

Synopse

Landgemeindebeschluss zur Revision des Baugesetzes

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (GS Nummern)

Neu: –
Geändert: **700.000**
Aufgehoben: –

Geltendes Recht	Fassung nach 1. Lesung GR
	I.
	Änderung Baugesetz (BauG) vom 29. April 2012:
<p>Art. 7 Bestandesgarantie</p> <p>¹ Für bestehende Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erstellt wurden und den neuen Bestimmungen nicht entsprechen, bleiben der Weiterbestand, ein angemessener Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung gewährleistet, unter Vorbehalt einschränkender Regelungen für Bauten ausserhalb der Bauzonen. Als zeitgemässe Erneuerung gelten auch der Abbruch und der Wiederaufbau im bisherigen Umfang, sofern dadurch nicht wesentliche öffentliche oder nachbarrechtliche Interessen, beispielsweise der Ortsbildschutz, verletzt werden, sowie die Erstellung einzelner Bauteile, die für sich die geltenden Vorschriften einhalten.</p> <p>² Die Regelung gemäss Abs. 1 gilt auch für Bauten, die aus anderen Gründen nicht entfernt werden können und für bestandesgeschützte Bauten, die durch höhere oder fremde Gewalt zerstört wurden, sofern sie innert drei Jahren wieder aufgebaut werden.</p> <p>³ Bestandesgeschützte Bauten sind nur dann den Vorschriften nach diesem Gesetz anzupassen, wenn dies gesetzlich ausdrücklich vorgesehen oder zur Wahrung der öffentlichen Ordnung dringend geboten ist.</p>	<p>¹ Für rechtmässig erstellte bestehende Bauten, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes und des Ausführungsrechts erstellt wurden und den neuen Bestimmungen nicht entsprechen, bleiben der Weiterbestand, ein angemessener Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung gewährleistet, unter Vorbehalt einschränkender Regelungen für Bauten ausserhalb der Bauzonen. Als zeitgemässe Erneuerung gelten auch der Abbruch und der Wiederaufbau im bisherigen Umfang, sofern dadurch nicht wesentliche öffentliche oder nachbarrechtliche Interessen, beispielsweise der Ortsbildschutz, verletzt werden, sowie die Erstellung einzelner Bauteile, die für sich die geltenden Vorschriften einhalten.</p>
<p>Art. 26 Kernzonen</p>	

Geltendes Recht	Fassung nach 1. Lesung GR
<p>¹ Kernzonen umfassen Ortsteile, die zentrumsbildende Funktion aufweisen oder einen Ort prägen.</p> <p>² In ihnen sind öffentliche Bauten, Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie sich mit dem gewachsenen Charakter des Ortskerns vereinbaren lassen.</p> <p>³ Sind erhaltenswürdige Kernzonen nicht bereits durch eine überlagerte Ortsbildungsschutzzone geschützt, sind im Rahmen eines Quartierplanes geeignete Schutzvorschriften zu erlassen.</p>	<p>^{2bis} Die Planungsbehörden können in ihren Reglementen oder in Quartierplänen die Nutzung des Erdgeschosses im Ortskern auf Betriebe mit Publikumsverkehr einschränken.</p>
<p>Art. 73 Waldabstand</p> <p>¹ Gegenüber Waldrändern ist, ausser bei forstwirtschaftlichen oder durch Mensch und Tier unbewohnten landwirtschaftlichen Gebäuden sowie bei Parkplätzen, ein Abstand von wenigstens 20 m einzuhalten. Der Abstand wird ab Stockgrenze gemessen.</p> <p>² Wenn es die örtlichen Verhältnisse erlauben, insbesondere bei niederstämmigen Beständen, kann in Quartierplänen der Waldabstand bis auf 10 m gesenkt werden.</p> <p>³ Neupflanzungen von Wald haben gegenüber bestehenden Bauten einen Abstand von mindestens 20 m einzuhalten.</p>	<p>¹ Gegenüber Wald ist, ausser bei forstwirtschaftlichen Bauten und Anlagen, ein Abstand von wenigstens 20 m, für ebenerdige oder unterirdische nicht-forstliche Anlagen sowie Terrainveränderungen ein Abstand von 5 m einzuhalten. Der Abstand wird ab der Waldgrenze gemessen.</p> <p>² Wenn es die örtlichen Verhältnisse erlauben, kann in Quartierplänen der ordentliche Waldabstand von 20 m bis auf 10 m gesenkt werden.</p> <p>³ Neupflanzungen und Neubegründungen von Wald haben gegenüber bestehenden Bauten und Anlagen die unter Abs. 1 und Abs. 2 genannten Abstände einzuhalten.</p>
<p>Art. 77 Ausnahmen</p>	

