

Planungs- und Baugesetz

vom

1. Teil: Allgemeine Bestimmungen

Zweck

§ 1. Das Gesetz bezweckt die Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Bundesrechts und des kantonalen Rechts auf dem Gebiet der Raumplanung und des Bauwesens.

Zuständigkeit des Kanton

§ 2. ¹Die übergeordnete Richtplanung ist Sache des Kantons. Zu diesem Zweck erarbeitet er in Zusammenarbeit mit den Regionalplanungsgruppen und den Gemeinden Grundlagen wie Leitbilder, Konzepte und Inventare.

²Der Regierungsrat erlässt den kantonalen Richtplan.

³Das zuständige Departement des Regierungsrates erlässt die kantonalen Nutzungszonen.

Zuständigkeit der Region

§ 3. ¹Zur Wahrnehmung regionaler Aufgaben schliessen sich die Gemeinden zu Regionalplanungsgruppen zusammen. Jede Gemeinde ist Mitglied mindestens einer Regionalplanungsgruppe.

²Die Regionalplanungsgruppen erfüllen insbesondere Aufgaben, die ihnen aufgrund des Bundesgesetzes über die Raumplanung und des kantonalen Richtplans zufallen oder sich aus der Regional- und Agglomerationspolitik oder weiteren raumwirksamen Politikbereichen ergeben. Sie können regionale Richtpläne erlassen.

³Agglomerationsprogramme sind in Form eines regionalen Richtplans zu erlassen.

Zuständigkeit der Gemeinde

§ 4. ¹Die Gemeinde erlässt den Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan und Baureglement. Diese Befugnis kann dem Gemeindeparlament übertragen werden. Vorbehalten bleibt das fakultative Referendum gemäss § 16 Absatz 1 des Gesetzes über die Gemeinden.

²Geringfügige Änderungen von Baureglement und Zonenplan können durch die Gemeindebehörde beschlossen werden. Diese Änderungen sind nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein von der Gemeindeordnung festzulegender Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt. Wird kein Anteil festgelegt, beträgt das Quorum fünf Prozent.

³Die Gemeindebehörde erlässt Richt-, Sondernutzungs- und Landumlegungspläne und trifft die zur Erschliessung notwendigen Massnahmen.

⁴Die Gemeindebehörde führt das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei. Diese Zuständigkeit kann durch Reglement an eine andere Behörde delegiert werden. Deren Entscheid ist direkt mit Rekurs beim Departement anfechtbar.

Genehmigung, Zuständigkeit, Umfang

§ 5. ¹Der kantonale Richtplan bedarf der Genehmigung durch den Grossen Rat.

²Richtpläne der Regionalplanungsgruppen, Richtpläne der Gemeinden, Rahmen- und Sondernutzungspläne gemäss den §§ 12 bis 27 samt den zugehörigen Vorschriften, Beitrags- und Gebührenreglemente sowie Abgabereglemente für Spiel- und Abstellplätze der Gemeinden bedürfen der Genehmigung des Departements.

³Genehmigungsbedürftige Erlasse, Pläne und Vorschriften werden auf Recht- und Zweckmässigkeit hin geprüft. Die Genehmigung hat rechtsbegründende Wirkung.

⁴Das Departement kann im Genehmigungsentscheid von Nutzungsplänen offensichtlich gesetzeswidrige Pläne und Vorschriften ändern, sofern die Gemeindebehörde zustimmt und keine grundlegende Überarbeitung erforderlich ist. Die betroffenen Privaten sind anzuhören.

⁵Verweigert das Departement die Genehmigung von Nutzungsplänen ganz oder teilweise, ist der Entscheid im Amtsblatt zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung enthält:

1. den Namen der Gemeinde und das Gebiet, das vom Nichtgenehmigungsentscheid betroffen ist;
2. Ort, Beginn und Ende der Auflage;
3. Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit während der öffentlichen Auflage.

Elektronische Daten

§ 6. Der Austausch elektronischer Daten zwischen Behörden des Kantons und der Gemeinden sowie der Bezug elektronischer Daten durch Private richten sich nach der Gesetzgebung über Geoinformation.

2. Teil: Raumplanung

1. Abschnitt: Allgemeine Planungspflichten

Planungspflicht, Leistungsvereinbarung

§ 7. ¹Kanton, Regionalplanungsgruppen und Gemeinden treffen diejenigen raumplanerischen Vorkehrungen, welche für die Entwicklung ihres Gebietes, die Erfüllung ihrer Aufgaben und die Wahrung ihrer Interessen erforderlich sind.

²Der Kanton kann mit den Regionalplanungsgruppen Leistungsvereinbarungen abschliessen und zu diesem Zweck Beiträge bis 40 % an die Kosten ihrer planerischen Grundlagen leisten.

³Die Ortsplanung umfasst den Richt- und Rahmennutzungsplan sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften. Diese sind von Zeit zu Zeit zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupassen.

⁴Passt eine Gemeinde ihre Ortsplanung der übergeordneten Planung nicht an oder weist diese wesentliche Mängel auf, kann das Departement nach erfolgloser Mahnung auf Kosten der Gemeinde die erforderlichen Massnahmen treffen. Die Gemeindebehörde ist anzuhören.

Information, Mitwirkung

§ 8. ¹Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden informieren die Bevölkerung rechtzeitig und sachgerecht über Stand, Ablauf, Ziele und Mittel von Planungen.

²Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung und die betroffenen Nachbargemeinden in geeigneter Weise mitwirken können.

³Der Regierungsrat kann Mindestanforderungen an die Mitwirkung festlegen.

Mitwirkung von Gemeinden und Organisationen

§ 9. Über Erlass und Änderungen des kantonalen Richtplans und der regionalen Richtpläne sind Gemeinden und beschwerdeberechtigte Organisationen gemäss dem Bundesgesetz über den Umweltschutz sowie dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz sowie dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat rechtzeitig und sachgerecht zu informieren. Es ist ihnen die Möglichkeit einzuräumen, in geeigneter Weise mitzuwirken.

Vorprüfung

§ 10. Genehmigungspflichtige Pläne und Reglemente können rechtzeitig vor der Planaufgabe beziehungsweise Beschlussfassung dem Kanton zur Vorprüfung vorgelegt werden.

2. Abschnitt: Planungsinstrumente

I. Richtpläne

Kantonaler Richtplan

§ 11. ¹Der kantonale Richtplan dient der Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten auf die angestrebte Entwicklung.

²Er enthält grundlegende Aussagen zu den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Versorgung, Entsorgung, sowie weiteren Raumnutzungen.

Richtpläne der Regionalplanungsgruppen

§ 12. ¹Die Richtpläne der Regionalplanungsgruppen erfassen und koordinieren diejenigen Bereiche und Räume, die einer abgestimmten Raumordnung bedürfen.

²Sie enthalten, abgestimmt auf den kantonalen Richtplan, Aussagen zu überkommunalen, raumwirksamen Entwicklungen und Aufgaben sowie zur Umsetzung von Agglomerationsprogrammen.

Richtpläne der Gemeinden

§ 13. Die Richtpläne der Gemeinden koordinieren abgestimmt auf die übergeordneten Richtpläne deren raumwirksame Tätigkeiten und zeigen die künftige Entwicklung des Gemeindegebietes.

Rechtsnatur

§ 14. Die Richtpläne bilden die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen. Sie sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung.

Verhältnis Richt- Nutzungspläne

§ 15. ¹Nutzungspläne setzen die Richtpläne um.

²Abweichungen der Nutzungspläne von den Richtplänen sind nur zulässig, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind und dadurch den konkreten Umständen besser Rechnung getragen werden kann.

II. Nutzungspläne

1. Rahmennutzungsplan

1.1. Zonenplan

Zonenplan

§ 16. ¹Der Zonenplan trennt das Baugebiet vom Nichtbaugebiet. Er unterteilt das gesamte Gemeindegebiet in Bauzonen, Landwirtschaftszonen, Schutzzonen und weitere Zonen.

