

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

Änderung vom [Datum]

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (BR Nummern)

Neu: –
Geändert: **801.100**
Aufgehoben: –

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden,

gestützt auf Art. 80 der Kantonsverfassung,
nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom ...,

beschliesst:

I.

Der Erlass "Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)" BR [801.100](#) (Stand 1. Januar 2016) wird wie folgt geändert:

Art. 4 Abs. 2 (geändert)

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

Art. 8 Abs. 3 (geändert)

³ Raumplanungsdaten werden von den Planungsträgern und Dienststellen gegenseitig abgegeben, ~~wobei nur Bearbeitungskosten in Rechnung gestellt werden dürfen.~~

Art. 10 Abs. 1 (geändert)

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

Aufzählung unverändert.

Art. 14 Abs. 1^{bis} (neu), Abs. 2 (geändert)

^{1bis} Der Grosse Rat legt die kantonale Raumentwicklungsstrategie und deren Änderungen fest.

² Zuständig für Beschlüsse über Erlass und Änderungen des kantonalen Richtplans ist die Regierung. **Sie berücksichtigt dabei die Beschlüsse des Grossen Rates nach Absatz 1bis.** Fortschreibungen sind in der Regel Sache des Departements.

Titel nach Titel 4.1. (neu)

4.1.1. Boden- und Baulandpolitik

Art. 19 Abs. 2 (aufgehoben), Abs. 3 (aufgehoben)

Aktive Boden- und Baulandpolitik (Überschrift geändert)

² *Aufgehoben*

³ *Aufgehoben*

Titel nach Art. 19 (neu)

4.1.2. Baulandmobilisierung

Art. 19a (neu)

Massnahmen im Allgemeinen

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

² Dazu gehören insbesondere:

1. Folgeplanungen (Artikel 46 und 51 ff.);
2. die Erschliessung (Artikel 58 ff.);
3. die Landumlegung (Artikel 65 ff.);
4. der Erlass von Vorschriften zur vorübergehenden Nutzung fremden Bodens für die Baustellenzufahrt, die Lagerung von Material und Maschinen, die Einlassung von Erdankern oder für vergleichbare Zwecke.

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

Art. 19b (neu)

Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen

¹ Die Gemeinden können mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vereinbaren, das der Bauzone zugewiesene Land innert einer bestimmten Frist von maximal zwölf Jahren zu überbauen und der Gemeinde für den Fall der Nichtbeachtung ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung einzuräumen.

Art. 19c (neu)

Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen

1. Bauverpflichtung

¹ Wenn vertraglich nichts anderes vereinbart ist, sind Grundstücke, die nach dem Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesänderung neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert einer Frist von acht Jahren seit Genehmigung der Einzonung zu überbauen.

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

³ Die Regierung regelt durch Verordnung die Anforderungen an die Überbauung. Sie trägt dabei den Bedürfnissen von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben angemessen Rechnung.

Art. 19d (neu)

2. Kaufrecht der Gemeinde

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

² Es müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

1. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor;
2. eine Nachfrist von maximal zwei Jahren ist ungenutzt abgelaufen;
3. es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstücks;
4. die Massnahme ist verhältnismässig, und die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung sowie unter Berücksichtigung privater Interessen und einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung.

³ Die Gemeinde führt übernommene Grundstücke so schnell wie möglich der Überbauung zu.

Art. 19e (neu)

3. Entlassung aus der Bauzone

¹ Die Gemeinden können bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung das Verfahren für eine Entlassung des Landes aus der Bauzone in die Wege leiten, sofern dies planerisch gerechtfertigt ist.

² Die Entlassung erfolgt entschädigungslos.

Art. 19f (neu)

4. Weitere Massnahmen

¹ Die Gemeinden können im Baugesetz weitere Massnahmen für den Fall der Nichterfüllung von Bauverpflichtungen einführen, wie Lenkungsabgaben, Erhöhung der Mehrwertabgabesätze und dergleichen.

Art. 19g (neu)

Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen

¹ Die Gemeinden können Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt.

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

³ Wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt, gelten sinngemäss die Artikel 19d bis 19f.

⁴ Die Regierung regelt durch Verordnung die Anforderungen an die Überbauung. Sie trägt dabei den Bedürfnissen von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben angemessen Rechnung.

Art. 19h (neu)

Befristete Einzonung

¹ Die Gemeinde kann Ein-, Um- oder Aufzonungen zwecks Realisierung konkreter Projekte an die Bedingung knüpfen, dass mit den Bauarbeiten innert einer bestimmten Frist seit Genehmigung der Planung begonnen und der Bau innert einer bestimmten Frist vollendet wird.