Geltendes Recht	Fassung nach 1. Lesung GR
<p>¹ Die Standeskommission kann Ausnahmen von Vorschriften dieses Gesetzes und dessen Ausführungsbestimmungen bewilligen, wenn das Gesetz dies ausdrücklich vorsieht oder wenn weder öffentliche noch nachbarliche Interessen erheblich beeinträchtigt werden und gleichzeitig ausserordentliche Verhältnisse vorliegen, beispielsweise wenn die Beachtung der Vorgaben nach Art. 68 bis 74 bei bestandeschützten Bauten deren Wiederaufbau oder Umnutzung unverhältnismässig erschwert.</p> <p>² Ausnahmebewilligungen sind erforderlichenfalls unter sichernden Auflagen, welche im Grundbuch angemerkt werden können, zu erteilen.</p>	<p>¹ Das zuständige Departement kann im Rahmen von Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von Vorschriften dieses Gesetzes und dessen Ausführungsbestimmungen bewilligen, wenn das Gesetz dies ausdrücklich vorsieht oder wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und gleichzeitig weder öffentliche noch nachbarliche Interessen erheblich beeinträchtigt werden.</p> <p>^{1bis} Die Standeskommission kann ausserhalb von Baubewilligungsverfahren Ausnahmen von Vorschriften dieses Gesetzes und dessen Ausführungsbestimmungen bewilligen, wenn das Gesetz dies ausdrücklich vorsieht oder wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen.</p>
<p>Art. 81 Öffentliche Auflage</p> <p>¹ Ist das Baugesuch vollständig, legt die Baubewilligungsbehörde dieses unverzüglich während zwanzig Tagen öffentlich auf und leitet es gleichzeitig an weitere zuständige Behörden weiter.</p> <p>² Die Auflage ist unter Angabe von Name und Wohnadresse des Gesuchstellers, des Standortes und des Zweckes der Baute, der Art des Verfahrens sowie des Endtermins für Baueinsprachen zu veröffentlichen. An die Eigentümer der direkt angrenzenden Grundstücke erfolgt eine schriftliche Anzeige.</p> <p>³ Bei geringfügigen Bauvorhaben, die keine nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, kann von der öffentlichen Auflage und von einem Baugespann abgesehen werden.</p>	<p>^{1bis} Die Auflage der Baugesuchsunterlagen ist physisch am Sitz der Baubewilligungsbehörde und gleichzeitig elektronisch vorzunehmen. Zur Gewährleistung des Datenschutzes können auf dem Verordnungsweg Vorgaben für die Auflage oder Einschränkungen festgelegt werden.</p>
<p>Art. 82 Öffentlich-rechtliche Einsprache</p>	

Geltendes Recht	Fassung nach 1. Lesung GR
<p>¹ In Ergänzung zu Art. 37 VerwVG ist jede im Kanton wohnhafte natürliche Person zur öffentlich-rechtlichen Einsprache gegen bewilligungspflichtige Bauvorhaben und zur Ergreifung von daran unmittelbar anschliessenden Rechtsmitteln berechtigt.</p> <p>² Zudem sind die Bezirke des inneren Landesteils und die Feuerschaugemeinde bei baupflichtigen Bauvorhaben auf dem eigenen Gebiet zur öffentlich-rechtlichen Einsprache und zur Ergreifung von daran unmittelbar anschliessenden Rechtsmitteln berechtigt.</p> <p>³ Bei offensichtlich unzulässigen oder offensichtlich unbegründeten Einsprachen kann die Baubewilligungsbehörde Verfahrenskosten bis Fr. 10'000.-- erheben.</p>	<p>² Zudem sind die Bezirke des inneren Landesteils und die Feuerschaugemeinde bei baupflichtigen Bauvorhaben auf dem eigenen Gebiet zur öffentlich-rechtlichen Einsprache und zur Ergreifung von daran unmittelbar anschliessenden Rechtsmitteln berechtigt.</p> <p>⁴ Über die öffentlich-rechtliche Einsprache wird gleichzeitig mit der Verfügung im Baubewilligungsverfahren entschieden.</p>
<p>Art. 83 Privatrechtliche Einsprache</p> <p>¹ Privatrechtliche Baueinsprachen müssen innert der Auflagefrist schriftlich bei der Baubewilligungsbehörde erhoben werden.</p> <p>² Kann ein Einsprecher durch Auszug aus dem Grundbuch oder durch Vorlage einer gleichwertigen Urkunde beweisen, dass ein Baugesuch einem zu seinen Gunsten bestehenden bessern Recht zuwiderläuft, wird die Baubewilligung verweigert.</p> <p>³ Bei allen übrigen Einsprachen zivilrechtlicher Natur setzt die Baubewilligungsbehörde dem Baugesuchsteller eine Frist von 20 Tagen, innert welcher er den Einsprecher aufzufordern hat, innert 20 Tagen Klage beim Gericht zu erheben. Dabei gilt:</p> <p>a) Unterbleibt die Klageaufforderung, gilt das Baugesuch als zurückgezogen.</p> <p>b) Unterbleibt eine rechtzeitige Klage, gilt die Einsprache als zurückgezogen.</p>	<p>³ Bei allen übrigen Einsprachen zivilrechtlicher Natur setzt die Baubewilligungsbehörde dem Einsprecher eine Frist von 20 Tagen zur Einleitung eines zivilrechtlichen Klageverfahrens. Dabei gilt:</p> <p>a) Unterbleibt eine rechtzeitige Klage, gilt die Einsprache als zurückgezogen.</p> <p>b) Während der zwanzigtägigen Frist gemäss Abs. 3 und einem allfälligen Vermittlungsverfahren inklusive Frist zur Klage bleibt das Baugesuchsverfahren sistiert. Darüber hinaus kann das Bezirksgericht den Baubeginn bis zur rechtskräftigen Erledigung der Klage untersagen.</p>