²Die Nutzungszonen gemäss §§ 17 bis 20 können überlagert werden insbesondere durch Ortsbildschutzzonen, Zonen archäologischer Funde, Erneuerungs- und Verdichtungszonen, gestaltungsplanpflichtige Zonen sowie Gefahrenzonen.

Bauzonen

§ 17. Zu den Bauzonen gehören insbesondere:

1. Wohnzonen;
2. Wohn- und Gewerbebezonen;
3. Dienstleistungszonen;
4. Kernzonen;
5. Industrie- und Gewerbebezonen;
6. Arbeitszonen für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen;
7. Altstadtzonen;
8. Dorfzonen;
9. öffentliche Zonen;
10. Campingzonen;
11. Freihaltezonen;
12. Schrebergartenzonen;
13. Sport- und Erholungszonen;
14. Weilerzonen.

Landwirtschafts- zonen

§ 18. Zu den Landwirtschaftszonen gehören insbesondere:

1. Landwirtschaftszonen gemäss Artikel 16a Absatz 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung;
2. Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen gemäss Artikel 16a Absatz 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

Schutzzonen

§ 19. Schutzzonen können insbesondere sein:

1. Landschaftsschutzzonen;
2. Naturschutzzonen;
3. Zonen archäologischer Funde;
4. Ortsbildschutzzonen.

Weitere Zonen

§ 20. Als weitere Zonen können insbesondere ausgeschieden werden:

1. Abbauzonen;
2. Deponiezonen;
3. Erneuerungs- und Verdichtungszonen;
4. gestaltungsplanpflichtige Zonen;
5. Gefahrenzonen.

1.2. Besondere Vorschriften für einzelne Zonen

Gefahrenzonen

§ 21. ¹Gefahrenzonen umfassen Gebiete, in denen Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind.

²Die Gemeinde scheidet auf der Grundlage der Gefahrenkarten die Gefahrenzonen aus und legt die zulässige Nutzung fest.

³Das Verfahren für den Erlass von Gefahrenzonen und von zugehörigen Vorschriften richtet sich nach den §§ 30 bis 36.

Strategische Arbeitszonen

§ 22. Arbeitszonen für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen gemäss § 17 Ziffer 6 können als strategische Arbeitszonen ausgeschieden werden. Diese umfassen grössere Flächen und dienen der Ansiedelung von bedeutenden Betrieben. Eine Zerstückelung in kleinere Teilflächen, welche ihren Zweck gefährdet, ist nicht zulässig.

Kantonale Nutzungszonen

§ 23. ¹Kantonale Nutzungszonen können ausgeschieden werden, sofern diese im kantonalen Richtplan festgesetzt und als kantonale Nutzungszonen vorgemerkt sind.

²Die kantonalen Nutzungszonen legen Zweck, Lage, Grösse, Erschliessung und wo nötig die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gestaltung der Gebäude und Anlagen fest.

³Die Behörden der betroffenen Gemeinden sind vor der Planaufgabe anzuhören.

⁴Die Gemeinden sorgen für die öffentliche Auflage der Nutzungspläne. Über Einsprachen entscheidet das Departement. Im Übrigen gilt § 32 sinngemäss.

⁵Für die Dauer der Rechtskraft der kantonalen Nutzungszonen sind die kommunalen Planungserlasse im betreffenden Gebiet aufgehoben.

⁶Wer zur zonengemässen Nutzung des Gebietes berechtigt ist, kann vom Departement ermächtigt werden, die notwendigen Erschliessungsanlagen auf eigene Kosten zu erstellen und an die übergeordneten Anlagen anzuschliessen.

1.3. Baureglement

Baureglement

§ 24. ¹Das Baureglement ordnet das Bauwesen in der Gemeinde. Nebst dem Zonenzweck sind, abgestimmt auf die einzelnen Nutzungszonen und soweit erforderlich, insbesondere zu regeln:

1. Nutzungsziffern;
2. Nutzungsanteile;
3. Lärmempfindlichkeitsstufen;
4. Grenzabstände für Bauten und Anlagen;
5. Gebäudeabstand;
6. Gebäudelängen und -breiten;
7. Höhenmasse der Bauten und Anlagen;
8. Bauweise;
9. Gestaltung und Einordnung der Bauten und Anlagen;

10. Umgebungsgestaltung;
 11. technische Anforderungen;
 12. Spiel- und Abstellplätze;
 13. Schutzmassnahmen für Gebiete in Gefahrenzonen;
- ²Der Regierungsrat umschreibt die einschlägigen Begriffe und Messweisen, soweit sie nicht durch interkantonale Vereinbarungen geregelt werden.
- ³Zur Förderung energieeffizienten Bauens bestimmt der Regierungsrat Zuschläge auf die von den Gemeinden festgelegten Nutzungsziffern.

2. Sondernutzungspläne

Gestaltungsplan

§ 25. Der Gestaltungsplan dient der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmte Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet in der Regel der Landschaftsgestaltung. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden.

Inhalt

§ 26.¹Der Gestaltungsplan legt den Perimeter der einbezogenen Grundstücke fest und regelt soweit erforderlich:

1. die Erschliessung;
2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung;
3. die Reihenfolge der Verwirklichung von Bauten und Anlagen;
4. die Bauweise;
5. Standort, Art und Grösse von Gemeinschaftsanlagen;
6. Grünflächen, Bepflanzungen, Ruhe-, Spiel- oder Abstellplätze sowie Garagen;
7. technische und funktionelle Anforderungen;
8. Massnahmen zum Schutz von Kultur- oder Naturobjekten;
9. bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen;
10. Massnahmen zur sparsamen Nutzung oder Verteilung der Energie wie Förderung erneuerbarer Energien, Fernwärme oder Gas.
11. die Folgegestaltung bei Abbau- oder Deponiezonen;
12. Massnahmen gegen Naturgefahren;
13. weitere Inhalte, sofern alle Eigentümer der einbezogenen Grundstücke zustimmen.

²Von der Regelbauweise kann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke dürfen insgesamt nicht anders als nach den für die betreffende Bauzone geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden.

Baulinienplan

§ 27. ¹Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

²Die Gemeindebehörde kann insbesondere in folgenden Fällen Baulinien festlegen:

1. zur Sicherung von Strassen, Wegen, Plätzen, Geleisen oder Leitungen;
2. zur Gestaltung von Ortsbildern, Quartieren oder Aussenräumen;
3. zur Freihaltung von Arealen für öffentliche Bauten und Anlagen;
4. für unterirdische Bauten oder einzelne Stockwerke;
5. zur Sicherung des Raumes bei Arkaden, Durchgängen, Unter- oder Überführungen;
6. entlang von Gewässern, Wald, Ufergehölzen;
7. zum Schutz von Personen und Sachen gegen schädliche oder lästige Einwirkungen und gegen Naturgefahren.

³Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften. Der Rahmennutzungs- oder Sondernutzungsplan bestimmt die Art der Baulinien.

Erlass, Antragsrecht

§ 28. ¹Die Gemeindebehörde erlässt Sondernutzungspläne von Amtes wegen.

²Grundeigentümer können der Gemeindebehörde den Erlass eines Sondernutzungsplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen.

³Die Gemeindebehörde fasst über die von Grundeigentümern beantragten Planentwürfe beförderlich Beschluss.

Einleitungsbeschluss

§ 29. ¹Die Gemeindebehörde kann den Beschluss über den Perimeter auch vorgängig fassen.

²Der Beschluss ist den Eigentümern der einbezogenen und angrenzenden Grundstücke schriftlich mitzuteilen. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den §§ 31 bis 33 sinngemäss.

