

Baugesetz (BauG)

vom 28. April 1985¹

Die Landgemeinde des Kantons Appenzell I.Rh.,
gestützt auf Art. 25 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
(Raumplanungsgesetz, RPG) sowie auf Art. 20 Abs. 1 der Kantonsverfassung vom
24. Wintermonat 1872,²

beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

¹Das Baugesetz bezweckt eine ausgewogene und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung des Landes unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen, der Schönheit und der Eigenart der appenzellischen Landschaft. Zweck

²Es regelt die Anforderungen an Bauten, Anlagen sowie bauliche und landschaftsverändernde Vorkehren (nachfolgend als Bauten bezeichnet), die aus Gründen der Raumplanung, der Ästhetik, der Sicherheit, der Hygiene sowie des umwelt- und energiegerechten Bauens zu stellen sind.

Art. 2³

¹Die Standeskommission übt die Oberaufsicht über die in diesem Gesetz geregelten Bereiche des Bau- und Planungswesens aus. Es steht ihr insbesondere zu: Zuständigkeit

- a) Prüfung auf Recht- und Zweckmässigkeit aller bau- und planungsrechtlichen Bezirkserlasse, der Zonen- und Quartierpläne sowie deren Genehmigung;
- b) Festlegung von Sondernutzungsplänen;
- c) Erteilung von Ausnahmegenehmigungen gemäss Art. 64 dieses Gesetzes;

²Der Grosse Rat erlässt eine Verordnung zum Baugesetz. Er genehmigt den kantonalen Richtplan und kantonale Sondernutzungspläne. Er kann allgemein anerkannte

¹ Mit Revisionen vom 30. April 1989, 28. April 1991, 25. April 1993, 30. April 1995, 28. April 1996, 25. April 1999, 30. April 2000, 29. April 2001, 27. April 2003, 25. April 2004, 24. April 2005 und 26. April 2009.

² Ingress abgeändert durch LdsgB vom 25. April 2004.

³ Ergänzt (Abs. 1 lit. b), abgeändert (Abs. 2) durch LdsgB vom 28. April 1991. Änderung der Zuständigkeitsregelung in Abs. 1 lit. c, Abs. 5 und 6 (Aufhebung der Landesbaukommission), Streichung von Abs. 1 lit. e und Anfügung von Abs. 7 durch LdsgB vom 30. April 1995 (Inkrafttreten: 19. Juni 1995). Änderung von Abs. 1 lit. a und c, Streichung der bisherigen Abs. 5 - 7 und Anfügen der neuen Abs. 5 - 8 durch LdsgB vom 27. April 2003. Abgeändert (Abs. 1, 2, 3, 5 und 6) durch LdsgB vom 25. April 2004.

technische Richtlinien verbindlich erklären, sie ergänzen und in besonderen Fällen abweichende Bestimmungen erlassen.

³Den Bezirken obliegt unter Vorbehalt von Abs. 4 dieses Artikels in ihrem Gebiet der Vollzug der Baugesetzgebung und der örtlichen Baupolizei. Sie können für ihr Gebiet im Rahmen von Gesetz und Verordnung in einem Reglement Bau- und Planungsvorschriften erlassen sowie eine Baukommission ernennen und deren Zuständigkeit bestimmen.

⁴Die Feuerschaugemeinde Appenzell, einschliesslich Dunke und Behörden, übernimmt für ihr Gebiet die den Bezirken nach diesem Gesetz zustehenden Aufgaben und Pflichten, ausgenommen Beitragsleistungen gemäss Art. 36 Abs. 4 dieses Gesetzes.

⁵Die Bezirksräte bzw. die Feuerschaukommission können ermächtigt werden, die Vollzugsaufgaben nach Abs. 3 dieses Artikels gemeinsam mit anderen Bezirken wahrzunehmen und dafür gemeinsame Vollzugsorgane einzusetzen.

⁶Das Bau- und Umweltdepartement (nachfolgend Departement genannt) überwacht den Vollzug der Baugesetzgebung auf dem ganzen Kantonsgebiet.

⁷Das Departement sowie die von der Standeskommission eingesetzte Fachkommission üben die Befugnisse aus, die ihnen durch Gesetz und Verordnung übertragen sind.

⁸Dem Departement steht insbesondere die Erteilung von Bewilligungen in Gebieten mit einem kantonalen Sondernutzungsplan sowie ausserhalb der Bauzonen zu.

Art. 3¹

Planungspflicht

¹Der Kanton führt die Richtplanung gemäss RPG durch und erstellt den kantonalen Richtplan.

²Die Bezirke haben für ihr Gebiet einen Zonenplan zu erlassen.

Art. 4²

Bestandesgarantie

¹Für 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. Sie sind nur dann den Vorschriften anzupassen, wenn es gesetzlich ausdrücklich vorgesehen oder zur Wahrung der öffentlichen Ordnung dringend geboten ist.

²Als zeitgemässe Erneuerung gelten auch der Abbruch und der Wiederaufbau im bisherigen Umfang, unter Vorbehalt des Ortsbildschutzes, sofern dadurch nicht wesentliche öffentliche oder nachbarrechtliche Interessen verletzt werden, sowie die Erstellung einzelner Bauteile, die für sich allein die geltenden Vorschriften einhalten.

¹ Abgeändert (Abs. 2) durch LdsgB vom 27. April 2003. Abgeändert (Abs. 1) durch LdsgB vom 25. April 2004.

² Abgeändert (Abs. 2 und 3) und eingefügt (Abs. 4) durch LdsgB vom 30. April 1995 (Inkrafttreten: 19. Juni 1995). Abgeändert (Abs. 1, 3 und 4) durch LdsgB vom 25. April 2004.

³Die Regelung gemäss Abs. 2 dieses Artikels gilt auch für durch höhere oder fremde Gewalt zerstörte Bauten, sofern sie innert drei Jahren wieder aufgebaut werden.

⁴In Härtefällen können gestützt auf Art. 64 dieses Gesetzes Ausnahmen gewährt werden.

⁵Bei bestehenden, vorschriftswidrigen Bauten ausserhalb der Bauzonen richten sich deren Änderungen oder Wiederaufbau nach Art. 63 dieses Gesetzes.

Art. 5¹

II. Planungsrecht

1. Kantonale Richtplanung

Art. 6

¹Die kantonale Richtplanung bezweckt die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten von Bund, Kanton und Bezirken im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung.

Zweck

²Das Koordinationsergebnis ist periodisch im kantonalen Richtplan festzuhalten.

Art. 7

¹Der kantonale Richtplan zeigt, wie die raumwirksamen Tätigkeiten von erheblicher Bedeutung aufeinander abgestimmt werden. Er enthält Aussagen über den Planungsstand der raumwirksamen Vorhaben sowie Angaben, in welcher zeitlicher Folge und mit welchen Mitteln diese erfüllt werden sollen.

Kantonaler
Richtplan

²Der kantonale Richtplan berücksichtigt als Grundlagen die Vorhaben und Absichten, die in Entwicklungskonzepten, Regionalplänen, Ortsplanungen und kantonalen Sachplänen enthalten sind. Die Konzepte und Sachpläne des Bundes und die Richtpläne der Nachbarkantone sind ebenfalls zu beachten.

³Die Inhalte des kantonalen Richtplanes können bezüglich ihrer Aussage unterschieden werden.

⁴Der kantonale Richtplan besteht aus Plan und Bericht.

Art. 8

Der kantonale Richtplan ist für die Behörden verbindlich. Dies gilt insbesondere bei der Überarbeitung oder Schaffung von Regional-, Orts- und Quartierplanungen.

Wirkung

Art. 9

Der kantonale Richtplan wird von der Standeskommission erlassen. Er wird mit der Genehmigung des Grossen Rates rechtskräftig. Geringfügige Planänderungen sind

Zuständigkeit

¹ Abgeändert (lit. a und lit. c) durch LdsgB vom 28. April 1991. Aufgehoben durch LdsgB vom 30. April 1995 (Inkrafttreten: 19. Juni 1995).

nicht genehmigungspflichtig. Sie sind dem Grossen Rat und den Bezirken zur Kenntnis zu bringen.

Art. 10¹

Mitwirkung und
Information

¹Die Bevölkerung und die Bezirke sind durch das Departement frühzeitig über die Ziele und den Ablauf der Richtplanung zu informieren. Jedermann kann gestützt auf die Orientierung beim Departement Anregungen einreichen (Anregungsverfahren).

²Nach Abschluss der mit den Bezirken geführten Koordinationsverhandlungen ist ihnen der Richtplan-Entwurf zu unterbreiten (Anhörungsverfahren). Zu den eingereichten Vernehmlassungen hat das Departement Stellung zu nehmen. Mit dem Erlass des Richtplanes entscheidet die Standeskommission endgültig über allfällig abgewiesene Anträge.

³Vor dem Erlass des Richtplanes durch die Standeskommission ist er von ihr während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Jedermann kann während dieser Frist schriftlich Einwendungen einreichen (Einwendungsverfahren). Die Standeskommission nimmt zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gesamthaft und abschliessend in einem Bericht Stellung, der als Bestandteil des Richtplanes gilt und der öffentlich zugänglich ist.

2. Kantonale Nutzungsplanung²

Art. 10a³

Kantonaler Sonder-
nutzungsplan

¹Zur Sicherung von Bauten und Anlagen im kantonalen oder regionalen Interesse sowie von Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft mit besonderer Nutzung kann die Standeskommission auf Antrag des Departementes kantonale Sondernutzungspläne festlegen. Sie werden mit der Genehmigung des Grossen Rates rechtskräftig. Geringfügige Planänderungen sind nicht genehmigungspflichtig. Sie sind dem Grossen Rat und den Bezirken zur Kenntnis zu bringen.

²Wo ein solcher Plan in Kraft ist, sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem jeweiligen Nutzungszweck dienen. Landwirtschaftliche Bauten können bewilligt werden, wenn sie mit dem Nutzungszweck vereinbar sind.

³Für Materialabbaustellen und Deponien über 50'000 m³ oder bei einer Dauer von über drei Jahren ist der Erlass eines kantonalen Sondernutzungsplanes zwingend.

¹ Abgeändert (vgl. Fussnote zu Art. 2) durch LdsgB vom 30. April 1995 und LdsgB vom 27. April 2003 (Abs. 1 und 2).

