

## Synopse

### Änderung des Raumentwicklungs- und Baugesetzes

RR-Vorlage	LR-Debatte (Beschlüsse/Anträge/Rückweisungen)	Anträge BaVeK (gemäss Sitzung vom 15.02.2017)
<b>Änderung des Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG)</b>		
Der [Autor] (Erlassen von der Landsgemeinde am .....)		
<b>I.</b>		
GS VII B/1/1, Raumentwicklungs- und Baugesetz vom 2. Mai 2010 (Stand 1. September 2014), wird wie folgt geändert:		
<b>Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG)</b>		
<p><b>Art. 27a</b> Erlass von Sondernutzungsplänen</p> <p><sup>1</sup> Sondernutzungspläne werden vom Gemeinderat erlassen. Gleichzeitig mit dem Erlass entscheidet er über die Einsprachen und bereinigt den Sondernutzungsplan. Im Einspracheverfahren vorgenommene Änderungen sind nochmals öffentlich aufzulegen. Vorbehalten bleiben geringfügige Änderungen im Sinne von Artikel 29.</p> <p><sup>2</sup> Wird mit dem Sondernutzungsplan von der Regelbauweise abgewichen und werden dadurch ausserhalb des Plangebietes gelegene Grundstücke bezüglich Grenzabstände, Höhenmasse, Gebäudelängen und -breiten und dergleichen stärker betroffen als nach den für die Zonen des Plangebietes geltenden Regelbauvorschriften, ist der Sondernutzungsplan der fakultativen Referendumsabstimmung zu unterstellen.</p> <p><sup>3</sup> Das fakultative Referendum ist zustande gekommen, wenn mindestens 300 Stimmberechtigte (Art. 44 Gemeindegesetz) innert 14 Tagen seit der Veröffentlichung des Gemeinderatsbeschlusses im kantonalen Amtsblatt verlangen, den Sondernutzungsplan den Stimmberechtigten zur Abstimmung vorzulegen.</p> <p><sup>4</sup> Die Stimmberechtigten können den Sondernutzungsplan gesamthaft annehmen oder ablehnen oder mit einem Antrag auf Änderung an den Gemeinderat zurückweisen.</p> <p><sup>5</sup> Die Beschlüsse des Gemeinderates bzw. der Stimmberechtigten sind im kantonalen Amtsblatt zu publizieren.</p> <p><sup>6</sup> Direkt Betroffenen wird der Beschluss mit einer Rechtsmittelbelehrung individuell eröffnet.</p>	<p><sup>2</sup> Sondernutzungspläne sind generell dem fakultativen Referendum zu unterstellen.</p> <p><sup>3</sup> Das fakultative Referendum richtet sich nach Artikel 44 des Gemeindegesetzes.</p>	<p><sup>2</sup> Sondernutzungspläne sind <del>generell</del> dem fakultativen Referendum zu unterstellen.</p> <p><sup>3</sup> Das fakultative Referendum richtet sich nach Artikel 44 <b>Absatz 2</b> des Gemeindegesetzes.</p>
<b>Art. 33a</b> Kaufrecht der Gemeinde	Ganzer Artikel an Kommission zurückgewiesen.	