III. Öffentliche Bekanntmachung und Planauflage

Öffentliche Bekanntmachung

§ 30. Der Kanton, die Regionalplanungsgruppen sowie die Gemeindebehörde machen die Entwürfe ihrer Richtpläne öffentlich bekannt. Sie bieten Gelegenheit, sich zu den Entwürfen zu äussern und nehmen zu den Einwendungen Stellung.

Auflage

§ 31. ¹Neue und abgeänderte Rahmennutzungspläne, Sondernutzungspläne und Planungszonen sowie die dazugehörigen Vorschriften sind während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

²Die Auflage kann durch eine schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer ersetzt werden, wenn nur einzelne kleine Grundstücke betroffen werden und Nutzungsart und –intensität nicht verändert werden.

Publikation	<p>§ 32. ¹Die Auflage ist im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen, in der Gemeinde öffentlich bekannt zu machen und den betroffenen Grundeigentümern, die in der Gemeinde keinen Wohnsitz oder Sitz haben, schriftlich mitzuteilen, soweit Name und Adresse bekannt sind.</p> <p>²Die Publikation enthält:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. den Namen der Gemeinde, in welcher der Plan aufgelegt wird, die Art des Plans und das vom Plan betroffene Gebiet; 2. den Ort, den Beginn und das Ende der Auflage; 3. den Hinweis auf das Recht zur Einsprache während der Auflage; 4. bei Planungszonen zusätzlich die Geltungsdauer und das planerische Ziel. <p>³Die Publikation ist der für die Führung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zuständigen kantonalen Stelle zu melden.</p>
Einsprache	<p>§ 33. ¹Wer durch Pläne und zugehörige Vorschriften oder durch Planungszonen berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist bei der Gemeindebehörde Einsprache erheben.</p> <p>²Die Gemeindebehörde entscheidet über die Einsprache.</p> <p>³Die Einsprache ist direkt beim Departement zu erheben, wenn dieses anstelle einer Gemeinde Planungsmassnahmen trifft.</p> <p>⁴Bewirkt die Gutheissung von Einsprachen erhebliche Änderungen des aufgelegten Plans, ist das Auflageverfahren zu wiederholen. Sind nur einzelne kleine Grundstücke betroffen und werden Nutzungsart und –intensität nicht verändert, kann nach § 31 Absatz 2 verfahren werden.</p>
3. Abschnitt: Plansicherung	
Planungszone	<p>§ 34. ¹Zur Sicherstellung planerischer Massnahmen oder der Erschliessung kann die Gemeindebehörde für eine Dauer bis zu drei Jahren Planungszonen festlegen.</p> <p>²Diese Frist kann aus triftigen Gründen um höchstens zwei Jahre verlängert werden.</p> <p>³Sind bei Ablauf der Fristen die Planung betreffende Rechtsmittel hängig, verlängert sich die Geltungsdauer der Planungszone bis zur rechtskräftigen Erledigung.</p>
Erlass	<p>§ 35. ¹Die Festlegung der Planungszonen und die Verlängerung ihrer Geltungsdauer richten sich nach den Bestimmungen des Planauflageverfahrens.</p> <p>²Die Planungszone wird mit der Veröffentlichung im kantonalen Amtsblatt wirksam.</p>
Wirkung	<p>§ 36. Innerhalb der Planungszone werden neue Bauten und Anlagen nur bewilligt, wenn sie die vorgesehene Planung nicht erschweren oder beeinträchtigen. Die Ausführung bewilligter Bauten und Anlagen ist gestattet.</p>
Ende	<p>§ 37. ¹Die Planungszone fällt dahin mit dem Inkrafttreten der Massnahme, zu deren Sicherstellung sie festgelegt wurde. Sie ist aufzuheben, wenn die Gründe weggefallen sind, aus denen sie festgelegt wurde.</p>

²Das Dahinfallen und die Aufhebung wird in gleicher Weise veröffentlicht, bekannt gemacht und mitgeteilt wie der Erlass.

3. Teil: Erschliessung

1. Abschnitt: Grundsätze

Erschliessungs-
pflicht

§ 38. ¹Die Gemeinde plant und ist verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen.

²Die Erschliessung umfasst Verkehrsanlagen, Werkleitungen für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie die Abwasserbeseitigung und zugehörige zentrale Anlagen.

Erhöhte Erschlies-
sungsanforderungen

§ 39. Verkehrsintensive Einrichtungen wie grosse Einkaufszentren, Fachmärkte oder Freizeiteinrichtungen, die mehr als 2000 Personenwagenfahrten pro Tag generieren können, müssen mit öffentlichen Verkehrsmitteln und für den Langsamverkehr gut erreichbar sein. Die Gemeinde kann im Baureglement weitergehende Anforderungen festlegen.

Gebundene Ausga-
ben

§ 40. ¹Für Gebiete, deren Erschliessung durch einen Gestaltungsplan geregelt ist, gelten die Kosten der Erschliessungsanlagen als gebundene Ausgaben, sofern innert fünf Jahren seit Rechtskraft des Planes mit der Erstellung der Anlagen begonnen wird.

²Wird die Ausführung der Erschliessungsanlagen durch Rechtsmittel aufgeschoben, dauert die Kostenbindung bis zu deren rechtskräftigen Erledigung.

2. Abschnitt: Finanzierung

I. Allgemeines

Beiträge, Gebühren

§ 41. ¹Die Gemeinde erhebt Beiträge gemäss § 46 und Gebühren gemäss § 52. Die Summe der Beiträge und der Anschlussgebühren darf die Gesamtheit der Kosten für die Erschliessungswerke und die zugehörigen zentralen Anlagen nicht überschreiten.

²Die Bemessungsfaktoren für die Beiträge sowie die Voraussetzungen, die Berechnungsfaktoren und die Fälligkeit der Gebühren sind in einem Reglement festzulegen.

Anzahlungen, Si-
cherstellung

§ 42. Um die Abgaben gemäss den §§ 46 und 52 sicherzustellen, kann die Gemeindebehörde von den Grundeigentümern angemessene Anzahlungen oder andere Sicherheiten verlangen.

Fälligkeit, Verzug

§ 43. ¹Beiträge werden mit Rechtskraft der definitiven Veranlagung durch die Gemeindebehörde fällig.

²Nach Ablauf von 30 Tagen seit der Fälligkeit sind Verzugszinsen geschuldet.

³Der Zinsfuss entspricht jenem der Thurgauer Kantonalbank für Darlehen an öffentlich-rechtliche Körperschaften.

Stundung § 44. ¹Auf begründetes Gesuch kann die Gemeindebehörde Beitragspflichtigen eine Stundung bis zu acht Jahren gewähren, sofern es ihnen ohne erhebliche Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Lage nicht möglich ist, ihrer Verpflichtung sofort nachzukommen.
²Bei einer Handänderung oder mit der Baubewilligung für das betreffende Grundstück fällt die Stundung dahin.
³Gestundete Beiträge sind zu verzinsen und können auf Anmeldung der Gemeindebehörde im Grundbuch angemerkt werden. Der Zinsfuss richtet sich nach § 43 Absatz 3.

Verjährung § 45. ¹Die Veranlagungs- und die Bezugsverjährung von Beiträgen und Gebühren betragen fünf Jahre. Im Übrigen gelten die §§ 152 und 153 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) sinngemäss.
²Während der Stundung steht die Verjährung still.

II. Beiträge

Grundsatz § 46. ¹Erfahren Grundstücke durch den Bau, den Ausbau oder die Korrektur von Erschliessungsanlagen einen besonderen Vorteil, sind die Eigentümer durch die Gemeinde zu Beiträgen heranzuziehen.
²Die Beiträge dürfen den Mehrwert des Grundstücks nicht übersteigen. Sie werden nach den für das Werk zu deckenden Kosten bemessen und auf die Eigentümer nach Massgabe des ihnen erwachsenen Vorteils verlegt. Der Regierungsrat kann Mindestansätze festlegen.
³Massgebend für die Entstehung des Anspruchs und die Bemessung des Beitrags ist der Zeitpunkt, in dem das Werk fertig gestellt ist.