² Eingefügt (Art. 10a – Art. 10e) durch LdsgB vom 28. April 1991.

³ Abgeändert (Abs. 1; vgl. Fussnote zu Art. 2) durch LdsgB vom 30. April 1995. Ergänzt (Abs. 1) und geändert (Abs. 3) durch LdsgB vom 27. April 2003. Abgeändert (Abs. 1) durch LdsgB vom 25. April 2004.

Art. 10b¹

¹Der kantonale Sondernutzungsplan besteht aus Plan und Reglement. Er legt die Nutzungsart fest, womit die bisherige Nutzungsordnung im betreffenden Gebiet dauernd oder vorübergehend aufgehoben wird.

Inhalt und Wirkung

²Mit dem Plan können im weiteren insbesondere festgelegt werden:

- a) bei Materialabbaustellen ein Abbauplan, der insbesondere die Etappierung des Abbaus regelt, die Endgestaltung und die Nutzung nach Abschluss des Vorhabens;
- b) bei Deponien der Deponietyp mit Bezeichnung der zur Ablagerung zugelassenen Stoffe, das Einzugsgebiet bzw. der Kreis der Deponieberechtigten, die Etappierung, die Endgestaltung und die Nutzung nach Abschluss des Vorhabens;
- c) die Erschliessungsanlagen sowie deren Finanzierung;
- d) Bedingungen, unter denen Dritte zur Mitbenutzung einer Anlage zuzulassen sind.

³Im übrigen können für Bauten und Anlagen Vorschriften im Sinne von Art. 32 Abs. 1 dieses Gesetzes festgelegt werden.

Art. 10c²

Mit dem rechtskräftigen Sondernutzungsplan erhält der Kanton das Enteignungsrecht. Das Verfahren richtet sich nach Art. 45 Abs. 2 dieses Gesetzes und nach dem kantonalen Enteignungsgesetz.

Enteignungsrecht

Art. 10d³

Der Sondernutzungsplanentwurf ist den Bezirken zur Stellungnahme zu unterbreiten (Anhörungsverfahren). Zu den eingereichten Vernehmlassungen hat das Departement Stellung zu nehmen. Mit dem Erlass des Sondernutzungsplanes entscheidet die Standeskommission endgültig über allfällig abgewiesene Anträge.

Anhörung der Bezirke

Art. 10e⁴

Der kantonale Sondernutzungsplan wird vor dem Erlass durch die Standeskommission während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Zur Einsprache im Sinne von Art. 37 lit. c VerwVG ist auch der betroffene Bezirk berechtigt.

Rechtsschutz

¹ Abgeändert (Abs. 3) durch LdsgB vom 25. April 2004.

² Abgeändert durch LdsgB vom 25. April 2004.

³ Abgeändert (vgl. Fussnote zu Art. 2) durch LdsgB vom 30. April 1995. Neue Fassung durch LdsgB vom 27. April 2003.

⁴ Aufgehoben (Abs. 2 Satz 2) durch VerwGG vom 25. April 1999 und VerwVG vom 30. April 2000 (Abs. 2). Abgeändert durch LdsgB vom 25. April 2004.

Art. 10^{f1}

Aufhebung Sondernutzungspläne werden von der Standeskommission im gleichen Verfahren aufgehoben, wie sie erlassen worden sind.

3. Regionalplanung²

Art. 11³

Ausserkantonale Regionalplanungen ¹Der Bezirk Oberegg kann sich zum Zwecke der grenzüberschreitenden Koordination einer ausserkantonalen Regionalplanungsgruppe anschliessen. Er achtet darauf, dass die regionalen Vorhaben den Interessen des Kantons nicht zuwiderlaufen.

²Der Anschluss bedarf der Zustimmung der Standeskommission.

³Regionalpläne bedürfen der Genehmigung durch den Bezirksrat Oberegg und die Standeskommission. Sie sind behördenverbindlich und als Grundlagen bei der kantonalen Richtplanung zu berücksichtigen.

4. Ortsplanung⁴

Art. 12⁵

Zonenplan ¹Die Bezirke erstellen für ihr gesamtes Gebiet einen Zonenplan.

²Der Zonenplan teilt das gesamte Gebiet in Nutzungszonen auf. Er bezeichnet vorab die Bauzonen und ihre Einteilung, die Landwirtschaftszonen sowie die Schutzzonen.

Art. 13⁶

Art. 14⁷

Erschliessungsprogramm Gleichzeitig mit dem Zonenplan legen die Bezirke fest, in welcher zeitlichen Reihenfolge die Erschliessung der Bauzonen vorgesehen ist (Erschliessungsprogramm).

¹ Eingefügt durch LdsgB vom 30. April 1995 (Inkrafttreten: 19. Juni 1995).

² Neue Nummerierung durch LdsgB vom 28. April 1991.

³ Abgeändert (Abs. 1 und 3) durch LdsgB vom 25. April 2004.

⁴ Neue Nummerierung durch LdsgB vom 28. April 1991.

⁵ Neue Fassung durch LdsgB vom 27. April 2003.

⁶ Abgeändert durch das Wasserbaugesetz vom 29. April 2001 (Inkrafttreten: 1. Januar 2002). Ersatzlos aufgehoben durch LdsgB vom 27. April 2003.

⁷ Neue Fassung durch LdsgB vom 27. April 2003.

Art. 15¹

¹Durch den Zonenplan können folgende Nutzungszonen ausgedehnt werden, deren inhaltliche Bedeutung in Verordnung oder Reglement weiter präzisiert werden kann. Zonenarten

I. Bauzonen:

- a) Kernzonen (K)
- b) Wohnzonen (W)
- c) Wohn- und Gewerbebezonen (WG)
- d) Gewerbe- und Industriezonen (I)
- e) Sportzonen (Sp)
- f) Zonen öffentlicher Bauten und Anlagen (Oe)
- g) Campingzonen (C)
- h) Freihaltezonen (F)
- i) Weilerzonen (WL)

II. Zonen ausserhalb der Bauzonen:

- a) Landwirtschaftszonen (L)
- b) Sömmerungsgebietszone (S)
- c) Übriges Gebiet (ÜG)
- d) Naturschutzzonen (N)

²Diesen Grundnutzungszonen können folgende Zonen überlagert werden:

- a) Landschafts- und Ortsbildschutzzonen (LS, OS)
- b) Wintersportzonen (SZ)
- c) Gefahrenzone (GZ)

³Für alle Zonen können, soweit dem Zonenzweck entsprechend, insbesondere Vorschriften erlassen werden über:

- Art und Mass der baulichen Nutzung;
- Art und Mass der zulässigen Immissionen;
- Bauweise;
- Geschosszahl;
- Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge;
- Grenz- und Gebäudeabstände;
- Dachform;
- Minimale Besonnung und maximal zulässiger Schattenwurf;
- Anlage von Parkplätzen, Garagen und Kinderspielplätzen;
- Umgebungsgestaltung;
- Bepflanzung.

¹ Ergänzt (lit. e) durch LdsgB vom 30. April 1989. Ergänzt (Ziff. I lit. h) und neu geordnet (Ziff. II) durch LdsgB vom 25. April 1993; vom Bundesrat genehmigt am 25. Mai 1993. Ergänzt (Abs. 2 lit. c) durch Wasserbaugesetz vom 29. April 2001 (Inkrafttreten: 1. Januar 2002). Ergänzt (Abs. 1 Ziff. I. lit. g), abgeändert (Abs. 1 Ziff. II. lit. b) und eingefügt (Abs. 3 vorletzte Linea) durch LdsgB vom 27. April 2003. Abgeändert (Abs. 2 lit. c) durch LdsgB vom 25. April 2004.

Art. 16¹

- Bauzonen
- Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und
- a) weitgehend überbaut ist oder
 - b) voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Art. 17²

- Kernzonen
- ¹Kernzonen umfassen Ortsteile, die zentrumsbildende Funktion aufweisen oder dem Ort das Gepräge geben.

²Es sind darin öffentliche Bauten, Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, sofern sie sich mit dem gewachsenen Charakter des Ortskerns vereinbaren lassen.

³Sind erhaltenswürdige Kernzonen nicht bereits durch eine überlagerte Ortsbildungsschutzzone geschützt, sollen im Rahmen eines Quartierplanes geeignete Schutzvorschriften erlassen werden.

Art. 18

- Wohnzonen
- Wohnzonen umfassen jenes Gebiet, das sich für Wohnzwecke und das Wohnen nicht störender Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe eignet. Sie sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

Art. 19

- Wohn- und Gewerbebezonen
- In den Wohn- und Gewerbebezonen sind Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, die ihre Umgebung nicht oder nur mässig stören.

Art. 20

- Gewerbe- und Industriezonen
- ¹Die Gewerbe- und Industriezonen sind für Gewerbebetriebe mit grösseren Baumassen und für Industriebetriebe mit mässigen Immissionen bestimmt. Die Anordnung von Schutzmassnahmen zur Reduktion von Immissionen bleibt vorbehalten.

²Wohnungen sind nur für standortgebundenes, betriebsnotwendiges Personal zugelassen.

Art. 20a³

- Sportzonen
- ¹Sportzonen dienen der Schaffung bzw. Erhaltung von Sport- und Erholungsanlagen.

²Die Erschliessungsaufwendungen, inbegriffen die Kosten für einen allfällig erforderlichen Ausbau öffentlicher Erschliessungsanlagen sind von den interessierten Grundeigentümern zu tragen.

¹ Aufgehoben (Abs. 2) durch LdsgB vom 27. April 2003.

² Abgeändert (Abs. 2) durch LdsgB vom 25. April 2004.

³ Eingefügt durch LdsgB vom 30. April 1989.

³Die Einzelheiten, wie Nutzungsart, erforderliche Bauten und Anlagen etc., sind beim Erlass der Sportzone in einem Reglement festzulegen.

Art. 21

¹In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten errichtet werden.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

²Als öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten gelten namentlich:

- a) Verwaltungsbauten, Bauten für öffentliche Dienstleistungen, Spitäler, Schulen, Heime, Kirchen, Friedhöfe;
- b) Bauten in öffentlichem Interesse tätiger kultureller und gemeinnütziger Institutionen;
- c) Sportplätze, öffentliche Gärten und andere an bestimmte Einrichtungen gebundene Erholungsanlagen einschliesslich der zugehörigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge.

