder Grundlasten errichten.

³ Die beibehaltenen Dienstbarkeiten und Grundlasten werden angepasst und dem neuen Besitzstand übertragen.

Art. 125 Barausgleich, Entschädigung

¹ Erlaubt die Umlegung keinen Realersatz, so werden die Mehr- oder Minderzuteilungen in bar ausgeglichen.

² Erhält das öffentliche Gemeinwesen für seine öffentlichen Bauten und Anlagen mehr Land, als ihm nach seiner Einlage zugeteilt werden könnte, so muss es diesen Zuschlag nach den Bestimmungen über die Enteignung entschädigen.

Art. 126 Kosten

¹ Die aus der Tätigkeit der Umlegung entstandenen Kosten, der Barausgleich und die Entschädigungen werden auf die Eigentümer im Verhältnis zum erzielten Nutzen verteilt.

² Die Eigentümer des ausserhalb des Perimeters gelegenen Landes können zur Beitragsleistung beigezogen werden, wenn sie aus der von der Genossenschaft verwirklichten Umlegung oder Erschliessung einen Vorteil ziehen.

³ Die Statuten oder das Reglement der Umlegung können die Überweisung von Anzahlungen vorschreiben, deren Betrag von der Generalversammlung oder bei einer angeordneten Umlegung vom Gemeinderat festgelegt wird. ...

⁴...

⁵ Der Vorstand kann innert dreier Monate ab Fälligkeit der Beiträge die Eintragung eines gesetzlichen Grundpfandrechts im Sinne von Artikel 325 EG ZGB verlangen, die allen anderen eingetragenen Lasten im Range vorgeht, um die Bezahlung des Kostenanteils der Eigentümer

sicherzustellen. Hierüber werden die Grundpfandgläubiger vorher benachrichtigt.

⁶ Die durch die Umlegung erforderlichen Grundstücksübertragungen sind von den Handänderungssteuern befreit.

Art. 127 Auflagen, Entscheide

¹ Der Vorstand legt während 30 Tagen gleichzeitig oder nacheinander namentlich auf:

- a) den Perimeter;
- b) den alten Bestand und die Schätzung der Grundstücke und Sachenrechte;
- c) die Zuteilung der neuen Parzellen;
- d) den Barausgleich und die Entschädigungen;
- e) den alten und neuen Zustand der Dienstbarkeiten und Grundlasten;
- f) den Kostenverteiler.

² Die Eigentümer und die Inhaber von aufgehobenen oder geänderten dinglichen Rechten werden ferner persönlich und schriftlich informiert.

³ Während der Auflagefrist kann jeder Betroffene eine schriftliche und begründete Einsprache an die Schätzungskommission richten.

⁴ Diese hört die Einsprecher an und sucht mit diesen eine Einigung zu erzielen. Kommt keine Einigung zustande, so entscheidet sie über die Einsprache und erlässt einen begründeten Entscheid, der dem Einsprecher unter Angabe der Beschwerdemittel durch eingeschriebenen Brief mitgeteilt wird.

Art. 128 Beschwerde

¹ Bei der Rekurskommission für Bodenverbesserungen, die als letzte kantonale Instanz entscheidet, kann Beschwerde geführt werden gegen:

- a) Entscheide des Genossenschaftsvorstands und, im Fall der angeordneten Umlegung (Art. 120), gegen solche des Gemeinderats;
- b) Entscheide der Schätzungskommission.

² Das Einspracheverfahren nach Artikel 127 Abs. 3 und 4 bleibt vorbehalten.

Art. 129 Besitzeinweisung

¹ Der Vorstand kann auf Gutachten der Schätzungskommission die vorzeitige, vollständige oder teilweise Besitzeinweisung beschliessen.

² Die Besitzeinweisung kann nur dann erfolgen, wenn die in Artikel 127 vorgesehenen Auflageverfahren abgeschlossen sind.

Art. 130 Vermessung und Übergangskataster

¹ Am Ende des Auflageverfahrens über den neuen Besitzstand und die Dienstbarkeiten nimmt der patentierte Geometer die Vermessungsarbeiten vor und erstellt die Handänderungsakten, welche das Übergangskataster bilden.

² Das Übergangskataster wird nach Artikel 127 aufgelegt.

Art. 131 Genehmigung und Inkrafttreten des neuen Zustandes

¹ Das Übergangskataster ist dem Staatsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

² Durch diese Genehmigung erfolgt der Eigentumsübergang, und der neue Zustand der Dienstbarkeiten und Grundlasten tritt in Kraft.

³ Die Genehmigung wird den Betroffenen vom Vorstand bekanntgegeben.

⁴ Das genehmigte Übergangskataster ist beim Grundbuchamt mit dem Antrag um Eintragung des neuen Zustandes zu hinterlegen.

⁵ Der Grundbuchverwalter überträgt nach Artikel 802 ZGB die Pfandrechte, welche die alten Grundstücke belasten, auf die neuen Parzellen.

II. KAPITEL

Sanierungsumlegung von überbauten Quartieren

Art. 132 Etappenplan

¹ Ist es nicht möglich, die Quartiersanierung nach dem Plan des neuen Standes des Grundbesitzes und der Gebäude gleichzeitig zu verwirklichen, wird ein Etappenplan erstellt, der die Phasen der Verwirklichung der Erschliessung, des Abbruchs und des Wiederaufbaus der Gebäude festlegt.

² Der Etappenplan wird nach Anhören der betroffenen Eigentümer und in Verbindung mit dem Detailbebauungsplan und dem Plan der Neuzuteilung des Grundbesitzes ausgearbeitet.

³ Der Etappenplan wird gleichzeitig mit dem neuen Besitzstand öffentlich aufgelegt. Die Artikel 127 und 128 sind anwendbar.

⁴ Verursacht die Verwirklichung des Etappenplans einem Eigentümer besonderen und beträchtlichen Schaden, der in der Umlegung nicht

ausgeglichen wird, so hat dieser Eigentümer Anrecht auf eine Entschädigung.

⁵ Kann eine Genossenschaft aufgrund der Kompliziertheit und der Kosten ihre Aufgaben nicht erfüllen und erfolgt die Sanierung im öffentlichen Interesse, so kann sie die Ausführung des Unternehmens nach Artikel 113 und 120 durch die Gemeinde verlangen.

Art. 133 Abbruchpflicht

¹ Der Etappenplan kann für den Eigentümer die Verpflichtung enthalten, sein Gebäude im gegebenen Zeitpunkt abzubauen.

² Wenn der Eigentümer sein Gebäude in dem durch den Etappenplan vorgesehenen Zeitpunkt nicht abbrechen will oder kann, so wird der Abbruch vom Vorstand der Genossenschaft beziehungsweise von der Gemeinde angeordnet. ...

³ Bei Nichtausführung der erhaltenen Anordnung wird der Vorstand der Genossenschaft beziehungsweise die Gemeinde nach den Bestimmungen von Artikel 197 vorgehen.

Art. 134 Baupflicht

¹ Der Etappenplan kann für den Eigentümer die Verpflichtung enthalten, im gegebenen Zeitpunkt ein Gebäude auf dem neuen Grundbesitz entsprechend dem Detailbebauungsplan zu erstellen.

² Will oder kann der Eigentümer dieser Verpflichtung nicht nachkommen, so kann der Vorstand der Genossenschaft beziehungsweise die Gemeinde das Grundstück auf dem Enteignungsweg nach der kantonalen Gesetzgebung erwerben, nachdem dem Eigentümer eine letzte Frist gesetzt worden ist.

III. KAPITEL

Freiwillige Parzellenumlegung

Art. 135 Verfahren

¹ Wenn mehrere Grundeigentümer schriftlich vereinbaren, eine Parzellenumlegung vorzunehmen, so haben sie das Vorprojekt dem BRPA zu unterbreiten, das die Gutachten der zuständigen Amtsstellen und der Gemeinde einholt.