Kostenverteiler § 47. ¹Die Gemeindebehörde erstellt den Kostenverteiler. Dieser enthält:
1. die Bezeichnung der Grundstücke, die durch das Werk erschlossen werden;
2. das Verzeichnis der Eigentümer;
3. die prozentuale Überwälzung der Gesamtkosten auf die Grundeigentümer;
4. die mutmassliche Höhe der gemäss Kostenvoranschlag zu erwartenden Beiträge.
²Wo für die Festsetzung der Beiträge feste Ansätze gelten, entfallen die Angaben gemäss den Ziffern 3 und 4.

Eröffnung § 48. Der Kostenverteiler wird den betroffenen Grundeigentümern zugestellt und mit einem allfälligen Gestaltungsplan oder mit dem Bauprojekt während 20 Tagen öffentlich aufgelegt.

Einsprache gegen Kostenverteiler § 49. Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist gegen den Ausschluss oder den Einbezug von Grundstücken sowie gegen die Beitragspflicht als solche, gegen die prozentuale Überwälzung der Gesamtkosten oder gegen die Höhe des Beitrags bei der Gemeindebehörde Einsprache erheben.

Abrechnung § 50. Bei der Beitragserhebung nach dem System der prozentualen Kostenüberwälzung sind die Bauabrechnung und der definitive Kostenverteiler den betroffenen Grundeigentümern zu eröffnen.

Einsprache gegen Abrechnung § 51. Einsprachen gegen die Bauabrechnung oder den definitiven Kostenverteiler sind innert 20 Tagen bei der Gemeindebehörde zu erheben.

III. Gebühren

Arten § 52. ¹Die Gemeinde erhebt Anschlussgebühren für den Bau oder den Ausbau von Werkleitungen und die zugehörigen zentralen Anlagen.
²Für die Erneuerung, den Betrieb oder den Unterhalt von Werken und Anlagen können wiederkehrende Gebühren erhoben werden. Die Festlegung der Tarife kann an die Gemeindebehörde delegiert werden.
³Die Finanzierung von Abwasseranlagen richtet sich nach den §§ 10 bis 12 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer.

Anspruch § 53. ¹Der Anspruch auf Anschlussgebühren entsteht im Zeitpunkt des Anschlusses an das Werk.
²Bei ergänzenden Anschlussgebühren entsteht der Anspruch mit der Fertigstellung der erweiterten Anlagen.

4. Teil: Landumlegung und Grenzberichtigung

1. Abschnitt: Landumlegung

I. Zweck und Voraussetzungen

Zweck § 54. ¹Die Gemeindebehörde nimmt eine Landumlegung vor, wenn im Wesentlichen nicht überbaute Gebiete wegen der Form oder Grösse einzelner Grundstücke nicht zweckmässig überbaubar, erschliessbar oder zonengemäss nutzbar sind oder wenn ganz oder teilweise überbaute Gebiete nicht anders saniert oder verdichtet überbaut werden können.
²Die Landumlegung wird in der Regel zusammen mit einem Gestaltungsplan durchgeführt. In diesen Fällen kann der Eintrag der neuen Grundstücksgrenze im Grundbuch vom Grundeigentümer oder der Gemeindebehörde erst mit Vorlage der Rechtskraftbescheinigung des Gestaltungsplans verlangt werden.
³Die für die öffentlichen Anlagen und Werke erforderlichen Flächen sind vor der Neuzuteilung auszuscheiden.

Überbaute Grundstücke § 55. Überbaute Grundstücke können in die Landumlegung einbezogen werden, wenn die Umlegung für diese Grundstücke ohne nennenswerten Nachteil durchgeführt werden kann oder wenn der Wert bestehender Gebäude und Anlagen im Verhältnis zum Wert des Grundstückes bei zonengemässer Überbauung nur unbedeutend ins Gewicht fällt.

II. Einleitungsverfahren

Einleitungsbeschluss § 56. Der Beschluss, in einem bestimmten Gebiet eine Landumlegung durchzuführen, ist öffentlich aufzulegen, in der Gemeinde öffentlich bekannt zu machen und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen. Im Beschluss ist die Zuteilungsart festzulegen.

Einsprache § 57. Gegen die Landumlegung, das einbezogene Gebiet oder die Art der Neuzuteilung kann innert 20 Tagen bei der Gemeindebehörde Einsprache erhoben werden.

III. Neuzuteilung

Zuteilungsarten § 58. ¹Die Neuzuteilung richtet sich entweder nach dem Verhältnis der Flächen oder nach dem Verhältnis der Werte, in dem die eingeworfenen Grundstücke zur gesamten in das Unternehmen einbezogenen Fläche oder ihrem Wert stehen.

²Erfolgt die Neuzuteilung nach dem Verhältnis der Flächen, hat jeder Eigentümer Anspruch auf anteilmässige Zuteilung eines dem eingeworfenen nach Lage, Überbaubarkeit und Güte möglichst gleichwertigen Grundstücks, sofern er wenigstens soviel Boden eingeworfen hat, dass dieser für eine Bauparzelle ausreicht.

³Erfolgt die Neuzuteilung nach dem Verhältnis der Werte, hat jeder Eigentümer Anspruch auf anteilmässige Zuteilung eines dem eingeworfenen wertmässig möglichst entsprechenden Grundstücks, sofern der Zuteilungsanspruch für eine Bauparzelle ausreicht.

⁴Für nicht in Fläche abgegoltene Minderwerte oder für andere durch die Landumlegung verursachte Vor- oder Nachteile erfolgt der Ausgleich in Geld.

Amtliche Schätzung § 59. ¹Erfolgt die Neuzuteilung ganz oder teilweise nach dem Verhältnis der Werte und können sich die Beteiligten nicht darüber einigen, lässt die Gemeindebehörde eine amtliche Schätzung gemäss der Verordnung des Regierungsrates über die Steuerschätzung von Grundstücken (Schätzungsverordnung) vornehmen.

²Massgebend für die Schätzung ist der Verkehrswert der Grundstücke im Zeitpunkt des Beschlusses über die Durchführung der Landumlegung.

Lastenbereinigung § 60. ¹Mit der Neuzuteilung sind Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie Vor- und Anmerkungen zu bereinigen und den neuen Verhältnissen anzupassen.

²Für die Ordnung der Grundpfandverhältnisse sind die Artikel 802 bis 804 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches massgebend.

Mitwirkung, Planauflage, Einsprache § 61. Bei der Neuzuteilung sind § 8 sowie die §§ 31 bis 33 sinngemäss anzuwenden.

2. Abschnitt: Grenzbereinigung

Zweck	§ 62. Behindert in einer Bauzone der ungünstige Verlauf der Grenze zwischen zwei Grundstücken die zweckmässige Überbauung oder eine andere Nutzung eines Grundstückes, nimmt die Gemeindebehörde von sich aus oder auf Antrag eines Eigentümers die Grenzbereinigung vor, sofern dem Nachbargrundstück kein wesentlicher Nachteil erwächst.
Durchführung, Verfahren	§ 63. ¹ Die Grenze wird unter bestmöglicher Wahrung der Flächen der einbezogenen Grundstücke angepasst. ² Im Übrigen sind die Bestimmungen über die Landumlegung sinngemäss anzuwenden.