² Der Gemeindevorstand kann die Fristen im Einzelfall aus triftigen Gründen um maximal zwei Jahre verlängern. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn oder die Bauvollendung aus Gründen verzögern, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten haben.

³ Werden die Fristen nicht eingehalten, fallen die Ein-, Um- oder Aufzonung sowie sämtliche damit verbundenen weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsverfahren dahin. Der Gemeindevorstand erlässt gegenüber den Betroffenen eine entsprechende Verfügung.

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

Titel nach Art. 19h (neu)

4.1.3. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Art. 19i (neu)

Mehrwertabgabe

1. Abgabepflicht

¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Land als Folge einer Planungsmassnahme nach Artikel 19j einen Mehrwert erlangt, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

² Die Abgabehoheit liegt bei den Gemeinden.

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

⁴ Von der Abgabepflicht befreit sind:

1. Gemeinden (mit ihren Anstalten), Regionen und Bürgergemeinden für Grundstücke im eigenen Gebiet;
2. der Kanton und seine unselbständigen Anstalten;
3. die selbständigen kantonalen Anstalten für Grundstücke, die unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen.

⁵ Mehrwerte von weniger als 20 000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen. Werden im Zuge des Planungsprozesses Grundstücksteilungen vorgenommen, bezieht sich die Freigrenze auf das Stammgrundstück.

Art. 19j (neu)

2. Abgabetatbestände

¹ Folgende Planungsmassnahmen unterliegen der Abgabe:

1. Zuweisung von Land von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone nach diesem Gesetz (Einzonung);
2. Umzonung von Land von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone nach diesem Gesetz oder eine Änderung der zulässigen Art der Bauzonennutzung (Umzonung);
3. Änderung der Vorschriften über das Mass der Nutzung in der Bauzone (Aufzonung), sofern sich die Nutzflächen für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 50 Prozent erhöhen.

² Die Gemeinden können im Baugesetz zusätzliche Abgabetatbestände vorsehen und die entsprechende Abgabehöhe bis maximal 50 Prozent festlegen.

³ Bei der Zuweisung von Land in eine Materialabbau-, Materialablagerungs- oder Deponiezone können die Gemeinden mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen vereinbaren.

Art. 19k (neu)

3. Entstehung und Bemessung

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

² Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten des Landes ohne und mit Planungsmassnahme. Er ist nach anerkannten Methoden zu bestimmen. Die Veranlagungsbehörde holt zu diesem Zweck beim Amt für Immobilienbewertung ein Bewertungsgutachten ein.

Art. 19l (neu)

4. Höhe der Abgabe

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen beträgt 30 Prozent des Mehrwerts.

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

³ Die Gemeinden können im Baugesetz den Abgabesatz gemäss Absatz 1 im Hinblick auf Ein-, Um- und Aufzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, senken, im Fall von Einzonungen nur bis auf 20 Prozent.

Art. 19m (neu)

5. Veranlagung der Abgabe

¹ Der Gemeindevorstand verfügt die Mehrwertabgabe gegenüber den Abgabepflichtigen unmittelbar nach der Genehmigung der Planungsmassnahme. Die Genehmigung erfolgt unter einem entsprechenden Vorbehalt.

² Bei vertraglichen Vereinbarungen nach Artikel 19j Absatz 3 sowie bei Vereinbarungen im Zusammenhang mit Planungen, die von den Gemeinden vor dem Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesänderung beschlossen worden sind, erfolgen Veranlagung und Bezug der Abgabe nach Massgabe des Vertrags.

Art. 19n (neu)

6. Fälligkeit der Abgabe

¹ Die Abgabe wird mit der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig.

² Bei der Überbauung tritt die Fälligkeit mit der Bauvollendung ein. Der Überbauung gleichgestellt ist die Beanspruchung der Nutzungsmöglichkeiten, die sich durch eine Um- oder Aufzonung ergeben.

³ Für die Veräusserung gilt sinngemäss Artikel 42 des Steuergesetzes (StG).

⁴ Bei Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig.

⁵ Eine Änderung der Planung begründet keinen Anspruch auf Rückerstattung einer bezahlten Abgabe.

Art. 19o (neu)

7. Bezug der fälligen Abgabe, Pfandrecht

¹ Der Gemeindevorstand stellt den Abgabepflichtigen die fällige Mehrwertabgabe mittels Verfügung in Rechnung.

² Für die Sicherung der Mehrwertabgabe steht der Gemeinde an den betroffenen Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Artikel 130 ff. des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZZGB) zu.