² Das Projekt wird der Direktion zur Genehmigung unterbreitet, die es ablehnt, wenn das Vorhaben dem öffentlichen Interesse entgegensteht oder wenn es die Verwirklichung eines Bebauungsplanes gefährdet.

³ Die Eigentümer bestimmen einen patentierten Geometer und nötigenfalls die Leitung des Unternehmens und die Fachleute.

⁴ Die öffentlichen Urkunden über die Eigentumsübertragung können vom Geometer in den von der Gesetzgebung über die amtliche Vermessung vorgesehenen Formen nur ausgefertigt werden, wenn er amtlicher Geometer im Sinne dieser Gesetzgebung ist. Der Geometer unterbreitet diese Urkunden vor der Anmeldung zur Eintragung der Direktion zur Genehmigung.

⁵ Die durch die Umlegung erforderlichen Grundstücksübertragungen sind von den Handänderungssteuern befreit.

IV. KAPITEL

Grenzbereinigung

Art. 136 Grundsätze und Verfahren

¹ Erweist sich eine Grenzbereinigung für die zweckmässige Nutzung einer Parzelle für die Überbauung als notwendig, so ersucht der Gemeinderat die Eigentümer, diese Bereinigung vorzunehmen.

² Kommt keine Einigung zustande, so beauftragt der Gemeinderat eine Schätzungskommission von drei Mitgliedern und einem patentierten Geometer mit der Ausarbeitung eines Bereinigungsplanes, der den Eigentümern unterbreitet wird. Der Geometer kann die öffentlichen Urkunden über die Eigentumsübertragung in den von der Gesetzgebung über die amtliche Vermessung vorgesehenen Formen nur ausfertigen, wenn er amtlicher Geometer im Sinne dieser Gesetzgebung ist.

³ Der Entscheid der Kommission kann bei der Rekurskommission für Bodenverbesserungen mit Beschwerde angefochten werden.

⁴ Der Bereinigungsplan ist durch die Direktion zu genehmigen.

⁵ Artikel 135 Abs. 4 und 5 sind sinngemäss anwendbar.

SIEBENTER TITEL**Enteignung und Ausgleich***I. KAPITEL**Enteignung***Art. 137** Allgemeine Bestimmung

Die Enteignung unterliegt dem Gesetz über die Enteignung unter Vorbehalt der besonderen Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes.

Art. 138 Fälle öffentlichen Interesses

¹ Es werden im Sinne des Gesetzes über die Enteignung folgende Bauwerke als Fälle öffentlichen Interesses anerkannt: Schulen, Spitäler, Hospize, Verwaltungsgebäude, Friedhöfe, öffentliche Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung, für die Beseitigung und Behandlung des Abwassers sowie für das Fernmeldewesen, Verbindungswege und Plätze, Radstreifen, Fuss- und Wanderwege, Spazierwege, Parks und Brunnen, Sport- und Erholungsanlagen, Skipisten und Sessellifte, Schiffs- und Bootshäfen, unter Schutz gestellte Naturgüter, Infrastrukturen für das Sammeln tierischer Abfälle.

² Im Falle von ausgesprochener Landknappheit werden ebenfalls die Sozialwohnungen und die Industriebauten und -anlagen als Fälle öffentlichen Interesses anerkannt.

Art. 139 Errichtung und Ablösung von Dienstbarkeiten

¹ Die Enteignung kann in der Errichtung von Dienstbarkeiten zugunsten des öffentlichen Gemeinwesens oder in der Ablösung von Dienstbarkeiten bestehen, die den Vorschriften des Gesetzes, eines Reglementes oder eines Planes zuwiderlaufen.

² Der Eigentümer des belasteten Grundstückes, dem aus der Ablösung der Dienstbarkeit ein Vorteil erwächst, hat dem Enteigner einen diesem Vorteil entsprechenden Beitrag zu leisten, der jedoch den Betrag der Enteignungsentschädigung nicht übersteigen darf. Der Enteignungsrichter ist zuständig, auf Begehren des öffentlichen Gemeinwesens zu entscheiden.

Art. 140 Zeitpunkt der Enteignung

¹ Das öffentliche Gemeinwesen führt die in den Plänen vorgesehenen Arbeiten nach dem Erschliessungsprogramm im Sinne von Artikel 94 aus, sobald es dies als zweckmässig erachtet.

² Wenn jedoch das öffentliche Gemeinwesen nach Ablauf von zehn Jahren seit Genehmigung eines Planes die für Gebäude, Werke oder Anlagen im öffentlichen Interesse vorbehaltenen Grundstücke nicht erworben hat, so kann der geschädigte Grundeigentümer von ihm verlangen, dass es innert Jahresfrist diese Grundstücke erwirbt oder dass es das Enteignungsverfahren einleitet, ansonsten werden die diesem Eigentümer im Hinblick auf die Arbeiten auferlegten Einschränkungen hinfällig.

³ In diesem Falle, auch wenn das öffentliche Gemeinwesen rechtsgültig auf das Projekt verzichtet, kann der Eigentümer eine Entschädigung gemäss den Bestimmungen über die materielle Enteignung geltend machen, sofern ihm die Einschränkung in der Zwischenzeit einen Schaden verursacht hat. Dieser Anspruch verjährt ein Jahr nach dem Wegfall der Einschränkung.

⁴ Im Enteignungsfalle berücksichtigt der Richter bei der Festlegung der Entschädigung alle Schäden, die dem Enteigneten in der Zwischenzeit durch die Beschränkung entstanden sind.

Art. 141 Benützung des Bodens vor der Enteignung

¹ Das öffentliche Gemeinwesen ist vor der Einleitung des Enteignungsverfahrens befugt, unterirdische Kanalisationen zu erstellen, wobei dies dem Grundeigentümer mindestens einen Monat im voraus mitzuteilen ist.

² Es haftet dem Eigentümer nur für den Sachschaden an der Liegenschaft und an den Kulturen sowie gegebenenfalls für den Schaden infolge einer erheblichen Behinderung in der Bewirtschaftung der Liegenschaft.

³ Im Streitfalle ruft der Eigentümer innert einer Verwirkungsfrist von einem Jahr seit Beendigung der Arbeiten den Enteignungsrichter an, der die Höhe der Entschädigung festlegt.

Art. 142 Grundbuchvermerk

Die Entschädigungszahlung für die materielle Enteignung ist durch einen Vermerk im Grundbuch einzutragen.

Art. 143 Signale auf Privatgrundstücken

¹ Die Kantons- und Gemeindebehörden sind befugt, auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten Hinweistafeln anzubringen wie

Verkehrssignale, Strassenbezeichnungen und Höhenangaben, Markierungszeichen für Wasser-, Gas- und Stromleitungen, Kanalisationsschächte, Beleuchtungsvorrichtungen, Hydranten, Aufhängevorrichtungen für Oberleitungen des öffentlichen Verkehrs, Vermessungsfixpunkte (Triangulations- und Polygonpunkte sowie Abmessungsmarken).

² Die Behörde wendet sich zu diesem Zwecke an die Eigentümer, deren Wünsche über den Standort und die Anbringungsart dieser Vorrichtungen nach Möglichkeit berücksichtigt werden. Ist der Eigentümer nicht einverstanden, so entscheidet der Oberamtmann auf Begehren der Behörde.

³ Eine Entschädigung ist nur bei erheblicher Behinderung in der Benützung der Liegenschaft fällig. Im Streitfalle entscheidet der Enteignungsrichter.

II. KAPITEL

Ausgleich

Art. 144 Ausgleich

Die in Artikel 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vorgesehene Ausgleichsleistung wird durch ein Spezialgesetz geregelt.

DRITTER TEIL

Baupolizei

ERSTER TITEL

Allgemeines

Art. 145 Anwendungsgebiet, zwingender Charakter

¹ Die Polizeivorschriften sind auf alle Bauten anwendbar.