³Die Nutzung der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen bleibt öffentlich-rechtlichen Körperschaften sowie privatrechtlichen Institutionen, die vom öffentlichen Recht des Kantons anerkannt sind, vorbehalten.

Art. 22

¹Gebiete, die der Gliederung des Siedlungsgebietes oder der Erhaltung von Parkanlagen dienen, werden in die Freihaltezone eingeteilt. Freihaltezonen sind dauernd vor Überbauung freizuhalten.

Freihaltezonen

²Dem Zonenzweck dienende Bauten sind zulässig.

Art. 22a¹

¹Für Kleinsiedlungen mit mindestens fünf ganzjährig bewohnten Gebäuden, die Stützpunktfunktionen für das umliegende Gebiet übernehmen oder die in ihrer Gesamtheit erhaltenswert sind, können Weilerzonen ausgeschieden werden.

Weilerzonen

²In Weilerzonen können nur bereits weitgehend überbaute Gebiete eingeteilt werden. Neben landwirtschaftlichen Wohn- und Ökonomiebauten sind in Weilerzonen zulässig:

- a) die Umnutzung bestehender Gebäude für nichtlandwirtschaftliches Wohnen;
- b) die Umnutzung bestehender Gebäude für Kleingewerbe;
- c) die Erweiterung der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bundesgesetzes über die Raumplanung (1. Januar 1980) bestehenden Bruttogeschossflächen um max. 50%;
- d) Neubauten, soweit sie im Reglement gemäss Abs. 3 dieses Artikels zugelassen werden.

³Weitere Details, wie Nutzungsart, geschlossene bauliche Einheit der Neu- und Erweiterungsbauten mit den bestehenden Bauten, Erschliessung, insbesondere die

¹ Eingefügt durch LdsgB vom 25. April 1993; vom Bundesrat genehmigt am 25. Mai 1993.

Behandlung der Abwässer etc., sind beim Erlass der Weilerzonen in einem Reglement festzulegen.

⁴Die Zonenausscheidung für Weiler setzt voraus, dass diese im kantonalen Richtplan örtlich festgelegt sind.

⁵Das Ausmass bewilligter Erweiterungen in Weilerzonen hat die Baubewilligungsbehörde im Grundbuch anmerken zu lassen.

⁶Der Art. 36 dieses Gesetzes ist für Weilerzonen nicht anwendbar.

Art. 23¹

Landwirtschafts-
zonen

¹Der Landwirtschaftszone werden Gebiete nach Massgabe von Art. 16 RPG zugewiesen.

²Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung. Art. 23a dieses Gesetzes bleibt vorbehalten.

³Wohnraum für die abtretende Generation darf nicht in Form von sog. Stöcklibauten erstellt werden.

Art. 23a²

Landwirtschaft
mit besonderer
Nutzung

¹Einer Landwirtschaftszone im Sinne von Art. 16a Abs. 3 RPG können nur Standorte von bereits bestehenden, rechtmässig erstellten Betrieben mit bodenunabhängiger Tierhaltung zugeteilt werden. Voraussetzung ist der Erlass eines Sondernutzungsplanes nach Art. 10a dieses Gesetzes durch die Standeskommission. Im Sondernutzungsplan sind die Vorgaben des kantonalen Richtplanes zu beachten.

²Im Rahmen des Sondernutzungsplanes können Erweiterungen des bestehenden Gebäudevolumens zugelassen werden, welche erforderlich sind, um

- a. die Vorschriften der Tierschutzgesetzgebung oder von besonderen Produktionsvorgaben zu erfüllen und
- b. gleichzeitig den Tierbestand halten zu können.

Eine Erhöhung des Tierbestandes ist nicht zulässig. Massgebend ist der mittlere Tierbestand der Jahre 2001 bis 2003. Ist während der massgebenden Jahre der Stall teilweise oder ganz leer gestanden, wird für das Ermitteln des mittleren Tierbestandes das letzte vorhergehende Jahr mit voller Belegung beigezogen, maximal rückwirkend bis zum Jahre 1995.

³Eigentümern* von Betrieben nach Abs. 1 dieses Artikels steht ein Antragsrecht auf Einleitung des Sondernutzungsplanverfahrens zu. Im Übrigen richten sich das Verfahren und der Rechtsschutz nach den Art. 10d und 10e dieses Gesetzes.

¹ Abgeändert (Abs. 4) durch EG zum BG über das bäuerliche Bodenrecht vom 24. April 1994. Neue Fassung durch LdsgB vom 27. April 2003. Abgeändert (Abs. 1) durch LdsgB vom 25. April 2004.

² Eingefügt durch LdsgB vom 27. April 2003. Abgeändert (Abs. 1 und 3) durch LdsgB vom 25. April 2004.

* Die Verwendung der männlichen Bezeichnungen gilt sinngemäss für beide Geschlechter.

⁴Bei Aufgabe der Tierhaltung oder bei Reduktion des Tierbestandes auf ein Niveau, welches die Kriterien der inneren Aufstockung erfüllt, ist der Sondernutzungsplan von Amtes wegen aufzuheben.

Art. 23b¹

¹Als Sömmerungsgebietszone wird das im Alpggebiet gemäss Alpggesetzgebung liegende Gebiet bezeichnet. Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, welche für die Bewirtschaftung der Alpen erforderlich sind. Sömmerungsgebietszone

²Die Zulässigkeit zonenfremder Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung.

³Die Errichtung oder Umnutzung von Bauten und Anlagen, in denen landwirtschaftliche Rohprodukte veredelt werden, ist zonenkonform.

⁴Die Umnutzung von Bauten und Anlagen für Wohnzwecke ist nicht zulässig.

Art. 24

¹Die Campingzonen dienen als Standorte für das längerdauernde Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen oder Zelten, welches nur innerhalb dieser Zonen gestattet ist. Der Grosse Rat erlässt in einer Verordnung die dazu notwendigen Vollzugsvorschriften. Campingzonen

²Dem Zonenzweck dienende Bauten sind zulässig.

³Campingplätze und alle anderen Bauvorhaben bedürfen einer kantonalen Bewilligung.

Art. 25²

Das «Übrige Gebiet» bezeichnet Areale, die entweder keiner bestimmten Nutzung dienen oder unproduktiv sind. Zulässig sind nur landwirtschaftliche oder standortgebundene Bauten im Sinne von Art. 23 und 63 dieses Gesetzes. Alle Bauvorhaben in diesem Gebiet bedürfen einer kantonalen Bewilligung. Übriges Gebiet

Art. 26

¹Die Ausscheidung von Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutzzonen erfolgt im Rahmen der vom Grossen Rat zu erlassenden Natur- und Heimatschutzverordnung. Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutzzonen

²Allfällige Schutzmassnahmen können als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkelt werden.

³Sind Naturschutzzonen mit einer Nutzungsbeschränkung verbunden, leistet der Kanton angemessene Beiträge, die vom Grossen Rat bestimmt werden. Die Beitragsleistung kann von einer erforderlichen Bewirtschaftung abhängig gemacht werden.

¹ Eingefügt durch LdsgB vom 27. April 2003.

² Abgeändert durch LdsgB vom 25. April 2004.

Art. 27

Wintersport-
zonen

¹Die Wintersportzonen dienen der Freihaltung von Geländeteilen für die ungehinderte Ausübung des Wintersportes. Allfällige Bewirtschaftungseinbussen sind den Grundeigentümern zu entschädigen.

²Das Verfahren der Schätzung von Pistenschäden regelt die Standeskommission.

Art. 27a¹

Gefahrenzone

¹Wo die Grundnutzung wegen drohender Naturgefahren nur bedingt zugelassen werden kann, legen die Bezirke Gefahrenzonen fest, wobei zwischen Zonen hoher, mittlerer und geringer Gefährdung zu unterscheiden ist.

²In Gefahrenzonen sind der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen gewährleistet. In Zonen hoher Gefährdung dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden. Im Übrigen sind die der Gefährdung in der jeweiligen Zone angepassten Objektschutzmassnahmen zu treffen.

³Baubewilligungen in Gefahrenzonen bedürfen der Zustimmung des Departementes.

Art. 28²Wirkung der
Planungs-
instrumente

Zonenpläne und Reglemente sind für jedermann verbindlich.

Art. 29³Zuständigkeit
und Verfahren

¹Der Zonenplan und gegebenenfalls auch das Reglement werden durch den Bezirksrat aufgestellt und bedürfen der Annahme durch die Bezirksgemeinde. Mit der Genehmigung durch die Standeskommission werden sie allgemeinverbindlich. Die Genehmigung wird aufgrund einer Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit erteilt.

²Teilzonenpläne können vom Bezirksrat dem fakultativen Referendum unterstellt werden.

Art. 30⁴Vorprüfung und
Rechtsschutz

¹Vor der Auflage sind der Zonenplan und gegebenenfalls das Reglement der Standeskommission zur Vorprüfung zu unterbreiten.

²Der Zonenplan und das Reglement sind vor der Annahme durch die Bezirksgemeinde während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist zweimal öffentlich auszuschreiben. Vom Tage der Auflage an dürfen Baugesuche nur bewilligt werden, wenn sie mit dem bisherigen Recht und dem aufgelegten Plan oder Reglement übereinstimmen.

¹ Eingefügt durch Wasserbaugesetz vom 29. April 2001 (Inkrafttreten: 1. Januar 2002). Abgeändert (Abs. 3) durch LdsgB vom 25. April 2004.

² Neue Fassung durch LdsgB vom 25. April 2004.

³ Neue Fassung durch LdsgB vom 27. April 2003.

⁴ Neue Fassung durch LdsgB vom 25. April 2004.

³Ziehen gutgeheissene Rechtsmittel erhebliche Änderungen an Plänen oder Reglementen nach sich, ist das Auflageverfahren zu wiederholen. Dabei können einzig die Änderungen Gegenstand einer Einsprache oder eines Rekurses sein.

⁴Nach Abschluss des ordentlichen Rechtsmittelverfahrens sind Pläne oder Reglemente der Bezirksgemeinde zu unterbreiten.

Art. 31¹

¹Pläne und Reglemente können, wenn sich die Voraussetzungen für ihren Erlass wesentlich geändert haben, im Verfahren nach Art. 29 und 30 dieses Gesetzes geändert oder aufgehoben werden.