Geltendes Recht	Fassung nach 1. Lesung GR
<p>c) Wird rechtzeitig Klage erhoben, bleibt das Baugesuchsverfahren bis zum rechtskräftigen Entscheid der Zivilklage sistiert.</p>	<p>c) <i>Aufgehoben.</i></p>
<p>Art. 85 Baubewilligung</p> <p>¹ Die Baubewilligung wird erteilt, wenn die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen erfüllt und allfällige Einsprachen rechtskräftig erledigt sind.</p> <p>² Die Baubewilligung kann mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Insbesondere sind zulässig:</p> <p>a) ein Nutzungsänderungsverbot, wenn eine Ausnahme im Hinblick auf eine bestimmte Nutzung oder eine Baute unter der Voraussetzung eines Mindestanteils an Gewerbefläche bewilligt wird;</p> <p>b) ein Abparzellierungsverbot, wenn eine Ausnahme mit Rücksicht auf die Bedürfnisse einer betrieblichen Einheit gewährt wird;</p> <p>c) ein Beseitigungsrevers, wenn eine Ausnahme befristet bewilligt wird;</p> <p>d) eine Kautionsverpflichtung oder ein Finanzierungsnachweis, insbesondere zur Sicherstellung der fachgerechten Rekultivierung und Endgestaltung von Materialablagerungs- und -entnahmestellen;</p> <p>e) bei Bauten ausserhalb der Bauzonen besondere Auflagen bezüglich Erschliessung und Gestaltung.</p> <p>³ Auflagen und Bedingungen gemäss Abs. 2 lit. a, b und c hat die Baubewilligungsbehörde im Grundbuch anmerken zu lassen.</p>	<p>¹ Die Baubewilligung wird erteilt, wenn die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.</p>
<p>Art. 90 Gebühren</p>	

Geltendes Recht	Fassung nach 1. Lesung GR
<p>¹ Für die Behandlung der Baugesuche durch die Baubewilligungsbehörden werden Gebühren von 1‰ der geschätzten Baukosten, mindestens Fr. 50.-- erhoben. Die Kosten für das Anzeigeverfahren, die erforderlichen Kontrollen sowie allfällige Gutachten werden entsprechend dem tatsächlichen Aufwand zu den Gebühren hinzugerechnet. Die Baubewilligungsbehörde kann vom Baugesuchsteller angemessene Kostenvorschüsse verlangen.</p> <p>² Für Bauermittlungsgesuche kann die Gebühr ermässigt werden.</p>	<p>¹ Für die Behandlung der Baugesuche durch die Baubewilligungsbehörden werden Gebühren von 1‰ der geschätzten Baukosten, mindestens Fr. 100.-- erhoben. Die Kosten für das Anzeigeverfahren, für ausserordentliche und administrative Verrichtungen und weitere baupolizeiliche Verfahren, die erforderlichen Kontrollen sowie allfällige Gutachten werden entsprechend dem tatsächlichen Aufwand zu den Gebühren hinzugerechnet. Die Baubewilligungsbehörde kann vom Baugesuchsteller angemessene Kostenvorschüsse verlangen.</p>
<p>Art. 90e Fälligkeit</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe wird fällig</p> <p>a) bei Veräusserung des Grundstücks mit Eintragung im Grundbuch;</p> <p>b) bei Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt mit der Rechtskraft der Verfügung über den Grundstücksgewinn;</p> <p>c) bei der Überbauung des Grundstücks mit der Rechtskraft der Baubewilligung.</p> <p>² Bei Überbauung oder Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig. Ist eine Etappierung in einem Quartierplan vorgesehen, wird die Abgabe mit jeder Etappe anteilmässig fällig.</p> <p>³ Die Verordnung kann Ausnahmen vorsehen.</p>	<p>¹ Die Mehrwertabgabe wird innert zwölf Monaten nach rechtskräftiger Verfügung des Mehrwertes fällig.</p> <p><i>Text entfernt.</i></p> <p><i>Text entfernt.</i></p> <p><i>Text entfernt.</i></p> <p>² <i>Aufgehoben.</i></p>
	II.
	<i>Keine Fremdänderungen.</i>
	III.
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>
	IV.

Geltendes Recht	Fassung nach 1. Lesung GR
	Der Grosse Rat bestimmt das Inkrafttreten dieses Beschlusses.