Art. 19p (neu)

8. Zuweisung der Erträge aus der Abgabe

¹ Zur Bewirtschaftung der Mehrwertabgabe führen der Kanton und die Gemeinden je eine Spezialfinanzierung gemäss den Bestimmungen der kantonalen Finanzhaushaltsgesetzgebung (kantonaler beziehungsweise kommunaler Mehrwertausgleichsfonds).

² Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen und Umzonungen gehen je zu 50 Prozent in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds (kantonaler Fonds) und in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds (kommunaler Fonds). Alle anderen Erträge fliessen vollumfänglich in den kommunalen Fonds.

³ Die Regierung kann durch Verordnung den Kantonsanteil von 50 Prozent je nach Bedarf bis auf 75 Prozent erhöhen beziehungsweise bis auf 10 Prozent senken.

Art. 19q (neu)

9. Verwendung der Mittel im kantonalen Fonds

¹ Die Mittel im kantonalen Fonds werden verwendet für:

1. Beiträge an Gemeinden für Entschädigungen von Planungsnachteilen gemäss Artikel 19u;
2. Beiträge an Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), soweit die Verwendungszwecke nach den Ziffern 1, 3 und 4 dadurch nicht gefährdet werden;
3. Deckung der Ausfälle bei der kantonalen Grundstückgewinnsteuer. Zehn Prozent der Einnahmen sind für diesen Zweck zu reservieren;
4. Deckung der Verwaltungskosten des Kantons im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe und der Gewährung von Kantonsbeiträgen.

² Die Zuständigkeit für den Entscheid über Gesuche nach Absatz 1 Ziffer 2 richtet sich nach der Finanzhaushaltsgesetzgebung. Für alle anderen Entscheide ist die Fachstelle zuständig.

³ Der Fondssaldo ist marktkonform zu verzinsen.

Art. 19r (neu)

10. Verwendung der Mittel im kommunalen Fonds

¹ Die Mittel im kommunalen Fonds werden verwendet für:

-
1. Entschädigungen nach Artikel 19s und 19t;
 2. Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 RPG, soweit die Verwendungszwecke nach Ziffern 1 und 3 dadurch nicht gefährdet werden;
 3. Deckung der Verwaltungskosten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe und allfälligen Entschädigungen nach Artikel 19s und 19t.

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

Art. 19s (neu)

Entschädigung von Planungsnachteilen

1. Materielle Enteignung

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

Art. 19t (neu)

2. Vergütung von Erschliessungsaufwendungen

¹ Bei Auszonungen, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht, haben die Betroffenen gegenüber der Gemeinde einen Anspruch auf Vergütung nachgewiesener Auslagen im Zusammenhang mit Erschliessungen nach Artikel 60 ff., sofern die Erschliessung innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Inkrafttreten der Auszonung realisiert worden ist.

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

³ Vergütungsansprüche verjähren innert fünf Jahren seit Inkrafttreten der Planung.

Titel nach Art. 19t (neu)

4.1.4. Kantonsbeiträge

Art. 19u (neu)

Kantonsbeiträge an entschädigungs- und vergütungspflichtige Gemeinden

¹ Der Kanton gewährt den Gemeinden auf deren Gesuch hin Beiträge im Umfang von 50 Prozent ihrer Ausgaben gemäss den Artikeln 19s und 19t, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

1. die Ausgabe ist Folge einer Planung, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht;
2. es liegt, sofern das Beitragsgesuch eine Entschädigungspflicht wegen materieller Enteignung betrifft, ein rechtskräftiger Entscheid der zuständigen Enteignungskommission oder eine von der Fachstelle genehmigte Vereinbarung über die Höhe der Entschädigung vor;

3. es liegt, sofern das Beitragsgesuch eine Vergütung nachgewiesener Erschliessungsauslagen betrifft, eine rechtskräftige Vergütungsverfügung des Gemeindevorstands vor, welche vor ihrer Eröffnung an Betroffene der kantonalen Fachstelle zur Zustimmung unterbreitet worden ist.

² Gesuche werden in der Reihenfolge des Datums der kommunalen Beschlussfassung über die Planung behandelt. Sofern sich im Fonds nicht genügend Mittel befinden, werden Gesuche pendent gehalten.

³ Der Kantonsbeitrag kann bis auf 75 Prozent der Entschädigungsausgaben einer Gemeinde erhöht werden, sofern diese noch keine eigenen Einnahmen aus Mehrwertabgaben generiert hat. Der entsprechende Zusatzbeitrag ist dem Kanton zurückzuerstatten, sofern und soweit die Gemeinde innert 15 Jahren eigene Einnahmen aus Mehrwertabgaben generiert.