Änderung, Aufhebung und Überarbeitung

²Geringfügige Änderungen an genehmigten Plänen können ohne Bezirksgemeinde durch den Bezirksrat beschlossen werden, sofern dadurch die mutmasslichen Erschliessungsaufwendungen nicht wesentlich verändert werden. Das Auflage- und Rechtsmittelverfahren ist uneingeschränkt durchzuführen. Mit der Genehmigung durch die Standeskommission wird die Änderung des Planes rechtskräftig.

³Zonenpläne sowie Reglemente werden in der Regel alle 10 Jahre gesamthaft überprüft und überarbeitet.

5. Quartierplanung²

Art. 32³

¹Die Bezirke ordnen die Erschliessung und Überbauung von Quartieren im einzelnen in der Regel mit Quartierplänen. Neben Baulinien können durch den Quartierplan festgelegt werden:

Quartierplan

- die Art und Weise der Überbauung, insbesondere bezüglich Grösse und Anordnung der Baukörper,
- die Gestaltung der Baukörper und der Freiräume,
- die Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte,
- Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren,
- die von der Öffentlichkeit zu übernehmenden Strassen, Wege, Trottoirs oder Plätze.

²Dabei darf von den durch Zonenplan und Reglement festgelegten Ausnützungsvorschriften nur in begrenztem Rahmen und unter den auf dem Verordnungswege zu umschreibenden Voraussetzungen abgewichen werden. Durch besondere Vorschriften zum Quartierplan kann zudem von den Vorschriften der Einzelbauweise abgewichen werden, nötigenfalls kann auch die räumliche Verteilung der zulässigen Nutzungen geregelt werden.

¹ Abgeändert (Abs. 3) durch LdsgB vom 27. April 2003. Abgeändert (Abs. 1 und 2) durch LdsgB vom 25. April 2004.

² Neue Nummerierung durch LdsgB vom 28. April 1991.

³ Ergänzt (Abs. 1) durch LdsgB vom 30. April 1995 (Inkrafttreten: 19. Juni 1995) und Strassengesetz vom 26. April 1998 (StrG, Inkrafttreten: 1. Januar 1999).

³In bereits überbauten Gebieten kann auf Quartierpläne verzichtet werden.

Art. 33

Baulinien

¹Baulinien bezeichnen den Mindestabstand von Bauten gegenüber vorhandenen oder projektierten Strassen, Wegen, Plätzen, öffentlichen Anlagen, Bahnlinien, Gewässern, Waldrändern und Aussichtslogen. Auf bestehende Bauten ist nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.

²Zum Zwecke der Gestaltung von Überbauungen, der Freihaltung von Hintergelände, der Ermöglichung von Arkaden, der Begrenzung unterirdischer Bauten können besondere Baulinien festgelegt werden.

³Baulinien gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor.

Art. 34

Bauten vor der Baulinie

¹Wird anstelle eines von der Baulinie durchschnittenen Baues ein Neubau errichtet, so ist dieser auf die Baulinie zurückzunehmen.

²In Gebäuden, die vor der Baulinie stehen oder von einer solchen durchschnitten werden, dürfen nur die erforderlichen Unterhaltsarbeiten vorgenommen werden. Ausnahmen dürfen gestattet werden, wenn das Gebäude nur geringfügig über die Baulinie ragt oder eine Strassenerweiterung nicht zu erwarten ist. An die Ausnahmebewilligung ist die im Grundbuch anzumerkende Auflage zu knüpfen, dass der jeweilige Eigentümer bei einer späteren Übernahme des Grundstückes durch die Öffentlichkeit auf einen entstehenden Mehrwert verzichtet.

³Bezirke oder Kanton sind berechtigt, die Entfernung von Bauten zu verlangen, die über die Baulinie hinausragen. Für die Entfernung ist eine Frist von mindestens zwei Jahren anzusetzen.

Art. 35¹

Wirkung und Zuständigkeit

¹Quartierpläne werden durch den Bezirksrat im gleichen Verfahren aufgestellt wie Zonenpläne (Art. 29 und 30 dieses Gesetzes). Sie unterstehen dem fakultativen Referendum und sind nach Prüfung auf Recht- und Zweckmässigkeit sowie erfolgter Genehmigung durch die Standeskommission für jedermann verbindlich.

²Mit der Genehmigung des Quartierplanes ist das Enteignungsrecht für die Erstellung von Verkehrswegen, Plätzen und öffentlichen Anlagen sowie zur Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte erteilt. Die Festsetzung der Entschädigung für das beanspruchte Land erfolgt nach den Bestimmungen des kantonalen Enteignungsgesetzes.

³Der Grosse Rat erlässt auf dem Verordnungswege für die Erstellung von Quartierplänen besondere Vollzugsvorschriften.

¹ Abgeändert (Abs. 1) durch LdsgB vom 27. April 2003 und 25. April 2004.

III. Durchführung und Förderung

1. Erschliessung

Art. 36¹

¹Die Bezirke bzw. die gemäss Spezialgesetzgebung zuständigen Erschliessungsträger sind verpflichtet, die Bauzonen zeitgerecht mit den erforderlichen Erschliessungsanlagen und öffentlichen Einrichtungen auszustatten. Die Erschliessung der Bauzonen richtet sich nach dem von den Bezirken festgelegten Erschliessungsprogramm, welches mit dem kantonalen und einem allfälligen regionalen Richtplan abgestimmt ist.

Pflicht zur Erschliessung

²Die Erschliessungspflicht umfasst die Projektierung, den Bau, den Unterhalt und soweit nötig den Betrieb der Anlagen.

³Zwecks Sicherstellung einer zeitgerechten Erschliessung ist der Bezirksrat verpflichtet, die Projektierung und Erstellung von Nebenstrassen oder -wegen nach abgeschlossener Quartierplanung auf Kosten der Perimeterpflichtigen anzuordnen und ausführen zu lassen, wenn die betreffende Strassenanlage in ihrer Funktion überwiegend der Baulanderschliessung dient (Erschliessungsstrasse).

⁴Die Bezirke leisten an den Bau von Erschliessungsstrassen nur dann Beiträge, wenn mit den Eigentümern der zu erschliessenden Grundstücke eine vertragliche Vereinbarung über die Höhe der Baulandpreise erzielt werden kann oder wenn damit die Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbe- und Industriebetrieben gefördert werden kann.

Art. 37²

Art. 38³

¹Erschliesst der Bezirk Bauzonen nicht zeitgerecht, so haben die Grundeigentümer einen Anspruch darauf, ihr Land nach den genehmigten Plänen selber zu erschliessen oder durch Bevorschussung den Bezirk dazu zu zwingen.

Erschliessung durch Private

²Wenn weitere an der Erschliessung nicht beteiligte Grundeigentümer aus ihr einen Vorteil ziehen, hat der Bezirksrat durch einen Perimeterplan die anteilmässigen Grundeigentümerbeiträge festzustellen. Diese werden nach Vollendung der Erschliessungsanlage fällig. Sie werden von den Bezirken eingezogen und den Grundeigentümern, welche die Privaterschliessung finanziert haben, anteilmässig überwiesen.

³Nach erfolgter Erstellung der Erschliessungsstrasse ist diese in das Miteigentum der beteiligten Grundeigentümer zu übertragen. Diese haben fortan auch für einen genügenden Unterhalt und Betrieb der Anlagen zu sorgen. Vorbehalten bleiben die

¹ Abgeändert (Abs. 1) durch LdsgB vom 27. April 2003 und 25. April 2004.

² Aufgehoben durch LdsgB vom 27. April 2003.

³ Neue Fassung durch LdsgB vom 30. April 1995 (Inkrafttreten: 19. Juni 1995). Abgeändert (Abs. 4) durch LdsgB vom 25. April 2004.

Bestimmungen der Strassengesetzgebung über Sonderleistungen und gesteigerten Gemeindegebrauch.

⁴Der Bezirk kann von Privaten erstellte Erschliessungsstrassen entschädigungslos zu Bezirksstrassen und -wegen im Sinne von Art. 5 Abs. 4 des Strassengesetzes vom 26. April 1998 erklären, sofern an deren Benutzung die Allgemeinheit ein Interesse hat.

Art. 39

Beiträge und
Gebühren

¹Die Bezirke und allenfalls weitere öffentliche Erschliessungsträger sind verpflichtet, von Grundeigentümern, denen durch neue Erschliessungsanlagen Vorteile erwachsen, im Perimeterverfahren angemessene Beiträge, welche gesamthaft die Projektierungs-, Erstellungs-, Rechtsauslösungs- und Landerwerbskosten nicht übersteigen dürfen, einzufordern. Soweit durch Verordnung nichts anderes bestimmt wird, sind die Bestimmungen über das Plan- und Perimeterverfahren in der Strassen- und Gewässerschutzgesetzgebung sinngemäss anzuwenden.

²Ferner können für Erschliessungsanlagen (ausgenommen Strassen) Anschluss- und Benützungsgebühren sowie Ersatzabgaben erhoben werden.

³Beiträge werden mit dem Abschluss der Projektierung bzw. der Erstellung des Werkes fällig. In Härtefällen hat der Bezirk die Bezahlung von Beiträgen zu stunden. Zur Sicherstellung der Beiträge besteht ein allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht.

⁴Die Ausführungsvorschriften werden durch den Grossen Rat auf dem Verordnungsweg erlassen.

2. Landumlegung und Grenzbereinigung

Art. 40¹

Landumlegung

¹Bei ungünstig abgegrenzten Bauparzellen kann auf Begehren der Mehrheit der Grundeigentümer, welchen mindestens die Hälfte der Fläche gehört, oder von Amtes wegen eine Landumlegung eingeleitet werden.

²Die Kosten der Landumlegung haben grundsätzlich die beteiligten Grundeigentümer zu tragen.

³Nach rechtskräftigem Abschluss des Verfahrens ist die Neuzuteilung von Amtes wegen im Grundbuch einzutragen.

⁴Die Ausführungsvorschriften werden durch den Grossen Rat auf dem Verordnungsweg erlassen.

¹ Abgeändert (Abs. 3) durch LdsgB vom 25. April 2004.