² Abweichungen sind nur in den vom Gesetz und den Reglementen ausdrücklich vorgesehenen Fällen möglich.

Art. 146 Bauten: Begriff

¹ Der Begriff Baute im Sinne des Gesetzes umfasst:

- a) die Hochbauten;
- b) die Tiefbauwerke;
- c) die anderen dauernden Einrichtungen.

² Er bezeichnet sämtliche:

- a) Erstellungs-, Wiederaufbau-, Umbau-, Vergrösserungs- und Instandstellungsarbeiten;
- b) Abbrucharbeiten;
- c) Aufschüttungs- und Abgrabungsarbeiten, welche die örtlichen Verhältnisse in erheblicher Weise verändern;
- d) Materialausbeutungsarbeiten.

Art. 147 Anwendbares Recht

Jede Baute muss den Bestimmungen des Gesetzes und der Ausführungsverordnung, den Gemeindevorschriften sowie den anderen einschlägigen Bestimmungen des Bundes, des Kantons und der Gemeinde entsprechen.

Art. 148 Ausführungsreglement

¹ Das Ausführungsreglement legt namentlich die Vorschriften fest über:

- die allgemeine Baupolizei;
- die Sicherheit, die Hygiene und die Sonneneinstrahlung;
- die rationelle Energienutzung;
- die ästhetischen Erfordernisse der Gebäude (Material, Farbe, Art und Neigung der Bedachung usw.);
- die architektonischen Schranken;

sowie die Vorschriften über:

- die Erschliessung;
- die Parkplätze;
- die Spielplätze;
- die Umgebungsarbeiten;
- die während des Baues zu treffenden besonderen Massnahmen zum Schutze von Personen und Gütern.

² Das Ausführungsreglement legt ebenfalls das auf die verschiedenen Pläne, Schutzmassnahmen, Bau-, Abbruch- und Ausbeutungsbewilligungen sowie auf die Vorprüfungsgesuche anwendbare Verfahren fest.

³ Sie kann die Anwendung von Normen und Richtlinien von Spezialorganisationen vorschreiben wie:

- Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA);

- Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS);
- Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung der ETH in Zürich (ORL);
- Verband Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA);
- Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

⁴ Der Staatsrat erlässt den Tarif der Kantonsgebühren in Bau- und Planungsangelegenheiten.

⁵ Das Ausführungsreglement legt die Frist fest, in der die Stellungnahmen eingereicht werden müssen. Wird die Stellungnahme nicht in dieser Frist eingereicht, wird davon ausgegangen, dass der betreffende Dienst das Projekt gutgeheissen hat.

Art. 149 Gemeindevorschriften

¹ Der Gemeinderat kann Vorschriften erlassen über:

- a) die in Artikel 148 Abs. 1 aufgezählten Bereiche;
- b) die Befugnis oder die Pflicht, ein Vorprüfungs-gesuch oder eine Standortbewilligung einzureichen;
- c) ...

² Artikel 66 Abs. 4 ist anwendbar.

³ Das in Artikel 79 und folgende vorgesehene Verfahren ist sinngemäss anwendbar.

⁴ Die Gemeinde kann, auf der Grundlage eines nach den Vorschriften des Gemeindegesetzes erlassenen Reglementes, einen angemessenen Beitrag erheben, um Park- und Kinderspielflächen zu erstellen, wenn der Eigentümer diese wegen der örtlichen Verhältnisse nicht selber verwirklichen kann.

Art. 150 Abweichungen von den Polizeivorschriften

¹ Der Oberamtmann kann auf Gutachten der Gemeinde und des BRPA Abweichungen von den reglementarischen Baupolizeivorschriften nur dann bewilligen, wenn sie durch besondere Umstände gerechtfertigt sind, dem öffentlichen Interesse nicht widersprechen und Dritten keine Nachteile zufügen.

² Interessierte Drittpersonen werden vorher angehört.

ZWEITER TITEL**Bauvorschriften***I. KAPITEL**Allgemeine Vorschriften***Art. 151** Baureifes Grundstück

Ein Grundstück ist baureif, wenn:

- a) das Bauvorhaben der Nutzung der Zone entspricht (Art. 45 ff.);
- b) eine ausreichende Erschliessung spätestens bei Vollendung der Baute sichergestellt ist (Art. 86 ff.);
- c) die Beschaffenheit der Parzelle eine rationelle Nutzung erlaubt.

Art. 152 Naturgefahren ausgesetzte Grundstücke

¹ Auf einem Grundstück, das durch Steinschläge, Erdbeben, Lawinen, Überschwemmungen oder andere Naturgefahren schwer bedroht ist, darf keine Baute erstellt werden.

² Eine Ausnahme ist nur dann möglich, wenn der Eigentümer den Beweis erbringt, dass sämtliche das Grundstück und dessen Zufahrt bedrohenden Gefahren durch geeignete Massnahmen beseitigt worden sind.

³ Wird das Bestehen einer Gefahr bestritten, so trägt die Verwaltung für Grundstücke in der Bauzone und der Eigentümer für die übrigen die Beweislast. Diese Bestimmung ist nur auf die Zonenpläne anwendbar, die nach dem Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes genehmigt werden.

⁴ Die Nichtüberbaubarkeit eines den Naturgefahren ausgesetzten Grundstückes begründet keinen Entschädigungsanspruch.

Art. 153 Immissionen ausgesetzte Grundstücke

Auf einem Grundstück, das Immissionen ausgesetzt ist, welche die Gesundheit von Menschen und Tieren bedrohen, darf kein Neubau erstellt werden, es sei denn, der Eigentümer habe wirksame Schutzmassnahmen getroffen.

Art. 154 Schädliche Einwirkungen

¹ Weder die Bauten noch ihre Benützung dürfen übermässige Einwirkungen auslösen. Die besonderen Bestimmungen der

Zonenvorschriften, namentlich der Industrie- und Gewerbezonon sowie des Zivilrechtes, bleiben vorbehalten.

² Der Eigentümer oder der Bewirtschafter ist gehalten, jederzeit aufgrund der technischen Möglichkeiten die Massnahmen zu treffen, die eine Beschränkung der schädlichen Einwirkungen auf ein zulässiges Mass erlauben.

³ Diese Vorschriften sind ebenfalls bei Baustellen anwendbar.

Art. 155 Eigenschaften hinsichtlich Architektur und Siedlungsgestaltung

¹ Jede Baute muss nach den Regeln der Kunst entworfen sein und in architektonischer Hinsicht eine zufriedenstellende Erscheinung bilden.

² Sie muss den besonderen Charaktermerkmalen einer Landschaft oder Siedlung, einer Ortschaft, eines Quartiers oder einer Strasse sowie dem charakteristischen Eigenwert eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe Rechnung tragen.

³ Die Bauten, welche hinsichtlich ihrer Natur, ihrer Lage und ihrer Ausmasse einen bedeutenden Einfluss auf ihre Umgebung haben, müssen erhöhten architektonischen Qualitätserfordernissen entsprechen.

⁴ Diese Vorschriften sind ebenfalls auf Gesamtüberbauungen anwendbar.

Art. 156 Architektonische Schranken

¹ Die der Öffentlichkeit zugänglichen Bauten wie Verwaltungs-, Einkaufs-, Spital- und Kulturgebäude, Schulen, Sporteinrichtungen sowie ihre Zugänge müssen so erstellt werden, dass sie von den Behinderten benützt werden können.

² Werden grössere Wohnhäuser oder Gebäude, die Arbeitszwecken dienen, neu erstellt, so müssen sie den Anforderungen des Absatzes 1 entsprechen.

³ Werden Mehrfamilienhäuser umgebaut, so müssen sie den Anforderungen von Absatz 1 entsprechen, soweit daraus nicht unverhältnismässige Kosten entstehen.