3. Abschnitt: Kosten

Umfang	§ 64. ¹ Zu Lasten des Unternehmens fallen die <ol style="list-style-type: none">1. Kosten des für öffentliche Zwecke beanspruchten Landes;2. Kostenbeiträge und Entschädigungen;3. Kosten der Lastenbereinigung;4. Kosten des Verfahrens. ² Die Aufwendungen sind auf die betroffenen Grundstücke entsprechend der Fläche oder dem Wert aufgrund der Neuzuteilung zu verlegen.
Enteignungskommission	§ 65. Die Enteignungskommission entscheidet über streitige Kostenbeiträge und Entschädigungen.

5. Teil: Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

1. Abschnitt: Planungsmehrwert

Mehrwertabgaben	§ 66. Mehrwertabgaben gleichen die Vorteile aus, die entstehen durch neue Zuweisung von Boden <ol style="list-style-type: none">1. zu Bauzonen;2. von öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen.
Höhe	§ 67. ¹ Die Höhe der Abgabe beträgt 40 % des Bodenmehrwerts. ² Der Bodenmehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone. ³ Der Bodenmehrwert wird durch eine amtliche Liegenschaftenschätzung gemäss Schätzungsverordnung bestimmt.
Ertragshoheit, Erhebung	§ 68. ¹ Die Mehrwertabgabe steht je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in der das belastete Grundstück liegt. ² Sie entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung gemäss § 66 und wird durch die Steuerverwaltung veranlagt und beim Grundeigentümer erhoben. ³ Das Verfahren richtet sich sinngemäss nach den Vorschriften des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern.

Zweckbindung	§ 69. Die Mehrwertabgaben sind einem Spezialfinanzierungsfonds zuzuweisen und insbesondere für die Rückerstattung von Mehrwertabgaben gemäss § 71, zur Deckung der Kosten für Infrastrukturbauten, für Leistungen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen zu verwenden.
Stundung	§ 70. ¹ Auf begründetes Gesuch hin kann die Steuerverwaltung Abgabepflichtigen eine Stundung bis zu acht Jahren gewähren: 1. sofern es ihnen ohne erhebliche Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Lage nicht möglich ist, ihren Verpflichtungen sofort nachzukommen; 2. bei Zuweisung von Grundstücken zu strategischen Arbeitszonen. ² Bei Handänderung oder mit der Baubewilligung für das betreffende Grundstück fällt die Stundung dahin.
Rückerstattung	§ 71. ¹ Die nach § 67 geleisteten Mehrwertabgaben sind bei Auszoning durch das Gemeinwesen zurückzuerstatten. ² Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, richten sich nach dem Gesetz über die Enteignung.
Anspruch, Gesuche	§ 72. ¹ Der Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe steht dem jeweiligen Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Auszoning zu. ² Rückerstattungsbegehren sind innerhalb eines Jahres an die Steuerverwaltung zu stellen.
Rechtsmittel	§ 73. Gegen Veranlagungsentscheide der Steuerverwaltung kann innert 20 Tagen ab Zustellung bei der Steuerrekurskommission Rekurs erhoben werden. Diese entscheidet endgültig.

2. Abschnitt: Verwaltungsrechtliche Verträge

Verträge	§ 74. Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes kann die Gemeindebehörde mit den betroffenen Grundeigentümern vertragliche Regelungen treffen.
----------	---

6. Teil: Bauvorschriften

1. Abschnitt: Voraussetzung für die Überbauung und materielle Bauvorschriften

I. Voraussetzung für die Überbauung

Baureife	§ 75. ¹ Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist baureif, wenn: 1. es erschlossen ist; 2. es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die zonengemässe Überbauung geeignet ist; 3. eine allenfalls nötige Landumlegung oder Grenzbereinigung erfolgt ist
----------	---

- und
4. wo nötig, ein Sondernutzungsplan vorliegt. Einzelne Baubewilligungen können jedoch erteilt werden, sofern sie die Planung nicht präjudizieren.
- ²Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Nutzungs- und Erschliessungsordnung, Umwelt oder Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für Benützer und Nachbarschaft gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.

II. Abstände

Öffentliche Verkehrsflächen

§ 76. Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach dem Gesetz über Strassen und Wege.

Wald und Ufergehölze

§ 77. Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gegenüber Wald 25 m, gegenüber Ufergehölzen 15 m. Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen in Sondernutzungsplänen andere Abstände vorsehen.

Gewässer

§ 78. ¹Ist die Lage von Bauten und Anlagen nicht durch besondere gesetzliche Vorschriften bestimmt, beträgt der Abstand gegenüber Seen, Weihern, Flüssen 30 m, gegenüber Bächen und Kanälen 15 m.

²Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen in Sondernutzungsplänen andere Abstände vorsehen, soweit keine wesentlichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Näherbaurecht

§ 79. Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der Gemeindebehörde herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

III. Gestaltung

Schutz des Ortsbildes

§ 80. Bauten und Anlagen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen. Sie haben sich so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören.

Terrainveränderung

§ 81. Enthält die Ortsplanung der Gemeinde keine besonderen Bestimmungen, sind Terrainveränderungen zulässig, sofern sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen und dem Geländeverlauf in der Umgebung angepasst werden.

IV. Baudichte

Teilung eines überbauten Grundstücks

§ 82. ¹Soll ein ganz oder teilweise überbautes Grundstück geteilt werden, so benachrichtigt das Grundbuchamt vorgängig die zuständige Gemeindebehörde.

²Wird die Ausnützung durch die Teilung auf ein anderes Grundstück verlagert, so stellt die zuständige Gemeindebehörde durch Verfügung fest, in welchem Mass dieses Grundstück bereits in die Berechnung der Ausnützung einbezogen worden ist. Die Vorbelastung der Ausnützung ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

Inanspruchnahme anderer Grundstücke

§ 83. ¹Die Inanspruchnahme von angrenzenden Grundstücken in derselben Nutzungszone zur Berechnung der Nutzungsziffern ist zulässig, wenn die betroffenen Grundeigentümer sich schriftlich zu einem Verzicht auf die Nutzung im vereinbarten Umfang verpflichten und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

²Die Gemeindebehörde lässt den Transfer im Grundbuch als Eigentumsbeschränkung anmerken.

V. Beschaffenheit

Sicherheit

§ 84. Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten.

Gesundheit

§ 85. Bauten und Anlagen müssen den Anforderungen entsprechen, die zum Schutz der Gesundheit notwendig sind.

Hindernisfreies Bauen

§ 86. ¹Bauvorhaben sind im Verfahren nach den §§ 100 ff. auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz) zu überprüfen.

²Der Regierungsrat kann Richtlinien erlassen oder Richtlinien von Fachverbänden verbindlich erklären.

Zerstörte Bauten und Anlagen

§ 87. Ganz oder teilweise zerstörte Bauten und Anlagen sind zu beseitigen, wenn sie nicht innert angemessener Frist wieder aufgebaut oder neu erstellt werden.

VI. Nebenanlagen, Ersatzabgaben

Spielplätze

§ 88. ¹Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund entsprechend den örtlichen Verhältnissen und nach Massgabe von Zahl und Art der Wohnungen Spielplätze an geeigneter Lage zu erstellen und dauernd zu unterhalten.

²Die Gemeinde kann in der Bau- und Nutzungsordnung auch für andere Überbauungen Spielplätze vorsehen.

³Wenn möglich, sollen mehreren Gebäuden dienende Spielplätze geschaffen werden.

Ersatzabgaben

§ 89. ¹Ist die Anlage der erforderlichen Spielplätze nicht möglich, sinnvoll oder zumutbar, kann der Bauherr zur Leistung einer Ersatzabgabe verpflichtet werden.

²Die Gemeinde legt Voraussetzungen, Höhe und Verwendungszweck der Ersatzabgabe in einem Reglement fest.

Abstellplätze, Verkehrsflächen

§ 90. ¹Bei der Erstellung oder der wesentlichen Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Gebäude und Anlagen sind auf privatem Grund genügend Abstellplätze oder Einstellräume für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher sowie die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst zu schaffen und zu unterhalten. Die Abstellplätze müssen in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benutzt werden können.