Art. 41¹

¹Verhindert der Verlauf einer Grundstücksgrenze die zweckmässige Benützung oder Überbauung einer Liegenschaft, so kann die Grenze verlegt werden.

Grenz-
bereinigung

²Die Grenzbereinigung wird eingeleitet auf Begehren eines interessierten Grundeigentümers oder von Amtes wegen auf Anordnung des Bezirksrates oder des Departementes.

³Sobald ein rechtskräftiger Entscheid vorliegt, tritt die Rechtsänderung von Gesetzes wegen ein und ist im Grundbuch nachzutragen.

⁴Die Ausführungsvorschriften werden durch den Grossen Rat auf dem Verordnungsweg erlassen.

Art. 42²**3. Planungszone**Art. 43³

¹Werden neue Zonenpläne, Reglemente oder Quartierpläne vorbereitet oder müssen bestehende angepasst werden, so kann der Bezirksrat für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.

Planungszonen

²Werden offensichtlich erforderliche Planungszone vom Bezirksrat nicht erlassen, kann die Standeskommission diese festlegen.

³Planungszone dürfen für längstens 5 Jahre bestimmt werden. In begründeten Einzelfällen kann die Standeskommission die Dauer um höchstens 2 Jahre verlängern.

⁴Planungszone sind unter Eröffnung einer Beschwerdefrist von 30 Tagen öffentlich bekannt zu machen. Planungszone sind vom Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung an rechtswirksam.

4. EigentumsbeschränkungenArt. 44⁴

¹Die sich aus diesem Gesetz oder den darauf beruhenden Ausführungserlassen ergebenden Eigentumsbeschränkungen sind öffentlich-rechtlicher Natur. Sie begründen in der Regel keinen Anspruch auf Schadenersatz, ausser in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen und beim Vorliegen einer materiellen Enteignung.

Grundsatz

²Kein Anspruch auf Entschädigung besteht namentlich:

¹ Abgeändert (Abs. 2) durch LdsgB vom 30. April 1995 (vgl. Fussnote zu Art. 2) und vom 27. April 2003.

² Abgeändert (Abs. 3) durch LdsgB vom 28. April 1996 (Inkrafttreten: 1. Januar 1997). Aufgehoben durch LdsgB vom 27. April 2003.

³ Geändert (Abs. 4) durch VerwVG vom 30. April 2000.

⁴ Abgeändert (Abs. 2 lit. a und Abs. 3) durch LdsgB vom 25. April 2004.

- a) für im Ausnahmeverfahren gemäss Art. 64 dieses Gesetzes bewilligte wertvermehrende Aufwendungen, auch nicht im Falle einer Enteignung (Mehrwertvers);
- b) für die Entfernung von Bauten, für die eine befristete Ausnahmegewilligung erteilt worden ist.

³Die Höhe der Entschädigung aus materieller Enteignung bemisst sich sinngemäss nach dem kantonalen Enteignungsgesetz. Für die Bemessung gilt der Zeitpunkt des Inkrafttretens der eigentumsbeschränkenden Massnahme, während die Verzinsung der Entschädigung erst ab Geltendmachung der materiellen Enteignung zu erfolgen hat.

⁴Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung verjähren nach Ablauf von fünf Jahren seit Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung. Der Entschädigungspflichtige kann geleistete Entschädigungszahlungen im Grundbuch anmerken lassen.

Art. 45¹

Enteignung

¹Das Enteignungsrecht ist namentlich erteilt:

- a) für das durch den Strassenbau innerhalb genehmigter Bau- und Strassenlinien benötigte Land;
- b) für das Land, welches in der Zone für öffentliche Bauten oder in die Freihaltezone rechtskräftig eingeteilt wurde;
- c) für die im Rahmen der Quartierplanung nötige Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte.

²Vorgängig der Festlegung der Entschädigung im Enteignungsverfahren ist eine gütliche Einigung über den Ausgleich von Minderwerten oder den Erwerb von Grundstücken und dinglichen Rechten anzustreben. Ist dies nicht möglich, gilt für das weitere Verfahren das kantonale Enteignungsgesetz.

³Das enteignungsberechtigte Gemeinwesen kann sein Enteignungsrecht jenen abtreten, denen gemäss Art. 38 Abs. 1 dieses Gesetzes die Ausführung des Bauvorhabens übertragen worden ist.

⁴Volle Entschädigung ist insbesondere zu leisten, wenn der Bezirk oder der Kanton die Entfernung von Bauten, die über die Baulinie hinausragen, gemäss Art. 34 Abs. 3 dieses Gesetzes verlangt. Die Entschädigung ist nach den Vorschriften des kantonalen Enteignungsgesetzes festzusetzen.

Art. 46²

Heimschlagsrecht

¹Werden in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht überbaubare Grundstücke in Freihaltezonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont und dadurch mit einem zeitlich nicht beschränkten Bauverbot belastet, so kann der Grundeigentümer anstelle der Entschädigung aus materieller Enteignung den vollen Erwerb der

¹ Abgeändert (Abs. 2, 3 und 4) durch LdsgB vom 25. April 2004.

² Abgeändert (Abs. 3) durch LdsgB vom 25. April 2004.

Grundstücke durch den Staat verlangen. Für materielle Enteignung bereits bezahlte Entschädigungen sind dabei anzurechnen.

²Dasselbe Recht haben Grundeigentümer, deren Grundstücke oder Grundstücksteile durch eine Baulinie unüberbaubar werden. Das Heimschlagsrecht ist beschränkt auf denjenigen Grundstücksteil, der ohne Baulinie selbständig überbaubar gewesen wäre.

³Über die Zulässigkeit des Begehrens im gegebenen Fall entscheidet der Bezirksrat. Kommt über den Erwerbspreis keine Vereinbarung zustande, ist gemäss kantonalem Enteignungsgesetz zu entscheiden. Innert zwei Monaten nach Vorliegen des rechtskräftigen Entscheides kann der Grundeigentümer schriftlich auf den Heimschlag verzichten.

Art. 47¹

¹Übersteigt bei Grundstücken in Freihaltezonen oder in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen die Entschädigung aus materieller Enteignung zwei Drittel des Verkehrswertes (mutmasslicher Handelswert), kann der Bezirk vom Grundeigentümer, der die Entschädigung fordert, die Abtretung des betreffenden Landes verlangen.

Abtretung bei materieller Enteignung

²Die Festsetzung der Entschädigungen aus materieller Enteignung und aus der Eigentumsabtretung haben gesondert zu erfolgen. Kommt über die Entschädigung bei der Eigentumsabtretung keine Vereinbarung zustande, ist gemäss kantonalem Enteignungsgesetz zu entscheiden. Der Bezirk kann innert 20 Tagen nach Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheides auf die Geltendmachung der Eigentumsabtretung verzichten.

³Erfolgt die Eigentumsabtretung, ist der Bezirk verpflichtet, das erworbene Grundstück dauernd dem Zonenzweck entsprechend zu nutzen.

5. Finanzierung

Art. 48²

¹Der Kanton trägt die Kosten der kantonalen Richtplanung und der kantonalen Sondernutzungspläne.

Kostentragung und Beiträge

²Die Bezirke haben für die Kosten der Orts- und Quartierplanung aufzukommen.

³Der Kanton kann Beiträge bis zu 25 % an die Kosten von Nutzungsplanungen sowie an den auf den Bezirk Oberegg entfallenden Kostenanteil für regionale Richtplanungen gewähren. Über Beitragsgesuche entscheidet die Standeskommission auf Antrag des Departementes.

⁴Grundeigentümer und andere Interessierte, denen durch einen Quartierplan oder einen kantonalen Sondernutzungsplan wesentliche Vorteile erwachsen, werden zur Kostentragung beigezogen.

¹ Abgeändert (Abs. 2) durch LdsgB vom 25. April 2004.

² Abgeändert (Abs. 1 und 4) durch LdsgB vom 30. April 1995 (Inkrafttreten: 19. Juni 1995). Abgeändert (Abs. 3) durch LdsgB vom 27. April 2003 und 25. April 2004.

IV. Baurechtliche Bestimmungen

1. Kantonale Bauvorschriften

Art. 49¹

Baureife

¹Bauten dürfen nur auf baureifem Land errichtet werden.

²Land ist baureif, wenn

- a) Form und Grösse der Grundstücke eine Überbauung nach den gesetzlichen Vorschriften erlauben und eine allenfalls notwendige Baulandumlegung oder Grenzbereinigung nicht erschweren oder verunmöglichen;
- b) die aufgrund eines Quartierplanes erforderliche Zufahrt sowie ein fussgänger-gerechter Zugang bestehen oder gleichzeitig mit der bewilligungspflichtigen Baute erstellt werden und gesichert bleiben;
- c) an die Leitungen für Wasser, Energie und Abwasser ohne grossen Aufwand angeschlossen werden kann.

³Bei Erweiterungen, Zweckänderungen und beim Wiederaufbau von Bauten hat die Erschliessung den neuen Anforderungen zu genügen.

⁴Für Bauten ausserhalb der Bauzonen kann das Departement Ausnahmen von den Anforderungen der Baureife gewähren. Vorbehalten bleiben Art. 63 dieses Gesetzes sowie die Gewässerschutz- und übrige Spezialgesetzgebung.

Art. 50

Immissionen

¹Bauten dürfen nicht zu Einwirkungen durch Lärm, Rauch, Dünste, Gerüche, Erschütterungen, grelle Lichteinwirkungen und dergleichen auf ihre Umgebung führen, die das an ihrem Standort durch die Zonenvorschriften zulässige Mass überschreiten. In Randgebieten von Zonen unterschiedlicher Immissionstoleranz ist auf benachbarte Zonen gebührend Rücksicht zu nehmen.

²Lässt ein Bauvorhaben erkennen, dass der bestimmungsgemässe Gebrauch der Baute das in der Zone zulässige Mass an schädlichen Einwirkungen überschreitet oder Randgebiete angrenzender Zonen mit geringerer Immissionstoleranz unzumutbar beeinträchtigt, ist die Baubewilligung zu verweigern.

³Betriebe, die das zugelassene Mass an Einwirkungen auf ihre Umgebung überschreiten, sind zu verpflichten, jene Vorkehren zu treffen, die nach dem jeweiligen Stand der Technik die Störungen auf das zulässige Mass zurückführen oder beheben.