Art. 157 Sicherheit

¹ Jede Baute, die Umgebungsarbeiten sowie die verwendeten Materialien müssen hinsichtlich Festigkeit und Sicherheit die Voraussetzungen erfüllen, die dem Wesen des Werkes entsprechen. Diese Bedingungen sind ebenfalls auf die Benutzung des Werkes anwendbar.

² Die Vorschriften des Gesetzes über die Feuerpolizei und über den Schutz gegen Elementarschäden sind vorbehalten.

³ In Bezug auf die Nachbargrundstücke und die öffentlichen Sachen müssen genügende Sicherheitsbedingungen beachtet werden.

⁴ Innerhalb des Perimeters von Ortschaften darf kein gefährlicher Gewerbe- oder Industriebetrieb eingerichtet werden. Ausserhalb dieses Perimeters bedarf deren Errichtung, auf Gutachten des Gemeinderates hin, der Bewilligung der Direktion.

Art. 158 Hygiene

¹ Jedes Gebäude muss so erstellt werden, dass es keine Gefahr für die Gesundheit von Mensch und Tier darstellt. Ist das Gelände untauglich, so muss es saniert werden.

² Die Fläche, die Höhe, das Ausmass, die Beleuchtung, die Sonneneinstrahlung, die Lüftung, die Schallisolation von Wohn- oder Arbeitsräumen sowie der Schutz gegen schädliche Einwirkungen von aussen müssen je nach Zweckbestimmung und den örtlichen Verhältnissen den hygienischen Anforderungen entsprechen.

³ Die Wohnungen und Arbeitsräume müssen ihrer Zweckbestimmung entsprechend eingerichtet werden und über angemessene sanitäre Anlagen verfügen.

Art. 159 Rationelle Energienutzung

Jedes Gebäude, das erstellt oder umgebaut wird und Wohn- oder Arbeitszwecken dient, sowie jede Heizungs-, Lüftungs- und/oder Klimaanlage müssen den Vorschriften des Energiegesetzes entsprechen.

Art. 160 Gemeinsame Einrichtungen

¹ Die Erteilung einer Baubewilligung kann an die Verwirklichung von gemeinsamen Anlagen (Heizungszentrale, Schutzräume, Garagen und Parkplätze, Kollektivantenne, Quartierserschliessung) geknüpft werden, wenn das Allgemeininteresse es erfordert.

² Deren Verwirklichung, Betrieb und Unterhalt werden durch die Gemeindevorschriften oder bei deren Fehlen durch eine vor Erteilung der Baubewilligung eingegangene Vereinbarung bestimmt.

³ Die Gemeindevorschriften können den Anschluss an vorhandene Gemeinschaftsanlagen vorschreiben.

II. KAPITEL

Besondere Vorschriften

Art. 161 Bauweise

- ¹ Die Bauweise wird durch den Zonennutzungsplan bestimmt.
- ² In der offenen Bauweise sind die Bauten unter Berücksichtigung der Grenz- und Gebäudeabstände zu erstellen (Art. 164).
- ³ In der geschlossenen Bauweise werden die Bauten im allgemeinen an der Grundstücksgrenze erstellt. In diesem Falle unterstehen die Bauten besonderen Vorschriften, welche namentlich die Baugrenzen, die Gebäudetiefen, die vertikalen Profile, die zu beachtenden Abstände für Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht an der Grundstücksgrenze erstellt wurden, festlegen. Diese Vorschriften sind im Gemeindereglement oder in einem Detailbebauungsplan im Sinne von Artikel 67 dargelegt.

Art. 162 Ausnützungsziffer

- ¹ Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der gesamten Bruttogeschossfläche der zu Wohn- und Arbeitszwecken benutzbaren Flächen zu der im Zonennutzungsplan enthaltenen Grundstückfläche.
- ² Das Ausführungsreglement bestimmt die Berechnungsweise der Ausnützungsziffer und, unter Berücksichtigung einer zweckmässigen Nutzung des Bodens, die Mindest- und die Höchstwerte für die Wohnzonen und die Höchstwerte für die übrigen Bauzonenarten sowie die Bedingungen für die Anwendung eines gewogenen Mittels der Ausnützungsziffer bei mehreren Parzellen.
- ³ Der Höchstwert darf nicht überschritten werden. Ausnahmen werden nur in den in Artikel 55 vorgesehenen Fällen zugelassen.
- ⁴ Die Fläche eines Grundstückes, welche bereits zur Berechnung der Ausnützungsziffer eines Gebäudes benützt wurde, kann für die Berechnung der Ziffer eines zweiten Gebäudes nur insofern verwendet werden, als sie bei der Berechnung der ersten Ziffer nicht erforderlich war.

Art. 163 Überbauungsziffer

- ¹ Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der überbauten Fläche zu der im Zonennutzungsplan enthaltenen Grundstückfläche.
- ² Das Ausführungsreglement legt die Berechnungsweise für die Überbauungsziffer und ihre Höchstwerte je nach der Bauweise und der Zonenart fest.

³ Der Höchstwert darf nicht überschritten werden. Ausnahmen werden nur in den in Artikel 55 vorgesehenen Fällen zugelassen.

Art. 164 Abstände

¹ Bei offener Bauweise beträgt der Mindestabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze mindestens die Hälfte der Gebäudehöhe, gemessen vom gewachsenen Gelände bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, mindestens jedoch vier Meter.

² Dieser Abstand muss gemäss Ausführungsreglement im Verhältnis zur Gebäudelänge erhöht werden.

³ Von der Regel des vorhergehenden Absatzes kann für jene Gebäude eine Ausnahme gemacht werden, deren festgelegter Standort gemäss Detailbebauungsplan mit der Wahrung der Sicht und der Sonneneinstrahlung vereinbar ist. Die Mehrlänge ist gegenüber den benachbarten Grundstücken, die im Perimeter des Detailbebauungsplanes enthalten sind, dennoch anwendbar.

⁴ Absatz 2 ist auf Industrie-, Gewerbe- und Handelsgebäude, die ihren Standort in der dafür geschaffenen Zone haben, nicht anwendbar; ausgenommen auf diejenigen, welche an der Grenze der übrigen Bauzonen liegen.

⁵ Der Wohngebäudeabstand muss mindestens der Summe der Grenzabstände entsprechen.

⁶ Das Ausführungsreglement kann die Erstellung von Garagen, von kleinen Bauten und von unterirdischen Einrichtungen in kleineren Abständen oder an der Grundstücksgrenze zulassen.

⁷ Die Sonderbestimmungen der Feuerpolizei-, der Strassen- und Forstgesetzgebung sowie jene über die Wasserläufe, die Elektro- und Gasanlagen und die unterirdischen Leitungen bleiben vorbehalten.

Art. 165 Abweichungen von Abständen

¹ Unter Vorbehalt der zivilrechtlichen Bestimmungen können die Privateigentümer schriftlich vereinbaren, von den Vorschriften über die Grenzabstände abzuweichen; unter keinen Umständen dürfen sie von den Vorschriften über die Gebäudeabstände und jenen über den Gebäudestandort gemäss Detailbebauungsplan abweichen.

² Die Direktion kann von den in Artikel 164 vorgesehenen Abständen nach Anhören der Nachbarn und der Gemeinde Abweichungen zulassen, wenn besondere Umstände dies rechtfertigen; unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Abweichungen von grösseren Abständen, die sich

aus den Gemeindevorschriften ergeben, bewilligen. Artikel 166 ist vorbehalten.

³ Die gegenüber Artikel 164 vorgeschriebenen kleineren Gebäudeabstände können ausnahmsweise für Gebäude angenommen werden, deren Standort durch einen Detailbebauungsplan festgelegt wurde und interessante planerische und architektonische Eigenschaften aufweist. Die Bestimmungen des Privatrechtes und der Feuerpolizei bleiben vorbehalten.