²Die Gemeinde kann diese Pflicht in der Bau- und Nutzungsordnung für bestimmte Gebiete ganz oder teilweise aufheben oder die Erstellung von Abstellplätzen in bestimmten Gebieten ganz oder teilweise untersagen:

1. sofern das Strassennetz den durch die Erstellung von Abstellplätzen verursachten zusätzlichen Verkehr nicht aufzunehmen vermag;
2. zum Schutz vor den Einwirkungen des Verkehrs, insbesondere in Zentren grosser Gemeinden oder in stark belasteten Gebieten;
3. aus Gründen des Ortsbildschutzes.

³Die Gemeindebehörde kann diese Pflicht im Einzelfall ganz oder teilweise aufheben, sofern wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Umwelt- und Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen oder der Aufwand für die Erstellung der Abstellplätze unzumutbar sind.

Ersatzabgabe

§ 91. ¹Wer die vorgeschriebenen Abstellplätze nicht erstellen kann, hat eine Ersatzabgabe zu leisten.

²Eine Ersatzabgabe ist nicht geschuldet, wenn die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen in der Bau- und Nutzungsordnung oder aufgrund wichtiger öffentlicher Interessen im Einzelfall aufgehoben wird.

³Die Gemeinde legt Voraussetzungen, Höhe und Verwendungszweck der Ersatzabgabe in einem Reglement fest.

Verkehrsintensive Einrichtungen

§ 92. ¹Parkieranlagen verkehrsintensiver Einrichtungen gemäss § 39 sowie von Einkaufszentren, Fachmärkten, Freizeitanlagen, Firmen und Verwaltungen mit mehr als 100 Parkplätzen sind in den kantonalen und regionalen Zentren sowie in den Agglomerationsgemeinden zu bewirtschaften.

²Die Betreiber von Einrichtungen gemäss Absatz 1 erheben für die Benutzung von Parkplätzen ihrer Kunden und Angestellten Gebühren.

³Die Gebühren sind ab der 91. Parkminute zu beziehen. Der Preis darf die Höhe von 0.50 Franken pro Stunde nicht unterschreiten.

Kehrichtbeseitigung

§ 93. Wo die örtlichen Verhältnisse es zulassen, sind bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall an Abfuhrgut in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraums auf privatem Grund ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd freizuhalten.

2. Abschnitt: Ausnahmen

I. Ausnahmebewilligung

Ausnahmen vom kommunalen Recht

§ 94. ¹Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen:

1. bei ausserordentlichen Verhältnissen, insbesondere wenn eine unzumutbare Härte, eine unverhältnismässige Erschwernis oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde oder wenn durch die Abweichung eine bessere Lösung im Sinne der Raumplanung erreicht werden kann;
2. für Bauten und Anlagen zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben oder Vorschriften;
3. für befristete Bauten und Anlagen;
4. in Dorf- und Kernzonen zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung, sofern das Baureglement dies vorsieht.

²Bewilligt die Gemeindebehörde Ausnahmen vom kommunalen Recht und ist in der Publikation nicht darauf hingewiesen worden, ist die Baubewilligung auch den Anstössern zu eröffnen.

Ausnahmen vom kantonalen Recht

§ 95. Das Unterschreiten der Abstände gemäss den §§ 77 und 78 kann im Einzelfall mit Zustimmung des Kantons bewilligt werden, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

II. Besitzstandsgarantie

Bauten und Anlagen in der Bauzone

§ 96. ¹Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht entsprechen, dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird.

²Unfreiwillig zerstörte Bauten dürfen im Rahmen von Absatz 1 wieder aufgebaut werden.

³Diese Bauten und Anlagen sind bei Änderungen den geltenden Vorschriften soweit möglich, sinnvoll und zumutbar anzupassen.

3. Abschnitt: Weitere Vorschriften

Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund

§ 97. ¹Die Grundeigentümer haben das Anbringen namentlich von Verkehrssignalen, öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen, Hydranten oder Tafeln mit Strassennamen, Höhenbezeichnungen oder Angaben über Werkleitungen an Bauten und Anlagen auf ihrem Grundstück zu dulden.

²Die Grundeigentümer sind vorher anzuhören. Sie haben Anspruch auf angemessene Berücksichtigung ihrer Wünsche sowie auf Ersatz von Schäden, der durch die Arbeiten entsteht.

³Über streitige Ansprüche entscheidet die Enteignungskommission.

Abweichung vom Gesetz über Flur und Garten § 98. In Baureglement und Sondernutzungsplänen sowie kantonalen Nutzungszonen können Bestimmungen über Pflanzungen und Einzäunungen aufgenommen werden, die vom Gesetz über Flur und Garten abweichen.

Ablagerungsverbot § 99. ¹Das Ablagern oder Stehenlassen von ausgedienten Fahrzeugen, Schrott und dergleichen im Freien ist auf öffentlichem wie auf privatem Grund verboten.
²Die Gemeindebehörde kann Ausnahmen bewilligen, wenn nicht öffentliche Interessen, insbesondere des Gewässer-, Landschafts- oder Ortsbildschutzes, entgegenstehen.

4. Abschnitt: Bewilligungsverfahren

I. Bewilligungspflicht, Baugesuch

Bewilligungspflicht, Grundsatz § 100. Einer Bewilligung bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen, Kleinbauten, Neu- oder Umbauten, An- oder Unterniveaubauten sowie insbesondere:

1. provisorische Bauten und Anlagen;
2. Fahrnisbauten;
3. Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen;
4. bauliche Veränderungen von Fassaden oder Dachaufbauten;
5. der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen;
6. eingreifende Terrainveränderungen;
7. der Abbau von Bodenschätzen;
8. Aussenantennen;
9. Reklameanlagen.

Ausnahmen, Meldepflicht § 101. ¹Sofern die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind, bedürfen in der Bauzone keiner Bewilligung gemäss § 100:

1. Mauern und Wände unter 1 m Höhe und einer maximalen Länge von 25 m;
2. Terrainveränderungen von weniger als 70 cm Höhe und 200 m² Fläche;
3. Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9 m² und einer maximalen Giebelhöhe von 2.20 m;
4. fest installierte Spielgeräte im Freien, die nicht zu einem bewilligungspflichtigen Spielplatz gehören;
5. Elektroverteilkabinen mit einer maximalen Höhe und Breite von 1.50 m;
6. Farbanstriche ausserhalb von Ortsbild-, Dorf- und Kernzonen sowie von nicht unter Schutz gestellten Objekten;
7. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu einer Fläche von 10 m²;

8. Aussenantennen für den Empfang;
 9. unbeleuchtete Eigenreklameanlagen mit einer Fläche bis zu 1.00 m²;
 10. geringfügige Änderungen im Innern bestehender Gebäude;
 11. Festhütten und Zelte bis zu einer Standdauer von 14 Tagen;
 12. Abstellen von einzelnen Wohnwagen und Booten bis zu einer Dauer von drei Monaten, sofern die Nachbarschaft nicht übermässig beeinträchtigt wird.
- ²Vorhaben gemäss Absatz 1 Ziffer 1 bis 12 sind spätestens 20 Tage vor Baubeginn der Gemeindebehörde zu melden.