⁴Kommt der Betriebsinhaber oder Grundeigentümer der Verfügung trotz Mahnung nicht nach, so kann der Bezirksrat derartige Anlagen und Betriebe schliessen, wenn weniger einschneidende Massnahmen nicht genügen.

¹ Abgeändert (Abs. 4) durch LdsgB vom 30. April 1995 (vgl. Fussnote zu Art. 2) und vom 27. April 2003.

Art. 51¹

¹Bauten sind in Höhe, Baumassenverteilung und Farbgebung sowie bezüglich Umgebungsgestaltung in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern und dürfen das Landschafts-, Orts- und Strassenbild oder dessen Charakter nicht wesentlich beeinträchtigen.

Schutz des
Landschafts-,
Orts- und Stras-
senbildes

²Die Ablagerung ausgedienter Motorfahrzeuge und Geräte, das Erstellen von Einzelantennen im Freien sowie das Aufstellen von Reklamen und Anschlagstellen werden auf dem Verordnungswege geregelt. Die Ablagerungen jeglicher Art dürfen weder das Orts- noch das Landschaftsbild beeinträchtigen.

³Sofern keine öffentlichen Interessen dagegen sprechen, kann die Baubewilligungsbehörde auf Kosten des Eigentümers den Abbruch von Bauten verlangen, die nicht ordentlich unterhalten werden und durch ihre Erscheinung das Orts- oder Landschaftsbild stören.

⁴Die Standeskommission setzt eine Fachkommission ein zur Beratung von Baugesuchstellern und Baubewilligungsbehörden in Fragen des Ortsbild-, Landschafts- und Naturschutzes sowie der Denkmalpflege. Sie kann der Kommission weitere Aufgaben zuweisen. Die Kommission ist zur Beschwerdeführung gegen Entscheide der Baubewilligungsbehörden berechtigt, soweit die Interessen des Ortsbild-, Landschafts- und Naturschutzes oder der Denkmalpflege in Frage stehen.

Art. 52

Die Eigentümer von Grundstücken haben die Anbringung von Strassentafeln und Strassensignalen, Einrichtungen für öffentliche Beleuchtung, Hydranten- und Schiebertafeln, Hydranten, Befestigungshaken für öffentliche Leitungen und ähnlichen im öffentlichen Interesse notwendigen Einrichtungen zu dulden. Bei der Anbringung sind Wünsche des Eigentümers angemessen zu berücksichtigen.

Duldung
öffentlicher
Einrichtungen

Art. 53²

Bauten haben sowohl während ihrer Erstellung als auch während ihres Bestehens dauernd eine den Regeln der Baukunst genügende Festigkeit und Sicherheit aufzuweisen. Im weiteren haben sie den gewerbepolizeilichen Anforderungen und den Erfordernissen der Unfallverhütung jederzeit zu genügen. Für Schäden, die aus Missachtung dieser Vorschriften entstehen, ist die Haftung der Baubewilligungsbehörde ausgeschlossen.

Sicherheit

Art. 54

¹Die Erstellung gesundheitsschädigender oder -gefährdender Wohnungen und Arbeitsstätten ist nicht zulässig.

Hygiene

¹ Abgeändert (Abs. 1 und 3) durch LdsgB vom 27. April 2003. Abgeändert (Abs. 3) durch LdsgB vom 25. April 2004.

² Aufgehoben (Abs. 2) durch Feuerschutzgesetz vom 25. April 1999 (Inkrafttreten: 1. Januar 2000, gemäss GrRB vom 30. November 1999). Ergänzt durch LdsgB vom 27. April 2003.

²Insbesondere hinsichtlich Gestaltung, Ausstattung und Standort haben Wohnungen und Arbeitsstätten die gesundheitspolizeilichen Anforderungen zu erfüllen.

³Im Rahmen von Quartierplänen können besondere Massnahmen zur Verbesserung der Umwelthygiene verfügt werden, insbesondere Lärmschutzmassnahmen.

Art. 55¹

Art. 56

Kinderspielplätze

¹Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen sind ausreichend Spielplätze für Kinder zu schaffen. Sie sind möglichst windgeschützt, gut besonnt und abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd der Zweckbestimmung zu erhalten. Die Bezirke können die Pflicht zur Schaffung von Kinderspielplätzen auch auf ein- und zweigeschossige Wohnzonen ausdehnen.

²Fehlen bei bestehenden Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen genügend Spielplätze, dürfen Spielflächen, die innerhalb der betroffenen Liegenschaft auf Vorplätzen und -gärten oder in Höfen vorhanden sind, nicht durch Überbauung oder Umgestaltung beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleibt die Errichtung eigentlicher Wohnstrassen.

³Die Bezirke sichern in den einzelnen Wohngebieten durch das Ausscheiden hinreichend grosser Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen den voraussichtlich für öffentliche Spielplätze nötigen Boden.

Art. 57²Rücksicht auf
Behinderte und
Betagte

¹Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und Verkehrsanlagen sind soweit zumutbar so zu gestalten, dass sie für Behinderte und Betagte zugänglich und benützbar sind.

²Neubauten von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen sind gemäss den Grundsätzen des anpassbaren Wohnungsbaus zu erstellen.

Art. 58³Abstellplätze für
Motorfahrzeuge

¹Bei Erstellung, Umbau und Zweckänderung von Bauten hat die Bauherrschaft entsprechend dem dadurch entstehenden Mehrbedarf Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund bereitzustellen.

²Lassen es die örtlichen Verhältnisse nicht zu, erweisen sich die Kosten als unzumutbar oder ist die Erstellung von Abstellflächen verboten, so hat der Eigentümer in angemessener Nähe entsprechende Abstellflächen zu beschaffen oder angemessene Ersatzabgaben an Errichtung und Betrieb öffentlich benutzbarer Abstellflächen zu leisten. Die Abgabe beträgt höchstens 40% der durch die Nichterstellung der Abstellflächen erzielten Einsparung.

¹ Aufgehoben durch Energiegesetz vom 29. April 2001 (Inkrafttreten: 24. Juni 2002).

² Neue Fassung durch LdsgB vom 27. April 2003.

³ Abgeändert (Abs. 1) durch LdsgB vom 27. April 2003.

³Eigentümer bestehender Bauten können zur Errichtung einer hinreichenden Zahl von Abstellplätzen verpflichtet werden, wenn sich aus der Benützung der Baute unzumutbare Verkehrsverhältnisse ergeben.

Art. 59¹

Bauten mit mehr als vier Vollgeschossen setzen einen rechtskräftigen Quartierplan voraus. Höhere Bauten

Art. 60

¹Bauten, die wegen ihrer Grösse und Bedeutung erhebliche Auswirkungen auf die Siedlungs-, Verkehrs- und Versorgungsstruktur aufweisen, sind nur zulässig, wenn sie Grossbauten

- a) zur Bildung der gemäss Ortsplanung oder der kantonalen Richtplanung erwünschten Siedlungsschwerpunkte beitragen;
- b) den Anforderungen einer geordneten Verkehrsabwicklung genügen;
- c) die minimale Versorgung benachbarter Siedlungsgebiete nicht gefährden.

²Der Bezirksrat kann die Bauherrschaft zur Übernahme aller Erschliessungsaufwendungen verpflichten, inbegriffen die Kosten für einen allfällig erforderlichen Ausbau öffentlicher Erschliessungsanlagen.

³Grossbauten können nur aufgrund eines rechtskräftigen Quartierplanes bewilligt werden. Die Baubewilligung bedarf der Genehmigung der Standeskommission.

Art. 61

¹Gegenüber Waldrändern ist ausser bei forstwirtschaftlichen oder unbewohnten landwirtschaftlichen Gebäuden, ein Abstand von wenigstens 20 m einzuhalten. Der Abstand wird ab Stockgrenze gemessen. Waldabstand

²In Quartierplänen können, insbesondere bei niederstämmigen Beständen, geringere Waldabstände vorgesehen werden, wenn es die örtlichen Verhältnisse erlauben, jedoch nicht weniger als 10 m.

³Neupflanzungen von Wald haben gegenüber bestehenden Bauten einen Abstand von mindestens 20 m einzuhalten.

Art. 62²

¹Von öffentlichen Gewässern ist in der Regel ein Abstand von 5 m einzuhalten. Der Abstand bemisst sich ab Rand des Bachbettes. In Quartierplänen oder mit Einzelverfügung des Departementes können unter Berücksichtigung des Gefahrenpotenzials und der wasserbaulichen Anforderungen sowie unter Wahrung der Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes kleinere oder grössere Abstände festgelegt werden. Gewässerabstand

¹ Abgeändert durch LdsgB vom 27. April 2003.

² Abgeändert (Abs. 1) durch LdsgB vom 30. April 1995 (Inkrafttreten: 19. Juni 1995). Abgeändert durch LdsgB vom 27. April 2003.

²Zu Ufergehölzen ist gemessen ab Stockgrenze ein Abstand von 5 m einzuhalten. Bei grösseren, der Waldgesetzgebung unterstellten Ufergehölzen ist der Waldabstand einzuhalten.

Art. 62a¹

Vorhaben an belasteten Standorten

Die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen an Standorten, die im Kataster der belasteten Standorte erfasst sind, bedarf einer Bewilligung durch das Departement.

Art. 63²

Bauten ausserhalb Bauzone (Art. 24 RPG)

¹Dem Departement sind von den Bezirksbehörden sämtliche Baugesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zur Prüfung einzureichen, ob diese eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG benötigen.

²Alle zonenfremden Bauten und Anlagen sowie Zweckänderungen ausserhalb der Bauzonen erfordern eine raumplanerische Bewilligung des Departementes im Sinne von Art. 24 ff. RPG.

³Ausserhalb der Bauzone kann die Errichtung nichtlandwirtschaftlicher Bauten oder die Zweckänderung von bestehenden Bauten bewilligt werden, wenn ihr Zweck den Standort ausserhalb der Bauzone erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

⁴Die Zweckänderung bisher landwirtschaftlich genutzter Bauten kann nur bewilligt werden, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot erfüllt sind. Das Departement legt die Gesuche für Zweckänderungen zur Klärung dieser Frage den für die Ausnahmen nach dem bürgerlichen Bodenrecht zuständigen Behörden vor.