RR-Vorlage	LR-Debatte (Beschlüsse/Anträge/Rückweisungen)	Anträge BaVeK (gemäss Sitzung vom 15.02.2017)
<p><sup>1</sup> Die Gemeinden können im Zonenplan die Bauzonenflächen bezeichnen, welche innert acht Jahren nach Erschliessung überbaut oder zur Überbauung veräussert sein müssen.</p> <p><sup>2</sup> Haben die Grundeigentümer die bezeichneten Grundstücke nach Ablauf der festgelegten Frist weder zur Überbauung veräussert noch überbaut, haben die Gemeinden das Recht, das Grundstück oder einen Teil davon zum Verkehrswert zu kaufen, sofern das öffentliche Interesse am Erwerb die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt.</p> <p><sup>3</sup> Bei einer Veräusserung beginnt die Frist nicht neu zu laufen.</p> <p><sup>4</sup> Die Gemeinde teilt den Grundeigentümern mindestens zwei Jahre im Voraus ihr Kaufinteresse schriftlich mit.</p> <p><sup>5</sup> Nach Ablauf der Frist erlässt die Gemeinde eine entsprechende Verfügung über die Ausübung des Kaufrechts.</p>		<p><sup>1</sup> Die Gemeinden können im Zonenplan die <b>strategischen und im öffentlichen Interesse liegenden</b> Bauzonenflächen bezeichnen, welche innert <del>acht</del> <b>zehn</b> Jahren nach Erschliessung überbaut oder zur Überbauung veräussert sein müssen.</p> <p><sup>2</sup> Ausgenommen sind Grundstücke, die voraussichtlich innert 15 Jahren für den Eigenbedarf eines Betriebes benötigt werden.</p> <p><sup>3</sup> Diese Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, insbesondere wegen Rechtsmittelverfahren in Sondernutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren.</p> <p><sup>4</sup> Haben die Grundeigentümer die bezeichneten Grundstücke nach Ablauf der festgelegten Frist weder zur Überbauung veräussert noch überbaut, haben die Gemeinden das Recht, das Grundstück oder einen Teil davon zum Verkehrswert zu kaufen, sofern das öffentliche Interesse am Erwerb die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt.</p> <p><sup>5</sup> Bei einer Veräusserung beginnt die Frist nicht neu zu laufen.</p> <p><sup>6</sup> Die Gemeinde teilt den Grundeigentümern mindestens zwei Jahre im Voraus ihr Kaufinteresse schriftlich mit.</p> <p><sup>7</sup> Nach Ablauf der Frist erlässt die Gemeinde eine entsprechende Verfügung über die Ausübung des Kaufrechts.</p>
<p><b>2.4.1.a Mehrwertabgabe</b></p>		
<p><b>Art. 33b</b> Abgabetatbestand</p> <p><sup>1</sup> Für erhebliche Vorteile, die durch raumplanerische Massnahmen entstehen, wird eine Abgabe erhoben.</p> <p><sup>2</sup> Als raumplanerische Massnahmen im Sinne von Absatz 1 gelten insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. die Neuzuweisung zu einer Bau-, einer Abbau- oder Deponiezone;</li> <li>b. die Um- oder Aufzonung, wenn die Nutzungsmöglichkeiten dadurch verbessert werden;</li> <li>c. Sondernutzungsplanungen, mit welchen gegenüber der Regelbauweise eine Mehrnutzung zugelassen wird;</li> <li>d. die Abparzellierung oder Entlassung eines Grundstücks oder Grundstücksteils aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht<sup>1)</sup>.</li> </ul> <p><sup>3</sup> Die Pflicht zur Leistung der Mehrwertabgabe entsteht mit Eintritt der Rechtskraft der raumplanerischen Massnahme.</p> <p><sup>4</sup> Nicht der Mehrwertabgabe unterstehen folgende raumplanerischen Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. die Zuweisung von Land der politischen Gemeinden oder des Kantons in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen;</li> </ul>	<p>Ganzer Artikel an Kommission zur Diskussion zurückgewiesen.</p>	<p>Keine Änderung ggü. RR-Vorlage.</p>