Baugesuch	<p>§ 102. ¹Das Baugesuch enthält die für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Angaben.</p> <p>²Der Regierungsrat bestimmt, welche Unterlagen mit dem Baugesuch einzureichen sind.</p>
Visierpflicht	<p>§ 103. ¹Vor Einreichung des Baugesuchs sind Visiere aufzustellen, die den Standort und das Ausmass des Vorhabens bezeichnen.</p> <p>²Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch zu belassen.</p>
Auflage	<p>§ 104. ¹Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.</p> <p>²Die Auflage ist in ortsüblicher Weise zu publizieren.</p> <p>³Den Anstössern wird die Auflage schriftlich mitgeteilt.</p>
Einspracheverfahren	<p>§ 105. ¹Wer vom Bauvorhaben berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist bei der Gemeindebehörde schriftlich und begründet Einsprache erheben.</p> <p>²Die Einsprachen sind zur Stellungnahme an den Bauherrn weiterzuleiten.</p> <p>³Die Gemeindebehörde entscheidet nach Durchführung des Einspracheverfahrens gleichzeitig über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.</p> <p>⁴Im Einspracheverfahren können den Einsprechern bei querulatorischen oder trölerischen Einsprachen amtliche Kosten auferlegt werden.</p>
Privatrechtliche Einsprachen gegen übermässige Einwirkungen	<p>§ 106. ¹Privatrechtliche Einsprachen gegen die Erstellung von Bauten und Anlagen sind, soweit der Tatbestand einer übermässigen Einwirkung auf fremdes Eigentum gemäss Artikel 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches streitig ist, im öffentlich-rechtlichen Verfahren zu entscheiden.</p> <p>²Die zuständige Behörde beurteilt Einsprachen nach Absatz 1 gleichzeitig mit dem Entscheid über die Baubewilligung.</p> <p>³Im Rekurs- und Beschwerdeverfahren sind neue Rechtsbegehren, Behauptungen und Beweisanträge zulässig, soweit sie den Tatbestand einer übermässigen Einwirkung betreffen. Auf Begehren einer Partei hat das Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung durchzuführen.</p> <p>⁴Gegen die Entscheide des Verwaltungsgerichts über die Anwendung von Artikel 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches sind die gleichen Rechtsmittel an das Bundesgericht zulässig, wie sie gegen kantonal letztinstanzliche Entscheidungen in anderen Zivilstreitigkeiten gegeben sind.</p>

Andere privatrechtliche Einsprachen

§ 107. ¹Will ein Einsprecher an seiner Einsprache festhalten, soweit sie privatrechtlicher Natur ist und nicht den Tatbestand der übermässigen Einwirkung im Sinne von Artikel 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches betrifft, hat er innert 30 Tagen auf Unterlassung des Bauvorhabens zu klagen. Die Frist beginnt mit Zustellung des Entscheides, durch den das Bauvorhaben erstinstanzlich bewilligt wird und wird durch die Gerichtsferien nicht verlängert.

²Der Baustreit ist beim Friedensrichteramt am Ort der gelegenen Sache anhängig zu machen. Das Amt orientiert die Gemeindebehörde umgehend über den Eingang der Klage.

³Die Gemeindebehörde hat die Einsprecher auf die Vorschriften von Absatz 1 und 2 schriftlich hinzuweisen.

II. Baubewilligung

Baubewilligung, Nebenbestimmungen

§ 108. ¹Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

²Die Baubewilligung kann mit Auflagen, Bedingungen oder Befristungen verbunden werden. Diese können im Grundbuch angemerkt werden. Soweit die Umstände es erfordern, können geeignete Sicherheiten für eine allfällige notwendige Ersatzvornahme oder für andere Ersatzvorkehrungen verlangt werden.

Vereinfachtes Verfahren

§ 109. ¹Die Gemeindebehörde kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, ohne Auflage, Veröffentlichung oder Visierung bewilligen.

²Die Bewilligung ist auch den Anstössern zu eröffnen, sofern von ihnen noch keine schriftliche Zustimmung vorliegt.

Vorentscheid

§ 110. ¹Grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben können Gegenstand eines Vorentscheides sein.

²Die Bestimmungen über das Verfahren bei Baugesuchen sind sinngemäss anwendbar.

³Der Vorentscheid ist während zwei Jahren verbindlich. Auf begründetes Gesuch kann die Gemeindebehörde die Frist jeweils bis zu einem Jahr verlängern.

Erlöschen

§ 111. ¹Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden. Die Gemeindebehörde kann eine längere Geltungsdauer festlegen.

²Sie kann auf begründetes Gesuch erstmalige oder erstreckte Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren jeweils bis zu einem Jahr verlängern.

III. Bauausführung

- Beginn, Fortsetzung § 112. ¹Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen und nur nach Genehmigung der meldepflichtigen Bauvorgänge durch die Gemeindebehörde fortgesetzt werden. Es ist ohne erhebliche Verzögerung zu Ende zu führen.
- ²Die Gemeindebehörde kann nach Ablauf der Einsprachefrist in Abwägung der beteiligten Interessen einen vorzeitigen Baubeginn bewilligen, sofern dadurch die Entscheidungsfreiheit in Einsprache- und Rechtsmittelverfahren nicht beeinträchtigt wird. Ein Rekurs gegen die Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns hat keine aufschiebende Wirkung. Vorbehalten bleibt die Wiedererteilung durch die Rekursinstanz.
- Bauaufsicht, Meldepflicht § 113. Die Gemeindebehörde führt die Bauaufsicht. Der Regierungsrat bezeichnet die meldepflichtigen Bauvorgänge und regelt das Verfahren.

7. Teil: Verfahrensbestimmungen, Verwaltungszwang und Strafen

I. Verfahrensbestimmungen

- Koordination § 114. ¹Bedarf die Realisierung einer Baute oder einer Anlage neben der Baubewilligung weiterer Bewilligungen oder der Zustimmung kantonaler oder kommunaler Behörden, sind die Verfahren zur inhaltlichen und zeitlichen Abstimmung der Entscheide zu koordinieren. Der Regierungsrat erlässt die Verfahrensvorschriften.
- ²Ist aufgrund besonderer Vorschriften vor Erlass der einzelnen Entscheide eine öffentliche Auflage vorgesehen, richtet sich Ort und Dauer der Auflage nach dem Baubewilligungsverfahren.
- ³Zuständigkeit und Verfahren für die Anfechtung koordinierter Entscheide von Gemeinden oder kantonaler Ämter richten sich nach dem Rechtsmittel, das gegen den Baubewilligungsentscheid zulässig ist.
- ⁴Sind Entscheide von Departementen mit der Baubewilligung zu koordinieren, ist gegen sämtliche koordinierten Entscheide nur Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig.
- Parteistellung von Gemeinwesen § 115. ¹Ist eine Gemeinde in einem umstrittenen Bewilligungsverfahren Partei und wäre für die Bewilligung ihre Behörde zuständig, tritt das Departement an deren Stelle. Die Gebühren des Departements richten sich in diesen Fällen nach der Gebührenordnung der betroffenen Gemeinde.
- ²Ist der Staat oder eine seiner unselbständigen öffentlichen Anstalten in einem Bewilligungsverfahren Partei, wird der Rekurs durch das Verwaltungsgericht entschieden.

II. Verwaltungszwang

Grundsatz

§ 116. Wird ein Zustand geschaffen, der dieses Gesetz oder die gestützt darauf erlassenen Pläne, Bauvorschriften oder Verfügungen verletzt, trifft die Gemeindebehörde die zur Herstellung des gesetzmässigen Zustandes erforderlichen Massnahmen.

Baueinstellung, Beseitigung

§ 117. ¹Werden Arbeiten an Bauten und Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, ordnet die Gemeindebehörde deren Einstellung an. Die Anordnung ist sofort vollstreckbar.

²Kann der Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, hat die Gemeindebehörde dem Grundeigentümer oder Bauherrn eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Bauten oder Anlagen anzusetzen und die Ersatzvornahme im Sinne von § 86 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege anzudrohen.

Säumnis der Gemeinde

§ 118. ¹Kommt die Gemeindebehörde ihren baupolizeilichen Pflichten trotz schriftlicher Mahnung nicht nach und werden dadurch wesentliche öffentliche Interessen erheblich gefährdet oder verletzt, kann an ihrer Stelle das Departement die erforderlichen Massnahmen treffen.