⁵Die Baubewilligung kann über Art. 66 dieses Gesetzes hinaus mit besonderen Auflagen und Bedingungen bezüglich Gestaltung und Erschliessung verbunden werden. Standortgebundene Bauten dürfen auch ausserhalb der Bauzone nur an dafür geeigneten Standorten bewilligt werden. Insbesondere sind bei der Standortwahl von Bergres-taurants und dgl. die Belange des Orts- und Landschaftsschutzes zu beachten.

⁶Die teilweise Änderung und der Wiederaufbau von bestehenden Bauten kann bewilligt werden, wenn

- a) das Vorhaben mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist und
- b) keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

¹ Eingefügt durch LdsgB vom 27. April 2003.

² Aufgehoben (Abs. 2) durch LdsgB vom 25. April 1993; eingefügt (Abs. 1 und 2) und aufgehoben (Abs. 5) durch LdsgB vom 30. April 1995 (Inkrafttreten: 19. Juni 1995). Abgeändert (Abs. 1 und 2) und eingefügt (Abs. 4) durch LdsgB vom 27. April 2003. Abgeändert (Abs. 1, 2 und 5) durch LdsgB vom 25. April 2004.

Art. 64

¹Ausnahmen von Vorschriften dieses Gesetzes und dessen Ausführungsbestimmungen können bewilligt werden, wenn Ausnahmen

- a) das Gesetz dies ausdrücklich vorsieht oder
- b) ausserordentliche Verhältnisse vorliegen.

²Ausnahmebewilligungen dürfen nur dann erteilt werden, wenn weder öffentliche noch nachbarliche Interessen erheblich beeinträchtigt werden. Insbesondere darf der Zweck der Zone weder vereitelt noch gefährdet werden. Vorbehalten bleibt Art. 24 RPG.

³Ausnahmebewilligungen sollen, sofern sich dies als tunlich erweist, nur unter sichernden Auflagen erteilt werden, welche im Grundbuch angemerkt werden können.

2. Baubewilligungsverfahren

Art. 65

¹Bauten dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Baubewilligungs-

²Der Baubewilligungspflicht unterstehen namentlich pflicht

- a) Bauten, die neu erstellt oder erweitert werden;
- b) Änderungen, Abbruch oder Wiederaufbau von bestehenden Bauten;
- c) die Errichtung, Erweiterung oder Veränderung von Campingplätzen, Verkaufsstellen, Ablagerungs- und Entnahmestellen, Terrainveränderungen sowie weitere bauliche oder landschaftsverändernde Vorkehren.

³Bauliche Veränderungen im Innern ohne baupolizeilich erhebliche Auswirkungen sind nicht bewilligungspflichtig, sofern damit keine Nutzungsänderung verbunden ist.

Art. 66¹

¹Die Baubewilligung kann mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Unter anderem sind zulässig:

- a) ein Zweckentfremdungsverbot, wenn eine Ausnahme im Hinblick auf eine bestimmte Zweckänderung oder eine Baute unter der Voraussetzung eines Mindestanteils an Gewerbefläche bewilligt wird;
- b) ein Abparzellierungsverbot, wenn eine Ausnahme mit Rücksicht auf die Bedürfnisse einer betrieblichen Einheit gewährt wird;
- c) ein Beseitigungsrevers, wenn eine Ausnahmebewilligung nur für eine bestimmte Zeitdauer oder unter Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt wird und die Baute entschädigungslos zu entfernen sein wird;
- d) Eine Kautionsverpflichtung oder ein Finanzierungsnachweis, insbesondere zur Sicherstellung der fachgerechten Rekultivierung und Endgestaltung von Materialablagerungs- und -entnahmestellen.

¹ Eingefügt (Abs. 1 lit. c) durch LdsgB vom 30. April 1995 (Inkrafttreten: 19. Juni 1995), vom EJPD genehmigt am 20. November 1995. Ergänzt (Abs. 1 lit. d) durch LdsgB vom 27. April 2003.

²Die Auflagen gemäss lit. a, b und c hat die Baubewilligungsbehörde im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 67¹

Baugesuch

¹Für bewilligungspflichtige Bauten ist bei der Bezirksbehörde ein Baugesuch einzureichen. Dieses gilt zugleich als Gesuch für weitere Bewilligungen, die das Vorhaben gemäss anderen Erlassen erfordert.

²Der Bezirksrat prüft die Gesuche auf Vollständigkeit der Gesuchsunterlagen. Unvollständige Gesuche werden zur Vervollständigung zurückgewiesen.

³Gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuches ist das Ausmass der projektierten Baute durch ein Baugespann im Gelände abzustecken; die Visiere dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung allfälliger Einsprachen und Beschwerden nur mit Zustimmung der Bezirksbehörde entfernt werden.

Art. 68²

Öffentliche Auflage

¹Der Bezirksrat legt das Baugesuch während 10 Tagen öffentlich auf.

²Die Auflage ist unter Angabe des Gesuchstellers, des Standortes und des Zweckes der Baute, der erforderlichen Verfahren sowie des Endtermins für Baueinsprachen zu veröffentlichen. An die Eigentümer der direkt angrenzenden Grundstücke soll eine schriftliche Anzeige erfolgen.

³Bei geringfügigen Bauvorhaben, die keine nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, kann von der öffentlichen Auflage und von der Absteckung durch ein Baugespann abgesehen werden.

Art. 68a³

Koordinationsverfahren

Die Verfahrensleitung im Sinne von Art. 25 f. RPG obliegt dem Departement.

Art. 68b⁴

Behandlungsfristen

Der Grosse Rat legt in der Verordnung Fristen fest für das Genehmigungsverfahren bei Zonen- und Quartierplänen sowie für die zur Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen erforderlichen Verfahren und regelt deren Wirkung.

¹ Abgeändert (Abs. 2) durch LdsgB vom 27. April 2003.

² Abgeändert (Abs. 1 und 2) durch LdsgB vom 27. April 2003.

³ Eingefügt durch LdsgB vom 27. April 2003. Abgeändert durch LdsgB vom 25. April 2004.

⁴ Eingefügt durch LdsgB vom 27. April 2003.

Art. 69¹

¹Privatrechtliche Baueinsprachen müssen innert der zehntägigen Auflagefrist schriftlich beim Bezirksrat erhoben werden.

Baueinsprache
und Rekurs

²In Ergänzung zu Art. 37 VerwVG ist jede im Kanton wohnhafte natürliche Person zur öffentlich-rechtlichen Baueinsprache und zur Ergreifung von daran unmittelbar anschliessenden Rechtsmitteln berechtigt.

³Bei offensichtlich unzulässigen oder offensichtlich unbegründeten Einsprachen kann der Bezirk Verfahrenskosten bis Fr. 3'000.-- erheben.

Art. 70

¹Kann 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.

Privatrechtliche
Einsprachen

²Bei allen übrigen Einsprachen zivilrechtlicher Natur setzt der Bezirksrat dem Baugesuchsteller eine Frist von 20 Tagen, innert welcher er den Einsprecher aufzufordern hat, innert 20 Tagen Klage beim Gericht zu erheben. Unterbleibt die Klageauforderung, gilt das Baugesuch als zurückgezogen. Erhebt der Einsprecher rechtzeitig Klage, bleibt das Baugesuchsverfahren bis zum rechtskräftigen Entscheid der Zivilklage sistiert.

Art. 71²

¹Die zuständige Baubewilligungsbehörde prüft unter Berücksichtigung der Einsprachen, ob das Baugesuch mit dem öffentlichen Recht und den genehmigten, grundeigentümerverbindlichen Planungen übereinstimmt.

Behandlung des
Baugesuches

²Der Grosse Rat legt in der Verordnung fest, welche baulichen Vorhaben der Fachkommission nach Art. 51 Abs. 4 dieses Gesetzes zwingend zur Stellungnahme vorzulegen sind.

³Die Baubewilligung wird erteilt, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt und allfällige Einsprachen rechtskräftig erledigt sind.

Art. 72

¹Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die schriftliche Baubewilligung und die gemäss anderen Erlassen notwendigen Bewilligungen vorliegen und diese rechtskräftig geworden sind.

Beginn und Ein-
stellung der
Bauarbeiten

²Wenn mit dem Bau unberechtigterweise begonnen wird oder wenn die Ausführung der Baute den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen nicht ent-

¹ Abgeändert (Abs. 2) durch LdsgB vom 30. April 1995 (Inkrafttreten: 19. Juni 1995) und vom 27. April 2003 (Abs. 1). Abgeändert (Abs. 2) durch LdsgB vom 25. April 2004. Abgeändert (Abs. 2) und angefügt (Abs. 3) durch LdsgB vom 26. April 2009.

² Aufgehoben (Abs. 4) durch VerwVG vom 30. April 2000. Abgeändert (Abs. 2) durch LdsgB vom 27. April 2003.

spricht, verfügt die Bezirksbehörde von sich aus oder auf Ansuchen interessierter Dritter die Baueinstellung. Mit der Verfügung ist die Ungehorsamsstrafe gemäss Art. 292 StGB anzudrohen.

Art. 73¹

Geltungsdauer der Baubewilligung und Beendigung begonnener Bauarbeiten

¹Die Geltung der Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist nach Eintritt der Rechtskraft begonnen werden.

²Begonnene Arbeiten müssen ohne erhebliche Unterbrechung zu Ende geführt werden; länger als ein Jahr dauernde Unterbrechungen haben das Erlöschen der Baubewilligung zur Folge.

³Diese Fristen können durch die Bewilligungsbehörde auf begründetes Gesuch hin höchstens um 18 Monate verlängert werden.

⁴Werden bewilligte Bauten einschliesslich Umgebungsarbeiten nicht fertiggestellt, kann die Bezirksbehörde deren Beendigung innert nützlicher Frist verlangen. Kommt der Gesuchsteller dieser Aufforderung nicht nach, so hat die Bezirksbehörde auf Kosten der Bauherrschaft entweder den Abbruch zu verfügen oder den Bau fertigstellen zu lassen. Art. 74 Abs. 4 und 5 dieses Gesetzes sind sinngemäss anwendbar. Zur Sicherstellung dieser Kosten besteht ein allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht.