Art. 166 Entschädigung Dritter

¹ Beabsichtigt ein Eigentümer im Besitze einer Ausnahme- (Art. 55 und 165 Abs. 2) oder Sonderbewilligung (Art. 59), ein Gebäude zu erstellen, das den benachbarten Eigentümern einen erheblichen Nachteil bringt, so können diese von ihm eine Entschädigung verlangen.

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

³ Vorbehaltlich der Zustimmung der Nachbarn wird die Bewilligung vom Oberamtmann nur dann erteilt, wenn die Entschädigung bezahlt oder die vom Richter festgelegten Sicherheiten geleistet wurden.

⁴ Das Ausführungsreglement legt das Verfahren fest.

Art. 167 Höhe

¹ Die zulässige Gesamthöhe einer Baute ist durch eine senkrecht zum gewachsenen Boden gemessene gleichlaufende Fläche begrenzt. Die Baute muss sich vollständig in diesen auf diese Art festgelegten Raum eingliedern.

² Das Ausführungsreglement legt die Berechnungsweise der Bauhöhe und die Höchstmasse nach der Zonenart fest.

³ Das Gemeindereglement kann die Höhe am Schnittpunkt der Fassade und des Daches, die Geschossanzahl und die Höhe des Erdgeschosses zum gewachsenen Boden festlegen.

Art. 168 Gebäudehöhe ausserhalb der Bauzone

¹ Die Höhe von Wohngebäuden, die auf einem Grundstück ausserhalb der Bauzone erstellt werden, darf eine Firsthöhe von 10 Metern nicht überschreiten.

² Die Höhe anderer Gebäude wird von Fall zu Fall nach dem Bedürfnis und unter Beachtung der Einordnung des Gebäudes in die Landschaft festgelegt.

DRITTER TITEL**Bau-, Abbruch- und Ausbeutungsbewilligung***I. KAPITEL**Allgemeine Bestimmungen***Art. 169** Bewilligungspflicht

¹ Die Bauprojekte im Sinne von Artikel 146 bedürfen einer Baubewilligung.

² Die Bewilligungspflicht erstreckt sich ebenfalls auf den Gebäudeabbruch und die Materialausbeutung.

³ Das Ausführungsreglement bezeichnet die für das Gesuch oder die Bewilligung im Sinne von Artikel 170 erforderlichen Unterlagen.

⁴ Handelt es sich um Projekte von grossem Ausmass, so kann die Gemeinde vom Bauherrn den Nachweis oder die Leistung von finanziellen Sicherheiten verlangen.

⁵ ...

Art. 170 Bewilligung des Oberamtmannes und der Gemeinde

¹ Die im Ausführungsreglement bezeichneten geringfügigen Bauten sowie die Nutzungsänderungen, die keine Arbeiten erfordern, unterstehen einer Bewilligung des Gemeinderates. Gegen dessen Entscheid kann beim Oberamtmann Beschwerde erhoben werden; der Entscheid des Oberamtmanns kann mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht angefochten werden; dieses fällt einen Präsidialentscheid.

^{1bis} Geringfügige landwirtschaftliche Bauten sind von der besonderen Bewilligung der Direktion befreit, sofern sie mit dem Landwirtschaftsbetrieb eng verbunden sind und in unmittelbarer Nähe eines bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes liegen.

² Das Aufstellen eines Wohnwagens oder ähnlicher Anlagen für die Dauer von weniger als einem Monat untersteht der Bewilligung des Gemeinderates. Die Bestimmungen von Artikel 71 bleiben vorbehalten.

³ Das Gemeindereglement kann ein Aufstellverbot für Wohnwagen oder andere ähnliche Anlagen ausserhalb des bewilligten Camping-Caravaning-Platzes vorsehen.

Art. 171 Befreiung von der Bewilligungspflicht

Die Bauprojekte insbesondere für Strassen und Bodenverbesserungen, die aufgrund der Sondergesetzgebung nach einem Auflage- und Einspracheverfahren genehmigt wurden, unterliegen keiner Bewilligung.

II. KAPITEL**Baubewilligung****Art. 172** Öffentliche Auflage und Einsprache

¹ Jedes Baugesuch ist während vierzehn Tagen seit der Bekanntmachung durch die Gemeinde im Amtsblatt mit Hinterlegung auf der Gemeindeschreiberei öffentlich aufzulegen. In dieser Frist kann jeder Interessierte durch begründete Eingabe an die Gemeindeschreiberei, die den Gesuchsteller davon in Kenntnis setzt, Einsprache erheben.

² Die Veröffentlichung im Amtsblatt muss Gegenstand und Art der Arbeiten klar darlegen.

Art. 173 Beschränkte Auflage und Einsprache

Projekte von geringfügiger Bedeutung können von der öffentlichen Auflage befreit werden; in diesem Fall benachrichtigt der Gemeinderat die Interessierten mit eingeschriebenem Brief, unter Ansetzung einer Einsprachefrist von vierzehn Tagen.

Art. 174 Gutachten und Entscheid

¹ Der Gemeinderat begutachtet die Baugesuche und nimmt Stellung zu den eventuellen Einsprachen. Ausser bei besonderen Umständen übergibt er die Akten dem BRPA innert einer Frist von 20 Tagen nach Ablauf der öffentlichen Auflage.

² Das BRPA holt so rasch als möglich die erforderlichen Gutachten ein und vergewissert sich, ob die verlangten Sonderbewilligungen erteilt wurden. Nötigenfalls setzt es den zuständigen Organen Fristen.

³ Das BRPA leitet die Akten mit seinem Gutachten dem Oberamtmann weiter.

⁴ Der Oberamtmann entscheidet unverzüglich über das Baugesuch und über die unerledigten Einsprachen und behält dem Richter die Entschädigung Dritter (Art. 166) und die zivilrechtlichen Streitigkeiten vor. Verweigert er die Bewilligung oder weist er Einsprachen ab, so begründet er seinen Entscheid und eröffnet ihn den Interessierten.

⁵ Der Oberamtmann kann bis zur Erledigung von klaren privatrechtlichen Ansprüchen des Einsprechers seinen Entscheid aufschieben.

Art. 175 Entscheidungsfrist

¹ In der Regel ist über das Baugesuch innert sechzig Tagen seit dessen Eingang beim BRPA zu entscheiden, sofern das Projekt in allen Punkten den Gesetzen und Reglementen entspricht und die Akten vollständig sind.

² ...

³ ...

⁴ Der Aufschub eines Baugesuches gemäss Artikel 85 bleibt vorbehalten.

Art. 175a Koordination

¹ Bevor der Oberamtmann über die Baugesuche und die Einsprachen entscheidet, wägt er die Interessen ab.

² Allfällige Vorentscheide, die im Rahmen des Bewilligungsverfahrens getroffen werden, sind gleichzeitig mit dem Entscheid des Oberamtmanes zu eröffnen.

Art. 176 Beschwerde

¹ Gegen die Entscheide des Oberamtmanes über Baugesuche und Einsprachen kann beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.

² Zur Beschwerde berechtigt sind der Gesuchsteller, die Einsprecher sowie die nach dem Gesetz beschwerdeberechtigten Behörden.

³ Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung; diese kann jedoch von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordnet werden.

⁴ Der Inhaber einer Bewilligung für den vollständigen oder teilweisen Abbruch eines Gebäudes darf von dieser Bewilligung erst Gebrauch machen, wenn die Beschwerdefrist abgelaufen ist oder im Falle einer Beschwerde keine aufschiebende Wirkung angeordnet wurde.

Art. 176a Sicherheiten

¹ Wurde die aufschiebende Wirkung auf Antrag des Beschwerdeführers angeordnet, so kann von diesem die Leistung von Sicherheiten für die Verfahrenskosten und für eine allfällige Parteientschädigung verlangt werden. Die Artikel 118–122 ZPO gelten sinngemäss.