⁴ Die Enteignungskommission, die Entschädigungsbegehren als Folge von Planungsmassnahmen zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen zu beurteilen hat, gibt dem Kanton Gelegenheit, sich als Partei am Verfahren zu beteiligen

⁵ Der Kantonsbeitrag kann verweigert, gekürzt oder zurückgefordert werden, wenn die Gemeinde ihre Ausgaben durch ein eigenes Fehlverhalten mitverursacht hat.

Titel nach Art. 19u (neu)

4.1.5. Gemeinsame Bestimmung

Art. 19v (neu)

Zuständige kommunale Behörde, Anmerkungen im Grundbuch

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

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

1. Vertragliche Bauverpflichtungen und Kaufrechte gemäss Artikel 19b, unmittelbar nach Vertragsabschluss;
2. gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Artikel 19c, unmittelbar nach Inkrafttreten der Einzonung;
3. Nachfristen gemäss Artikel 19d Absatz 2 Ziffer 2;
4. gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Artikel 19g, unmittelbar nach Rechtskraft der Bauverpflichtung;
5. Überbauungsfrist bei der befristeten Einzonung gemäss Artikel 19h, unmittelbar nach Inkrafttreten der Planung;
6. Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe gemäss Artikel 19m, unmittelbar nach Rechtskraft der Abgabeverfügung.

Art. 22a (neu)

Vorschriften über Zweitwohnungen

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

Art. 25 Abs. 4 (geändert)

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

Art. 27 Abs. 4 (aufgehoben)

⁴ *Aufgehoben*

Art. 33 Abs. 2 (geändert)

² Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Ent- oder Bewässerungen und Düngungen sind nicht gestattet.– **Vorbehalten sind Anlagen, die im Generellen Erschliessungsplan enthalten sind.** Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revitalisierung sowie angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie in Bewirtschaftungsverträgen.

Art. 34 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

² Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung an einem Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist,– **Anlagen, die im Generellen Erschliessungsplan oder in einem kantonalen Nutzungsplan gemäss Spezialgesetzgebung enthalten sind,** sowie **standortgebundene Bauvorhaben wie Schutzbauten gegen Naturgefahren, Klettersteige oder Hochgebirgsunterkünfte.**

³ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und ~~innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens massvoll erweitert werden.~~ **massvoll erweitert werden, sofern mit der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.** Der Wiederaufbau nach Zerstörung, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten sowie die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen können im Rahmen des Bundesrechts bewilligt werden.

Art. 37a (neu)

6. Gewässerraumzonen

¹ Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinn des Bundesrechts.

² Die Zulässigkeit von neuen Bauten und Anlagen sowie die Bewirtschaftung des Gewässerraums richten sich nach Bundesrecht.

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

⁴ Bauten und Anlagen haben einen Abstand von mindestens fünf Metern beidseits des Gewässers einzuhalten, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden kann.

⁵ Innerhalb der Bauzonen ist vor Erteilung von Baubewilligungen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen holt die BAB-Behörde eine Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachbehörde ein.

Art. 38 Abs. 1 (geändert)

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

Art. 45 Abs. 1 (geändert)

¹ Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest. Er enthält mindestens die Anlagen der Grund- und Groberschliessung und, ~~wo keine Folgeplanung festgelegt ist,~~ **kann** auch Anlagen der Feinerschliessung, ~~die mehreren Grundstücken dienen~~ **umfassen**.

Art. 48 Abs. 3 (geändert)

³ ~~Planänderungen~~ **Änderungen** von untergeordneter Bedeutung, ~~wie geringfügige Anpassungen von Zonengrenzen an neue Plangrundlagen,~~ **können nach Anhören Betroffener** vom Gemeindevorstand beschlossen werden, ~~sofern bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingegangen sind.~~

Art. 49 Abs. 1 (geändert)

¹ Baugesetz und Pläne der Grundordnung wie auch Änderungen dieser Erlasse bedürfen der Genehmigung durch die Regierung und treten mit dem Genehmigungsbeschluss in Kraft. ~~Planänderungen~~ **Änderungen** gemäss Artikel 48 Absatz 3 genehmigt das Departement.