²Die Gemeinde haftet für die Kosten. Der Rückgriff auf den pflichtigen Grundeigentümer oder Bauherrn bleibt vorbehalten.

III. Strafen

Arten, Verfolgungsverjährung

§ 119. ¹Wer als Grundeigentümer, Bauherr oder sonstiger Berechtigter, Projektverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder für die Ausführung von Arbeiten Verantwortlicher vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieses Gesetzes oder den gestützt darauf erlassenen Plänen, Vorschriften oder Verfügungen zuwiderhandelt, wird mit Busse bis zu 20 000 Franken bestraft.

²In schweren Fällen oder bei Rückfall kann auf Busse bis zu 100 000 Franken erkannt werden. Wird die Widerhandlung aus Gewinnsucht begangen, ist die Höhe der Busse unbeschränkt.

³Die Verfolgungsverjährung beträgt drei Jahre.

Widerhandlungen in Geschäftsbetrieben

§ 120. ¹Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheiten einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzelfirma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtungen für einen anderen begangen, finden die Strafbestimmungen auf jene natürlichen Personen Anwendung, die gehandelt haben oder hätten handeln sollen.

²Wer es als Geschäftsherr, Arbeitgeber, Auftraggeber oder Vertreter vorsätzlich oder fahrlässig in Verletzung einer Rechtspflicht unterlässt, eine Widerhandlung des Untergebenen, Beauftragten oder Vertreters abzuwenden oder in ihrer Wirkung aufzuheben, untersteht den Strafbestimmungen, die für den entsprechend handelnden Täter gelten.

³Ist der Geschäftsherr, Arbeitgeber, Auftraggeber oder Vertretene eine juristische Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzelfirma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit, wird Absatz 2 auf die schuldigen Organe, Organmitglieder, geschäftsführenden Gesellschafter, tatsächlich leitenden Personen oder Liquidatoren angewendet.

IV. Kosten

Gebühren, Auslagen § 121. ¹Die Gemeinde ist befugt, für die Durchführung der baupolizeilichen Aufgaben Gebühren zu erheben und für die Auslagen Ersatz zu verlangen.
²Ansätze und Berechnungsfaktoren sind in einem Reglement festzulegen.

Vorprüfung § 122. ¹Für die Vorprüfung von genehmigungspflichtigen Plänen und Reglementen können bei ausserordentlichem Aufwand Gebühren erhoben werden.

²Der Regierungsrat legt die Ansätze und Berechnungsfaktoren fest.

8. Teil: Übergangs- und Schlussbestimmungen

I. Übergangsbestimmungen

Hängige Verfahren § 123. ¹Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes hängige Baugesuche und Planungen sind nach altem Recht zu beurteilen.
²Die Hängigkeit bestimmt sich bei Baugesuchen nach dem Zeitpunkt der Einreichung, bei Planungen nach dem Zeitpunkt, in dem die Gemeindebehörde die Planaufgabe publiziert.

Anpassung kommunaler Vorschriften und Pläne § 124. ¹Die Gemeinden passen ihre Rahmen- und Sondernutzungspläne innert fünf Jahren an die Bestimmungen dieses Gesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) an.
²Der Kanton kann die Frist auf begründetes Gesuch um längstens fünf Jahre verlängern.

Aufhebung kommunaler Regelungen § 125. Regelungen der Gemeinden, die den unmittelbar anwendbaren Vorschriften dieses Gesetzes widersprechen, sind mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes aufgehoben.

Genehmigung § 126. ¹Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes beschlossene Reglemente betreffend Ersatzabgaben für Spiel- und Abstellplätze gemäss § 85 Absatz 3 sind innert drei Jahren dem Departement nachträglich zur Genehmigung einzureichen.

II. Änderung und Aufhebung des bisherigen Rechtes

Änderung bisherigen Rechtes § 127. Folgende Erlasse werden geändert:
1. § 45 Absatz 1 des Gesetzes über Strassen und Wege vom 16. September 1992 lautet neu:

¹Kleinbauten oder kleinere Anlagen dürfen mit Bewilligung der Gemeindebehörde bis an die Strassen- und Weggrenze gestellt werden, soweit die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

2. Das Gesetz über Bodenverbesserungen und landwirtschaftliche Hochbauten (Meliorationsgesetz) vom 2. Mai 1988 wird geändert:
 - 2.1. § 6 Absatz 2 erster Satz lautet neu:

²Bodenverbesserungen und Erschliessungsmassnahmen im Sinne der §§ 38 und 39 sowie der §§ 54 bis 63 des Planungs- und Baugesetzes können gemeinsam verwirklicht werden.
 - 2.2. § 19 Absatz 3 lautet neu:

³Bei Grundstücken im Baugebiet sind die §§ 58 und 59 des Planungs- und Baugesetzes sinngemäss anwendbar.

3. Das Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) wird geändert:
 - 3.1. § 44 lautet neu:

Landwirtschaftliche Grundstücke § 44. Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden nach Massgabe des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht bewertet.

 - 3.2. § 50 Absätze 1 und 2 lauten neu und Absatz 3 wird aufgehoben:

¹Wird eine Liegenschaft, die zum Ertragswert bewertet worden ist, ganz oder zum Teil veräussert oder der bisherigen land- oder forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung nach Massgabe des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht entfremdet, wird auf diesen Zeitpunkt vom bisherigen Eigentümer eine ergänzende Vermögenssteuer erhoben.

²Die ergänzende Vermögenssteuer wird auf Basis der Neuschätzung oder des Veräusserungserlöses in einem besonderen, vom ordentlichen Einschätzungsverfahren unabhängigen Verfahren festgesetzt.

 - 3.3. § 133 Absatz 1 lautet neu:

¹Zu den Anlagekosten gehören der Erwerbspreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers, die mit dem Erwerb der Veräusserung unmittelbar zusammenhängenden Kosten und die wertvermehrenden Aufwendungen seit dem Erwerb. Nach Umzonungen gemäss dem Planungs- und Baugesetz abgeschöpfte Bodenmehrwerte werden den Anlagekosten gleichgestellt.

 - 3.4. § 241 wird eingefügt:

Ergänzende Vermögenssteuer § 241 Bei ergänzenden Vermögenssteuern, die nach den bis 31. Dezember 2011 gültigen § 50 Absatz 3 veranlagt wurden, tritt die Fälligkeit erst bei der Veräusserung des Grundstücks ein. Mit der Veräusserung beginnt die Bezugsverjährung

4. § 9 Absatz 3 letzter Satz des Einführungsgesetzes vom 5. März 1997 zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 lautet neu:

³Das Verfahren richtet sich im Übrigen nach den §§ 31 bis 33 des Planungs- und Baugesetzes.

5. § 15 Absatz 2 Ziffer 4 des Wassernutzungsgesetzes vom 25. August 1999 lautet neu:
 4. § 77 in Verbindung mit § 95 des Planungs- und Baugesetzes.
6. § 30 Absatz 4 des Gesetzes über die Abfallbewirtschaftung vom 4. Juli 2007 lautet neu:
 - ⁴§ 120 des Planungs- und Baugesetzes ist anwendbar.
7. § 18 des Gesetzes über die Energienutzung vom 10. März 2004 lautet neu:
 - § 18. Für Vollzug und Verfahren gelten die §§ 116 bis 120 des Planungs- und Baugesetzes, soweit dieses Gesetz und seine Ausführungsbestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten.
8. § 68 Absatz 1 Ziffer 8 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 3. Juli 1991 wird eingeführt:
 8. für Abgaben von Planungsmehrwerten gemäss den §§ 66 bis 68 des Planungs- und Baugesetzes.

Aufhebung bisherigen Rechtes

§ 128. Das Planungs- und Baugesetz vom 16. August 1995 wird aufgehoben.

III. Inkrafttreten

Inkrafttreten

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