<sup>1)</sup> SR 211.412.11

RR-Vorlage	LR-Debatte (Beschlüsse/Anträge/Rückweisungen)	Anträge BaVeK (gemäss Sitzung vom 15.02.2017)
<p>b. die Anpassung von Nutzungsvorschriften im kommunalen Baureglement bzw. in der übergeordneten Gesetzgebung.</p>		
<p><b>Art. 33e</b> Abgabehöhe</p> <p><sup>1</sup> Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 Prozent des Mehrwerts.</p> <p><sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe wird auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der raumplanerischen Massnahme berechnet und bis zur Bezahlung mit dem Landesindex der Konsumentenpreise indexiert.</p>	<p><sup>1</sup> Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt mindestens 20 Prozent des Mehrwerts.</p> <p>Klärung, ob Indexierung tatsächlich angezeigt ist.</p>	<p><sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe wird auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der raumplanerischen Massnahme berechnet <del>und bis zur Bezahlung mit dem Landesindex der Konsumentenpreise indexiert.</del></p>
<p><b>Art. 51</b> Grenzabstände</p> <p><sup>1</sup> Der Grenzabstand beträgt vorbehältlich anderer nachbarrechtlicher Abmachungen 4,00 <del>m</del> <u>Meter</u>.</p> <p><sup>1a</sup> Die Gemeinden können im Baureglement grössere Grenzabstände vorsehen.</p> <p><sup>2</sup> Bei vier- und <del>fünfgeschossigen</del> <u>höhergeschossigen</u> Wohnbauten beträgt der Grenzabstand mindestens <del>3/4</del> <u>drei Viertel</u> der Fassadenhöhe des höheren Gebäudes, abzüglich 4,00 <del>m</del> <u>Meter</u>.</p> <p><sup>3</sup> Das Bauen auf der Grenze ist bei Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern <u>sowie bei geschlossener Bauweise gestattet.</u></p> <p><sup>4</sup> Für eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von maximal 50,0 <del>m<sup>2</sup></del> <u>Quadratmeter</u> beträgt der Grenzabstand mindestens 1,50 <del>m</del> <u>Meter</u>, wenn die Fassadenhöhe der An- bzw. Nebenbauten im Bereich dieser Grenze nicht mehr als 3,30 <del>m</del> <u>Meter</u> beträgt. Der Dachvorsprung darf <del>50 cm</del> <u>0,50 Meter</u> nicht überschreiten.</p> <p><sup>7</sup> Die Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften bzw. das Vorliegen einer nachbarrechtlicher Abmachung ist von der Baubewilligungsbehörde zu prüfen. Diese Abmachung hat in Form einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit vorzuliegen.</p>	<p>Rein privatrechtliche Auslegung prüfen.</p> <p>Antrag, Grundbucheintrag ist zu verlangen.</p>	<p>Keine Änderung ggü. RR-Vorlage.</p> <p><sup>8</sup> <b>Inhaltlich unklare nachbarrechtliche Abmachungen sind auf dem zivilrechtlichen Weg zu klären. Die Baubewilligung ist zu erteilen.</b></p>
<p><b>Art. 57</b> Abstellflächen für Motorfahrzeuge</p> <p><sup>1</sup> Die Pflicht zur Erstellung von Autoabstellplätzen richtet sich auch nach der Qualität der Erschliessung durch den <u>öV-öffentlichen Verkehr oder einem Mobilitätsmanagement</u>. Bei guter <del>öV-Anbindung</del> <u>Anbindung an den öffentlichen Verkehr oder geeignetem Mobilitätsmanagement</u> kann die Erstellung von Parkplätzen begrenzt und auf die Entrichtung einer Ersatzabgabe verzichtet werden.</p>	<p>Antrag, verkürzte Bestimmung mit Kann-Formulierung für Ersatzabgabe.</p>	<p>Keine Änderung ggü. RR-Vorlage.</p>

RR-Vorlage	LR-Debatte (Beschlüsse/Anträge/Rückweisungen)	Anträge BaVeK (gemäss Sitzung vom 15.02.2017)
<p><sup>5</sup> Die Massnahmen des Mobilitätsmanagements sind in Form eines Mobilitätskonzepts mit dem Baugesuch einzureichen.</p> <p><sup>6</sup> Bei Wegfall des Mobilitätsmanagements kann die Errichtung von Parkplätzen nachträglich verlangt oder eine angemessene Ersatzabgabe nachgefordert werden.</p>		
<p><b>Art. 61</b></p> <p><sup>1</sup> Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, <u>die welche</u> den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht mehr entsprechen, dürfen erhalten und erneuert <u>oder bei Zerstörung durch höhere Gewalt wiederaufgebaut</u> werden.</p>	<p>Rückweisung zur Prüfung vollständiges Abreissen und wiederaufbauen.</p>	<p><sup>4</sup> Die Gemeinde kann im Baureglement die Zulässigkeit des freiwilligen Abbruchs und Wiederaufbaus regeln.</p>
<p><b>Art. 87a</b> Einlagen von Mehrwertabgaben</p> <p><sup>1</sup> Die Gemeinden erheben die Mehrwertabgaben nach diesem Gesetz für diejenigen Fälle, die ab Inkrafttreten der Bestimmungen von Artikel 33b ff. in Rechtskraft erwachsen.</p>		<p><sup>2</sup> Die Bestimmungen über die Mehrwertabgabe von Artikel 33b ff. gelten nicht für Zonenplanrevisionen, wenn das öffentliche Auflageverfahren vor dem Inkrafttreten der Bestimmungen durchgeführt worden ist.</p>
<p><b>III.</b></p>		
<p>Keine anderen Erlasse aufgehoben.</p>		
<p><b>IV.</b></p>		
<p>Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.</p>		
<p>[Ort] [Behörde]</p>		