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

Art. 176b Schaden

¹ Der Beschwerdeführer hat den durch die aufschiebende Wirkung entstandenen Schaden zu ersetzen, wenn er arglistig oder grobfahrlässig gehandelt hat.

² Die Schadenersatzklage ist beim Zivilrichter, in dessen Kreis das vom Gesuch betroffene Gebäude liegt, oder am Wohnsitz des Beschwerdeführers zu erheben.

Art. 177 Gültigkeit der Bewilligung

¹ Die Arbeiten müssen innert zwölf Monaten seit der Erteilung der Bewilligung begonnen werden, ansonsten wird letztere hinfällig.

² Der Oberamtmann kann auf schriftliches Begehren des Gesuchstellers und nach Begutachtung durch die Gemeinde aus wichtigen Gründen, und sofern die Bedingungen der Baubewilligung nicht geändert haben, Verlängerungen gewähren.

³ Der Oberamtmann kann auf Begehren der Gemeinde dem Bauherrn unter Androhung von Strafmassnahmen wegen Ungehorsam (Art. 292 StGB) und unter Vorbehalt des Widerrufs der Bewilligung eine Frist setzen, um die Arbeiten gemäss dem genehmigten Projekt fortzusetzen und fertigzustellen.

Art. 178 Widerruf der Bewilligung

¹ Eine Bewilligung kann auf Antrag der Gemeinde oder der Direktion vom Oberamtmann widerrufen werden, sofern besondere Umstände es rechtfertigen.

² Das Recht auf Entschädigung bleibt vorbehalten.

*III. KAPITEL**Abbruchbewilligung***Art. 179** Voraussetzungen

¹ Jeder vollständige oder teilweise Abbruch unterliegt dem gleichen Verfahren wie die Baubewilligung.

² In Abweichung von Artikel 186 kann ein Abbruchgesuch direkt vom Eigentümer eingereicht werden.

³ Die Erteilung der Bewilligung kann an besondere Voraussetzungen geknüpft werden wie die Erstellung eines Aktenheftes über die Aufnahmen des Gebäudes und die Erhaltung gewisser Bauelemente.

⁴ Wenn sich der Abbruch eines Gebäudes nachteilig auf seine Umgebung auswirkt, kann die Behörde dessen Ersetzung, die gleichzeitige Einreichung eines Bauprojektes und die Leistung finanzieller Sicherheiten für dessen Verwirklichung verlangen.

⁵ Die Artikel 64 Abs. 3 und 198 sind vorbehalten.

IV. KAPITEL

Bewilligung zur Materialausbeutung

Art. 180 Grundsatz

¹ Die Eröffnung jeder neuen Ausbeutung des Bodens zum Zwecke des Abbaus bedarf einer Ausbeutungsbewilligung.

² Das gleiche gilt für die Wiedereröffnung einer aufgegebenen Ausbeutung, für die Erweiterung oder Änderung des Perimeters einer bereits bewilligten Ausbeutung, für bedeutende Änderungen im Ausbeutungsverfahren.

³ Beim Wechsel des Ausbeuters ersucht der neue Ausbeuter um die Übertragung der Bewilligung, die erteilt wird, sofern die gesetzlichen Erfordernisse erfüllt sind.

⁴ Das Ausführungsreglement legt die für das Bewilligungsgesuch erforderlichen Unterlagen fest.

Art. 181 Voraussetzungen zur Erteilung oder Verweigerung der Bewilligung

¹ Die Ausbeutungsbewilligung wird aus Gründen der Sicherheit, der Hygiene, des öffentlichen Verkehrs, der Erhaltung des Waldes, des Schutzes der öffentlichen Sachen, des Gewässer-, des Kulturgüter- und des Natur- und Heimatschutzes sowie der Rückerstattung von Subventionen mit Bedingungen versehen.

² Sie kann aus den gleichen Gründen verweigert werden.

Art. 182 Sicherheiten

¹ Die Direktion verlangt vom Ausbeuter genügende Sicherheiten, um die Erfüllung seiner Verpflichtungen zu gewährleisten, insbesondere jener, die sich auf die Wiederinstandsetzung des Geländes nach der Ausbeutung beziehen.

² Die Gemeinde kann vom Ausbeuter ebenfalls Sicherheiten verlangen, um die Bezahlung seines Beitrages für Unterhalts- und Instandsetzungskosten

an den Gemeindestrassen, die durch die Ausbeutung verursacht worden sind, sicherzustellen.

³ Die Sicherheiten werden freigegeben, sobald der Ausbeuter seinen Verpflichtungen nachgekommen ist.

⁴ Der Ausbeuter und der Eigentümer sind verpflichtet, eine ausreichende Versicherung zur Deckung ihrer Haftpflichtrisiken abzuschliessen.

Art. 183 Wiederinstandsetzung des Geländes

¹ Spätestens am Ende der Ausbeutung ist der Ausbeuter oder bei dessen Fehlen der Eigentümer verpflichtet, das Gelände innert angemessener Frist wieder instand zu setzen. Bei Vernachlässigung ihrerseits ist Artikel 197 anwendbar.

² Die zuständige Behörde kann anordnen, dass während der Ausbeutung eine etappenweise Wiederinstandsetzung zu erfolgen hat. Dieses Vorgehen kann, sofern schwerwiegende Umstände es erfordern, jederzeit vorgeschrieben werden.

³ Die Nutzung des wiederinstandgesetzten Geländes muss grundsätzlich die gleiche sein wie jene vor der Ausbeutung.

VIERTER TITEL

Vorprüfungsgesuch und Standortbewilligung

Art. 184 Vorprüfungsgesuch

¹ Jedes Bauprojekt kann Gegenstand eines Vorprüfungsgesuches sein mit dem Zweck, den Gesuchsteller über die Zulässigkeit des Projektes zu informieren.

² Dieses Gesuch wird ohne öffentliche Auflage dem Gemeinderat, dem Oberamtmann und den interessierten kantonalen Amtsstellen zur Begutachtung unterbreitet. Der Gesuchsteller wird vom BRPA über diese Gutachten in Kenntnis gesetzt.

³ Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Art. 184^{bis} Untersuchungen und Sondierungen an geschützten Kulturgütern

¹ Bei jedem Bauprojekt, das sich auf ein geschütztes Kulturgut bezieht, muss der Bauherr die Untersuchungen und Sondierungen dulden, die geeignet sind, den früheren Zustand des Grundstücks oder der Baute, das

Vorhandensein schützenswerter Elemente oder die Notwendigkeit archäologischer Ausgrabungen abzuklären.

² Der Staat und die Gemeinden tragen die Kosten für die Arbeiten, die sie veranlassen.

Art. 185 Standortbewilligung

¹ Handelt es sich um ein bedeutendes oder besondere Probleme aufweisendes Projekt, hat der Gesuchsteller die Möglichkeit, vor Einreichung des endgültigen Gesuches, ein Standortbewilligungsgesuch zu unterbreiten.

² Die Gemeinde kann die Einreichung eines solchen Gesuches verlangen.

³ Dem Standortbewilligungsgesuch wird ein Vorprojekt beigelegt, das die Erledigung sämtlicher wesentlicher Fragen, namentlich des Standortes, des Verkehrs, der Masse, der Abstände, der Höhe, der Sicherheit und der Ästhetik erlaubt.

⁴ Das Verfahren für das Baubewilligungsgesuch ist anwendbar.

⁵ Der Gesuchsteller im Besitze einer Standortbewilligung muss innert zwölf Monaten sein endgültiges Gesuch einreichen, ansonsten wird jene hinfällig.

⁶ Das endgültige Projekt darf grundsätzlich nicht Gegenstand von Einsprachen über Punkte sein, die bereits bei Erteilung der Standortbewilligung abgeklärt worden sind.

