

# **Gesetz betreffend die Änderung des Planungs- und Baugesetzes**

vom ...

---

I.

Der Erlass RB 700 (Planungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 2011) (Stand 1. April 2017) wird wie folgt geändert:

*Titel nach § 71 (neu)*

*5.3. Bedingte Einzonung, Überbauungsfristen und gesetzliches Kaufsrecht der Gemeindebehörde*

*§ 71a (neu)*

*Bedingte Einzonung*

<sup>1</sup> Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone kann die Gemeindebehörde an die Bedingung knüpfen, dass das Land innert einer bestimmten Frist überbaut wird.

<sup>2</sup> Wird mit der Bebauung nicht innert der Frist begonnen, fällt das bedingt eingezonte Land von Gesetzes wegen entschädigungslos in die vorherige Zone zurück.

<sup>3</sup> Die Gemeindebehörde verlängert die Frist nach Absatz 1 angemessen, wenn die Einhaltung durch Rechtsmittelverfahren, fehlende Erschliessung oder andere Umstände, die der Grundeigentümer nicht zu vertreten hat, erheblich erschwert wird.

<sup>4</sup> Die Gemeindebehörde erlässt über das Dahinfallen der Einzonung oder den Zeitpunkt der Überbauung nach Absatz 1 einen Feststellungsentscheid an den Grundeigentümer und stellt ihn nach Eintritt der Rechtskraft den vom Regierungsrat bezeichneten kantonalen Stellen zu.

*§ 71b (neu)*

*Überbauungsfristen*

<sup>1</sup> Werden Grundstücke neu der Bauzone zugewiesen, setzt die Gemeindebehörde im Vertrag nach § 71 oder durch Entscheid eine Frist von acht Jahren ab Rechtskraft der Einzonung fest, innert welcher die Grundstücke zu überbauen sind.

<sup>2</sup> Sofern es das öffentliche Interesse rechtfertigt, kann die Gemeindebehörde bei bereits eingezonten, ganz oder teilweise unüberbauten Grundstücken eine Frist von acht Jahren für die Überbauung festsetzen. Als teilweise unüberbaut gilt ein Grundstück von mindestens 1 500 m<sup>2</sup>, dessen erlaubte Nutzung zu weniger als 50 % ausgeschöpft ist.

<sup>3</sup> Ein öffentliches Interesse an der Überbauungspflicht nach Absatz 2 ist gegeben, wenn:

1. das Angebot an verfügbarem erschlossenem Land ungenügend ist;
2. ein Grundstück an einer im kommunalen Richtplan festgelegten Schlüsselstelle liegt;
3. die Umsetzung des kommunalen oder des kantonalen Richtplans beeinträchtigt wird.

<sup>4</sup> Die Gemeindebehörde verlängert die Frist angemessen, wenn die Einhaltung durch Rechtsmittelverfahren, fehlende Erschliessung oder andere Umstände, die die pflichtige Person nicht zu vertreten hat, verunmöglicht oder erheblich erschwert wird.

### § 71c (neu)

#### *Gesetzliches Kaufsrecht der Gemeindebehörde*

<sup>1</sup> Werden die Grundstücke innerhalb der Fristen gemäss § 71b Absätze 1 und 2 nicht überbaut, steht der Gemeindebehörde an der gesamten oder einem Teil der betroffenen Fläche ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert zu. Davon ausgenommen sind Grundstücke oder Grundstücksteile, welche als Erweiterungsreserven für bestehende Industrie- und Gewerbebetriebe vorgesehen sind.

<sup>2</sup> Beabsichtigt die Gemeindebehörde das Kaufsrecht gemäss Absatz 1 auszuüben, räumt sie den Grundeigentümern vor Ablauf der Überbauungsfristen nach § 71b mittels Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur Bebauung der Parzelle ein.

<sup>3</sup> Ist die Grundstücksfläche nach Ablauf der Überbauungsfrist noch nicht überbaut, kann die Gemeinde das gesetzliche Kaufsrecht ausüben. Die Ausübung setzt den Nachweis voraus, dass ein freihändiger Erwerb des Grundstücks nicht zustande gekommen ist.

<sup>4</sup> Die Bestimmung des Verkehrswerts richtet sich nach der Verordnung des Regierungsrates über die Steuerschätzung der Grundstücke (Schätzungsverordnung) und das Verfahren nach den Vorschriften des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern. Massgebend für den Schätzungswert ist der Zeitpunkt der Ausübungserklärung des Kaufsrechts.

<sup>5</sup> Die Gemeinde führt die durch die Ausübung des gesetzlichen Kaufsrechts erworbenen Grundstücke in geeigneter Weise und ohne Verzug der Bebauung zu. Sie kann dafür Verträge mit Dritten abschliessen.

## II.

Der Erlass RB 725.1 (Gesetz über Strassen und Wege vom 14. September 1992) (Stand 1. Januar 2013) wird wie folgt geändert:

§ 20 Abs. 2 (geändert)

<sup>2</sup> Für Kantonsstrassen und -wege kann der Regierungsrat eine Landumlegung anordnen. Das Umlegungsverfahren richtet sich sinngemäss nach den §§ 55 bis 58 des Planungs- und Baugesetzes<sup>1</sup>).

§ 21 Abs. 1 (geändert)

<sup>1</sup> Die Ausführungsprojekte sind durch die Gemeinde während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Sie teilt die Auflage den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mit. Bei Strassen ist deren Lage während der Auflage im Gelände sichtbar zu machen. Für Umweltschutzmassnahmen an Gebäuden bleiben §§ 98 und 107 des Planungs- und Baugesetzes vorbehalten.

§ 31 Abs. 1 (geändert)

<sup>1</sup> Die Gemeinden tragen unter Vorbehalt von § 43 des Planungs- und Baugesetzes<sup>2</sup>) die Kosten für den Bau und Unterhalt der Gemeindestrassen und -wege.

III.

(keine Aufhebungen bisherigen Rechts)

IV.

Dieses Gesetz tritt auf einen durch den Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

---

<sup>1</sup> 700

<sup>2</sup> 700