Art. 67 Abs. 2 (geändert)

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

Art. 75 Abs. 3 (geändert)

³ ~~Vorspringende~~ **Für vorspringende** Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Vortreppen, Erker, offene Balkone ~~dürfen bis zu~~ **gelten die von der Gemeinde im Baugesetz festzulegenden Masse. Sie haben einen Grenzabstand von 1.05 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Bildet der einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt. Überschreiten vorspringende Gebäudeteile nach aussen eine Wand, gilt diese Gebäudeteile die Masse gemäss Baugesetz, gelten sie als Teil der Umfassungswand Teile des Gebäudes.**

Art. 76 Abs. 1 (geändert)

¹ Für offene überdachte Flächen wie Unterstände und dergleichen **sowie für Wohnwagen, Wohnmobile und dergleichen, die für länger als drei Monate pro Jahr abgestellt werden**, gelten die Grenzabstände für Gebäude, gemessen ab Dachtraufe **beziehungsweise ab Aussenhülle** bis zur Grundstücksgrenze.

Art. 77 Abs. 1 (geändert)

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

Art. 78 Abs. 1 (aufgehoben), Abs. 2 (aufgehoben)

Gewässerabstand, Waldabstand (**Überschrift geändert**)

¹ *Aufgehoben*

² *Aufgehoben*

Art. 80 Abs. 1 (geändert), Abs. 1^{bis} (neu), Abs. 2 (geändert)

¹ Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, ~~Gebäude mit mehr als acht Wohneinheiten~~ sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen müssen nach den anerkannten Fachnormen so gestaltet werden, dass sie auch für Behinderte zugänglich sind. Die öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen müssen überdies von Behinderten benutzt werden können.

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

² Die Anforderungen gemäss ~~Absatz 1~~ den **Absätzen 1 und 1bis** sind auch bei Erneuerungen im Sinne des einschlägigen Bundesrechts zu erfüllen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen oder der Aufwand für die Anpassung nicht unverhältnismässig ist.

Art. 82 Abs. 3 (geändert)

³ Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, ~~Ausnutzungsziffern~~, **Nutzungsziffern**, Grenz- und Gebäudeabständen sowie Baulinien um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation abgewichen werden.

Art. 86 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

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

³ Die Gemeinden können im Baugesetz nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem ~~Meldeverfahren~~ **vereinfachten Baubewilligungsverfahren** unterstellen.

Art. 91 Abs. 2 (geändert)

² Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist- **oder wenn** Bauvorhaben ~~sind nicht~~ innert zwei Jahren nach Baubeginn ~~zu vollenden~~ **vollendet worden sind**. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin ~~angemessen~~ **insgesamt um maximal ein Jahr verlängern und gibt die Verlängerung auch allfälligen Einsprechenden bekannt**.

Art. 92 Abs. 3 (geändert), Abs. 3^{bis} (neu), Abs. 4 (geändert)

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

^{3bis} Die Regierung ermöglicht das elektronische Baubewilligungsverfahren und erlässt durch Verordnung die dafür nötigen Vorschriften.

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

Art. 96 Abs. 4 (geändert)

⁴ Die BAB-Behörde erhebt für BAB-Entscheide sowie für Buss- und Wiederherstellungsverfügungen bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen von den Gesuchstellenden beziehungsweise Parteien Gebühren, welche aus einer Staatsgebühr bis **3000 5000** Franken, einer Kanzleigebür und dem Ersatz allfälliger Barauslagen bestehen. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr angemessen erhöht werden.

Art. 101 Abs. 3^{bis} (neu)

Planungsbeschwerde

1. Allgemeines (Überschrift geändert)

^{3bis} Abschreibungsverfügungen erlässt das instruierende Departement.

Art. 101a (neu)

2. Verzicht auf Entscheidbegründung

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

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

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

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

Art. 104 Abs. 2^{bis} (neu)

^{2bis} Die Regierung regelt durch Verordnung weitere Einzelheiten. Die Fristen gelten als peremptorisch. Im Übrigen gilt für die Fristen sinngemäss die Gesetzgebung über die Verwaltungsrechtspflege.

Art. 108a (neu)

Übergangsbestimmungen zur Änderung vom ...

1. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

¹ Artikel 19i bis 19r über die Mehrwertabgabe sind anwendbar auf alle Planungen, welche die Gemeinden nach dem Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesänderung beschlossen haben. Allfällige Verträge über Mehrwertabgaben bezüglich solcher neuen Planungen sind nichtig. Verträge bezüglich vorher beschlossener Planungen bleiben gültig.

² Artikel 19t und 19u sind anwendbar auf Auszonungen, welche die Gemeinden nach dem Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesänderung beschlossen haben.

Art. 108b (neu)

Übergangsbestimmungen zur Änderung vom ...

2. Gewässerraum

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

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

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Diese Teilrevision untersteht dem fakultativen Referendum.

Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.