FÜNFTER TITEL

Befähigung

Art. 186 Allgemeines

¹ Das Bauprojekt, das Bewilligungsgesuch und der Übereinstimmungsnachweis (Art. 192) müssen von Personen ausgearbeitet werden, die nach Artikel 187 und 188 des Gesetzes befähigt sind.

² Diese Personen stellen dem BRPA Kopien ihrer Diplome, Fähigkeitsausweise oder anderer gleichwertiger Befähigungsnachweise zu.

³ Zur eigenen Information sowie zur Information der Bürgerinnen und Bürger führt das BRPA eine Liste der befähigten Personen.

⁴ Für die Eintragung in die Liste wird keine Gebühr erhoben.

Art. 187 Hochbauten

Für Hochbauten werden folgende Personen zugelassen:

- a) Architekten mit einem Diplom einer schweizerischen technischen Hochschule oder Universität und Inhaber eines ausländischen Diploms, das als gleichwertig anerkannt worden ist;
- b) Architekten HTL oder FH;
- c) Inhaber eines von einem Kanton oder einem ausländischen Staat ausgestellten Fähigkeitsausweises als Architekt;
- d) Personen, die in den Registern der Architekten und der Architekten-Techniker des REG (Schweizerisches Register der Ingenieure, der Architekten und der Techniker) eingetragen sind.

Art. 188 Tiefbauwerke

¹ Für Tiefbauwerke werden folgende Personen, jede in ihrem Spezialgebiet, zugelassen:

- a) Bau-, Kultur-, Vermessungs- und Forstingenieure oder Geometer mit einem Diplom einer schweizerischen technischen Hochschule und Inhaber eines ausländischen Diploms, das als gleichwertig anerkannt worden ist;
- b) Ingenieure HTL oder FH;
- c) Inhaber eines von einem Kanton oder einem ausländischen Staat ausgestellten Fähigkeitsausweises als Ingenieur;
- d) Personen, die in den Registern der Ingenieure und der Ingenieur-Techniker des REG eingetragen sind.

² Für bedeutende Tiefbauwerke kann der Staatsrat verlangen, dass die Projektverfasser eine polytechnische Ausbildung mit Diplomabschluss oder eine gleichwertige Ausbildung besitzen.

³ Für Tiefbauwerke, deren architektonische Erscheinung von besonderer Bedeutung ist, hat der Ingenieur die Mitarbeit eines Architekten beizuziehen.

Art. 189 Andere Werke

¹ Für Werke mit besonderem Charakter, die weder vorwiegend als Hochbauten noch als Tiefbauwerke betrachtet werden können, wie Landwirtschafts-, Industrie-, Sport- und Energieanlagen, kann die Befähigung gemäss Artikel 186 Fachleuten oder Unternehmen, die auf diesem Gebiet spezialisiert sind, zuerkannt werden.

² Für gewisse land- und forstwirtschaftliche Bauten und für solche von geringfügiger Bedeutung kann das Ausführungsreglement andere Personen als die obgenannten zur Projektausarbeitung zulassen.

Art. 190 Einstellung, Streichung im Register

...

SECHSTER TITEL

Kontroll- und Polizeimassnahmen

Art. 191 Kontrolle der Arbeiten

¹ Die Gemeindebehörde ist verpflichtet, die Befolgung des Gesetzes, der Reglemente, der Pläne und der Bedingungen der Bewilligung zu überwachen.

² Die Organe, welche im Bewilligungsverfahren ein Gutachten abgeben mussten, haben ebenfalls die Möglichkeit, diese Aufsicht auszuüben und nötigenfalls das Einschreiten der Gemeinde zu verlangen.

³ Das BRPA vergewissert sich der sorgfältigen Ausübung der Kontrollpflicht durch die Gemeinden.

Art. 192 Übereinstimmungsnachweis

¹ Der vom Projektverfasser oder von einer anderen qualifizierten Person im Sinne von Artikel 186 und folgende oder von der Gemeinde auf Kosten des Eigentümers erstellte Übereinstimmungsnachweis bestätigt, dass das erstellte Bauwerk den genehmigten Plänen und den Bedingungen der Bewilligung entspricht.

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

³ Dieser Nachweis muss vor Erteilung der Bezugsbewilligung der Gemeinde dem BRPA und dem Oberamt übergeben werden.

Art. 193 Widerrechtliche Arbeiten

¹ Führt der Eigentümer in Verletzung des Gesetzes, der Reglemente, der Pläne, der Bedingungen der Bewilligung oder einer Schutzmassnahme Arbeiten aus, so ordnet der Oberamtmann von Amtes wegen oder auf Begehren hin deren vollständige oder teilweise Einstellung an.

² In schwerwiegenden Fällen und ebenso, wenn die Arbeiten nicht innert der angesetzten Fristen (Art. 177) ausgeführt werden, entzieht der Oberamtmann die Bewilligung. Artikel 198 ist vorbehalten.

³ Bei den in den vorstehenden Absätzen angeführten Fällen ordnet der Oberamtmann von Amtes wegen oder auf Begehren der Gemeinde oder des BRPA Änderungen oder Anpassungen, den vollständigen oder teilweisen Abbruch der Arbeiten und die Wiederherstellung des Bodens an, nachdem er die interessierten Personen und Organe angehört hat. Die Strafmassnahmen sind vorbehalten.

Art. 194 Bezugsbewilligung

¹ Zu Wohnzwecken oder als Arbeitsstätten vorgesehene Räume eines neuen, umgebauten oder renovierten Gebäudes dürfen nur bezogen werden, wenn der Oberamtmann eine Bewilligung ausgestellt hat.

² Der Oberamtmann kann seine Kompetenz an die Gemeinde delegieren.

³ Die Bewilligung wird nur erteilt, wenn der Bau gemäss den genehmigten Plänen, den Bedingungen der Baubewilligung und den geltenden Vorschriften ausgeführt wurde und die Innen- und Aussenarbeiten so weit fortgeschritten sind, dass für die Sicherheit und die Gesundheit der Bewohner keine Gefahr besteht, und soweit die notwendige Erschliessung verwirklicht ist.

⁴ Der Oberamtmann oder die Gemeinde kann die vor der Erteilung der Bewilligung bezogenen Räumlichkeiten auf Kosten des Eigentümers räumen lassen, wenn die Umstände diese Massnahme rechtfertigen.

⁵ Der Oberamtmann oder die Gemeinde kann die Bezugsbewilligung entziehen, wenn die Räume den Sicherheits- und Hygienevorschriften nicht entsprechen.

⁶ ...

Art. 195 Unterhaltungspflicht

¹ Die überbauten und nichtüberbauten Liegenschaften müssen von ihren Eigentümern unterhalten werden, um die öffentliche Sicherheit und Hygiene sowie das ästhetische Aussehen sicherzustellen.

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

Art. 196 Polizeimassnahmen

¹ Wenn Gründe der Sicherheit, der Hygiene, der Ästhetik oder des Schutzes der Kultur- oder Naturgüter es erfordern, kann der Gemeinderat selbst beim Fehlen eines Reglementes einen Eigentümer auffordern:

- a) seine Liegenschaft zu unterhalten;
- b) die Überreste seines Gebäudes zu beseitigen;
- c) Ablagerungen irgendwelcher Art zu entfernen;
- d) baufällige, verwahrloste und ungesunde Gebäude zu befestigen, instand zu stellen, zu sanieren oder gegebenenfalls abzubrechen;
- e) die Einrichtungen und Anlagen zu beseitigen oder zu verlegen, deren Benützung nach Ortsgebrauch sowie Lage und Natur der Liegenschaften als übermässig zu betrachten ist;
- f) die von seiner Liegenschaft stammenden übermässigen Einwirkungen zu beseitigen oder zu vermindern.

² ...

³ Der Oberamtmann kann eine der im ersten Absatz vorgesehenen Massnahmen von Amtes wegen anordnen.

Art. 197 Ausführung der Massnahmen

¹ Wenn innert einer angemessenen, von der Gemeinde, vom Oberamtmann oder vom Staatsrat festgesetzten Frist der Eigentümer den in Anwendung der Artikel 54 Abs. 1, 177 Abs. 3, 183 Abs. 1, 193 und 196 erhaltenen Aufforderungen nicht Folge leistet, kann die Gemeinde oder der Oberamtmann die Arbeiten auf Kosten des Eigentümers ausführen lassen.

² Die Kosten werden durch einen besonderen Entscheid der Behörde festgelegt, welche die Ausführung der Arbeiten angeordnet hat ...

³ ...

⁴ Diese Kosten werden durch ein im Grundbuch eingetragenes gesetzliches Grundpfandrecht, das den bereits eingetragenen Pfandrechten vorgeht, sichergestellt. Hierüber werden die Grundpfandgläubiger vorher benachrichtigt.

Art. 198 Wiederaufbau aus Gründen der Siedlungsgestaltung

¹ Wird ein Gebäude abgebrochen, das zu einer Bauflucht der geschlossenen Bauweise oder zu deren Gesamtbild gehört, durch eine Feuersbrunst oder auf andere Weise zerstört, so muss es wieder aufgebaut werden, wenn Gründe der Siedlungsgestaltung dies erfordern.

² Hat der Eigentümer innert zweier Jahre seit dem Abbruch oder der Zerstörung kein Bauprojekt eingereicht, so kann die Gemeinde, nachdem sie ihn ein letztes Mal aufgefordert hat, und wenn Gründe der Siedlungsgestaltung es erfordern, die Liegenschaft gemäss der kantonalen Gesetzgebung enteignen.

³ Die Gemeinde kann auf gleiche Weise vorgehen, wenn Gründe der Siedlungsgestaltung es erfordern und wenn ein Eigentümer nicht innert dreier Jahre nach Erteilung der Bewilligung einen Bau nach den genehmigten Plänen beendet hat.

SIEBENTER TITEL

Strafbestimmungen

Art. 199 Übertretungen

¹ Mit Busse oder in schwerwiegenden Fällen mit Haft bis zu drei Monaten wird bestraft, wer den Vorschriften des Gesetzes, der Reglemente und den Bedingungen der Baubewilligung zuwiderhandelt.

² Haft und Busse können verbunden werden.

³ Der Mindestbetrag der Busse beläuft sich auf 100 Franken und deren Höchstbetrag auf 30 000 Franken. Der zuständige Richter ist an diesen Höchstbetrag nicht gebunden, wenn der Gesamtwert des Gebäudes 300 000 Franken übersteigt; in diesem Fall kann die Busse bis zu zehn Prozent dieses Wertes betragen.

⁴ Wenn Gebühren umgangen werden, beträgt die Busse mindestens das Doppelte der umgangenen Gebühren.

⁵ Die Strafe wird vom Oberamtmann im Strafbefehlsverfahren verhängt.

⁶ Die strafrechtlichen Bestimmungen über die Umwandlung der Busse in Haft sind anwendbar.

⁷ Wurde die Widerhandlung durch eine juristische Person, eine Kollektiv- oder eine Kommanditgesellschaft begangen, so sind die Strafmassnahmen auf die Personen anwendbar, die in deren Namen gehandelt haben oder hätten handeln müssen.

⁸ Die Strafverfolgung verjährt nach fünf Jahren vom Tage an, an dem die Übertretung begangen wurde.

VIERTER TEIL

Übergangs- und Schlussbestimmungen

ERSTER TITEL

Übergangsrecht

Art. 200 Geltende Zonenpläne

¹ Die bis zum 1. Januar 1980 genehmigten Zonenpläne werden als Zonennutzungspläne (Art. 45 und ff.) betrachtet, soweit sie den Erfordernissen des Bundesgesetzes entsprechen.

² Im übrigen behalten sie ihre Gültigkeit gemäss kantonalem Recht bis zu ihrer Anpassung an das Bundesrecht.

Art. 201 Andere Pläne und Reglemente

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

Art. 202 Frist für die Erstellung der Gemeinderichtpläne

¹ In Gemeinden, die beim Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes bereits einen genehmigten Zonenplan besitzen, werden die Gemeinderichtpläne (Art. 43 und ff.) bei jeder Änderung des Nutzungsplanes, spätestens jedoch zehn Jahre nach dem Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes, erstellt und zur Vernehmlassung unterbreitet.

² Die nach den Bestimmungen des alten Gesetzes erstellten Gemeinderichtpläne sind für die Behörden unverbindlich.

Art. 203 Bewilligungsgesuche

Bewilligungsgesuche, die vor dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes öffentlich aufgelegt wurden, werden aufgrund des Baugesetzes vom 15. Mai 1962 behandelt.

Art. 204 In Betrieb stehende oder aufgegebene Ausbeutungen

Die vor dem 1. April 1965 eröffneten Ausbeutungen unterstehen für die Erweiterung des am 19. Juni 1972 bestehenden Perimeters, d. h. am Datum des Inkrafttretens des alten Gesetzes über die Ausbeutung von Kiesgruben, der Bewilligungs- und Sicherheitsleistungspflicht. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Sicherheit, die Hygiene, den öffentlichen Verkehr, die Walderhaltung, die Wiederinstandsetzung des Geländes und den

Schutz der Gewässer, der öffentlichen Sachen, der Natur und der Landschaft, sind auf die vor dem 1. April 1965 eröffneten Ausbeutungen sowie auf die ausgeschöpften oder aufgegebenen Ausbeutungen anwendbar.

Art. 205 Kantonales Gutachten für atomare Einrichtungen

Der Grosse Rat ist die zuständige Behörde, um das durch die Bundesgesetzgebung in Sachen Atomenergie verlangte Gutachten des Kantons abzugeben, wenn es sich um atomare Einrichtungen auf dem Gebiet des Kantons handelt.

ZWEITER TITEL

Schlussbestimmungen

Art. 206 Änderungen

¹ Nachstehende Artikel des Strassengesetzes vom 15. Dezember 1967 werden wie folgt geändert:

...

² Folgende Artikel des Ausführungsgesetzes vom 22. Mai 1974 zum Bundesgesetz vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung werden wie folgt geändert:

...

³ Das Gesetz vom 4. Oktober 1850 über den Betrieb von Minen und Steinbrüchen ist auf die Ausbeutung von Steinbrüchen nicht mehr anwendbar. Der Titel dieses Gesetzes wird wie folgt abgeändert:

...

Art. 207 Aufhebungen

¹ Das Baugesetz vom 15. Mai 1962 ist aufgehoben.

² Im Weiteren sind aufgehoben:

- a) das Gesetz vom 16. Mai 1972 über die Ausbeutung von Kiesgruben;
- b) das Gesetz vom 23. November 1972 über die Erstellung von Einkaufszentren;
- c) das Gesetz vom 4. November 1976 zur Änderung von Artikel 62 des Baugesetzes vom 15. Mai 1962;
- d) das Gesetz vom 11. November 1977 zur Änderung von Artikel 29 Abs. 3 des Baugesetzes vom 15. Mai 1962;

- e) das Dekret vom 11. Mai 1967 betreffend die Subventionierung der Studien für die Regional- und Ortsplanung;
- f) das Dekret vom 2. November 1971 hinsichtlich der Abänderung des vorgenannten Dekretes.

Art. 208 Inkrafttreten

Der Staatsrat ist mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragt. Er bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.¹⁾

¹⁾ *Datum des Inkrafttretens: 1. Juli 1984 (StRB 17.4.1984).*

Genehmigung

Die Artikel 54 Abs. 4, 55 Abs. 3, 59 Abs. 3, 63 Abs. 6, 112 Abs. 4, 114 Abs. 2 und 142 sind vom Bundesrat am 13.12.1983 genehmigt worden.