Art. 74²

Vorschriftswidrige Bauten und Anlagen

¹Bei Bauten und Anlagen, welche ohne Bewilligung oder in Abweichung zu einer solchen erstellt oder betrieben werden, verfügt die Baubehörde des Bezirkes die sofortige Baueinstellung und das Einreichen eines Baugesuchs. Kann das Gesuch nicht bewilligt werden, verfügt die Behörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes innert einer angemessenen Frist. Mit der Verfügung ist die Ungehorsamsstrafe gemäss Art. 292 StGB anzudrohen.

²Wird diese Verfügung nicht befolgt, ordnet die Bezirksbehörde eine Ersatzvornahme auf Kosten des Säumigen an. Für die entstehenden Kosten besteht ein allen eingetragenen Belastungen vorgehendes gesetzliches Grundpfandrecht.

³Aus wichtigen Gründen, insbesondere bei sachlich gerechtfertigter Dringlichkeit wie beispielsweise bei Reklameeinrichtungen, kann eine Ersatzvornahme sofort in Kraft gesetzt werden.

⁴Bei Bauten, die einer kantonalen Zustimmung bedürfen, kann das Departement die in Abs. 1 - 3 dieses Artikels genannten Massnahmen bei der örtlichen Baubewilligungsbehörde verlangen oder nach erfolgloser Mahnung selber verfügen. Bei Reklameeinrichtungen kann das Justiz-, Polizei- und Militärdepartement respektive die von ihm beauftragte Amtsstelle verfügen.

¹ Abgeändert (Abs. 4) durch LdsgB vom 27. April 2003 und 25. April 2004.

² Abgeändert (Abs. 1, 3 und 4) durch LdsgB vom 27. April 2003. Abgeändert (Abs. 2, 4 und 5) durch LdsgB vom 25. April 2004.

⁵Kommt die örtliche Baubehörde ihren baupolizeilichen Pflichten nicht nach, und werden dadurch öffentliche Interessen gefährdet, kann an ihrer Stelle die Ständekommission die erforderlichen Massnahmen anordnen. Der Bezirk haftet, unter Vorbehalt des Rückgriffs auf den Pflichtigen, für allfällige Kosten.

Art. 75¹

¹Zur Abklärung wichtiger Baufragen kann bei der Baubewilligungsbehörde ein Bauermittlungsgesuch eingereicht werden. Diesem sind alle zur Abklärung der gestellten Fragen notwendigen Unterlagen beizulegen. Sind vom Bauermittlungsgesuch mehrere Bewilligungsbehörden betroffen, gilt Art. 68a dieses Gesetzes sinngemäss.

Bauermittlungsgesuch

²Die Baubewilligungsbehörde kann die Behandlung eines Bauermittlungsgesuches ablehnen, wenn die gestellten Fragen nur aufgrund eines ordentlichen Baugesuches und der Baugespanne geprüft werden können.

³Gegen den Bauermittlungsentscheid kann kein Rechtsmittel ergriffen werden. Ist der Gesuchsteller mit einem ablehnenden Vorbescheid nicht einverstanden, kann er durch ein ordentliches Baugesuch das Baubewilligungsverfahren einleiten und von den dort gegebenen Rechtsmitteln Gebrauch machen.

⁴Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann vom Vorbescheid abweichen, wenn während des Baubewilligungsverfahrens vorher nicht oder ungenügend bekannte Tatsachen oder Erwägungen auftreten. Betroffene Dritte können unbekümmert eines Vorbescheides Einsprache erheben.

Art. 76²

Für die Behandlung der Baugesuche werden Gebühren von 1 ‰ der geschätzten Baukosten, mindestens Fr. 50.— und höchstens Fr. 5'000.— erhoben. Die Kosten für das Anzeigeverfahren, für die Baukontrolle und weitere, allfällig erforderliche Kontrollen sowie für allfällige Gutachten hat der Baugesuchsteller zu tragen, wobei Kostenvorschüsse verlangt werden können.

Gebühren

¹ Ergänzt (Abs. 1) und abgeändert (Abs. 3 erster Satz) durch LdsgB vom 27. April 2003. Abgeändert (Abs. 1) durch LdsgB vom 25. April 2004.

² Neue Fassung durch LdsgB vom 27. April 2003.

V. Rechtsmittel und Strafbestimmungen

Art. 77 und Art. 78¹

Art. 79²

Zu widerhandlungen

¹Zu widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Gesetzes und dessen Ausführungserlasse und gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden mit Busse bis zu Fr. 50'000.— nach den Bestimmungen des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Strafprozessordnung bestraft.

²Leichte Fälle werden von den Bezirksbehörden mit Bussen bis Fr. 3'000.— geahndet.

³Strafbar sind die Bauherrschaft, der Bauleiter, die Unternehmer sowie deren Beauftragte.

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 80³

Übergangsbestimmung

Zonenpläne, Quartierpläne (inkl. Bau- und Strassenlinienpläne), Landumlegungen und Grenzbereinigungen, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes genehmigt worden sind, bleiben bis zu ihrer Anpassung in Kraft.

Art. 81 - Art. 83⁴

Art. 84⁵

Inkrafttreten

Der Grosse Rat bestimmt, unter Vorbehalt der Genehmigung der Art. 34 Abs. 2, Art. 40 Abs. 3, Art. 41 Abs. 3, Art. 42 Abs. 4, Art. 44 Abs. 4, Art. 64 Abs. 3 und Art. 66 durch den Bundesrat, das Inkrafttreten dieses Gesetzes.

Datum des Inkrafttretens: 17. März 1986⁶

Vom Bundesrat genehmigt am 19. Juni 1985.

¹ Abgeändert (Art. 77 Abs. 1; vgl. Fussnote zu Art. 2) durch LdsgB vom 30. April 1995. Aufgehoben (Art. 77 Abs. 2) durch VerwGG vom 25. April 1999. Aufgehoben (Art. 77) durch VerwVG vom 30. April 2000. Aufgehoben (Art. 78) durch LdsgB vom 25. April 2004.

² Abgeändert (Abs. 3) durch LdsgB vom 27. April 2003. Abgeändert (Abs. 1) durch LdsgB vom 24. April 2005 (Inkrafttreten: 1. Januar 2007). Abgeändert (Abs. 1) durch EG StPO vom 26. April 2009 (Inkrafttreten: 1. Januar 2011).

³ Letzter Satz aufgehoben durch LdsgB vom 27. April 2003. Ganzer Artikel neu gefasst durch LdsgB vom 25. April 2004.

⁴ Aufgehoben (Art. 81) durch LdsgB vom 27. April 2003. Aufgehoben (Art. 82 und Art. 83) durch LdsgB vom 25. April 2004.

⁶ Inkraftsetzung durch GrRB vom 17. März 1986.

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Zweck	1
Art. 2	Zuständigkeit	1
Art. 3	Planungspflicht	2
Art. 4	Bestandesgarantie	2

II. Planungsrecht**1. Kantonale Richtplanung**

Art. 6	Zweck	3
Art. 7	Kantonaler Richtplan	3
Art. 8	Wirkung	4
Art. 9	Zuständigkeit	4
Art. 10	Mitwirkung und Information	4

2. Kantonale Nutzungsplanung

Art. 10a	Kantonaler Sondernutzungsplan	4
Art. 10b	Inhalt und Wirkung	5
Art. 10c	Enteignungsrecht	5
Art. 10d	Anhörung der Bezirke	5
Art. 10e	Rechtsschutz	5
Art. 10f	Aufhebung	6

3. Regionalplanung

Art. 11	Ausserkantonale Regionalplanungen	6
---------	-----------------------------------	---

4. Ortsplanung

Art. 12	Zonenplan	6
Art. 14	Erschliessungsprogramm	6
Art. 15	Zonenarten	7
Art. 16	Bauzonen	8
Art. 17	Kernzonen	8
Art. 18	Wohnzonen	8
Art. 19	Wohn- und Gewerbebezonen	8
Art. 20	Gewerbe- und Industriezonen	8
Art. 20a	Sportzonen	8
Art. 21	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	9
Art. 22	Freihaltezonen	9
Art. 22a	Weilerzonen	9
Art. 23	Landwirtschaftszonen	10
Art. 23a	Landwirtschaft mit besonderer Nutzung	10

Art. 23b	Sömmerungsgebietszone	11
Art. 24	Campingzonen	11
Art. 25	Übriges Gebiet	11
Art. 26	Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutzzonen	11
Art. 27	Wintersportzonen	12
Art. 27a	Gefahrenzone	12
Art. 28	Wirkung und Planungsinstrumente	12
Art. 29	Zuständigkeit und Verfahren	12
Art. 30	Vorprüfung und Rechtsschutz	12
Art. 31	Änderung, Aufhebung und Überarbeitung	13
	5. Quartierplanung	
Art. 32	Quartierplan	13
Art. 33	Baulinien	14
Art. 34	Bauten vor der Baulinie	14
Art. 35	Wirkung und Zuständigkeit	14
	III. Durchführung und Förderung	
	1. Erschliessung	
Art. 36	Pflicht zur Erschliessung	15
Art. 38	Erschliessung durch Private	15
Art. 39	Beiträge und Gebühren	16
	2. Landumlegung und Grenzberreinigung	
Art. 40	Landumlegung	16
Art. 41	Grenzberreinigung	17
	3. Planungszone	
Art. 43	Planungszonen	17
	4. Eigentumsbeschränkungen	
Art. 44	Grundsatz	17
Art. 45	Enteignung	18
Art. 46	Heimschlagsrecht	19
Art. 47	Abtretung bei materieller Enteignung	19
	5. Finanzierung	
Art. 48	Kostentragung und Beiträge	19
	IV. Baurechtliche Bestimmungen	
	1. Kantonale Bauvorschriften	
Art. 49	Baureife	20
Art. 50	Immissionen	20
Art. 51	Schutz des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes	21
Art. 52	Duldung öffentlicher Einrichtungen	21

Art. 53	Sicherheit	21
Art. 54	Hygiene	22
Art. 56	Kinderspielplätze	22
Art. 57	Rücksicht auf Behinderte und Betagte	22
Art. 58	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	23
Art. 59	Höhere Bauten	23
Art. 60	Grossbauten	23
Art. 61	Waldabstand	23
Art. 62	Gewässerabstand	24
Art. 62a	Vorhaben an belasteten Standorten	24
Art. 63	Bauten ausserhalb Bauzone (Art. 24 RPG)	24
Art. 64	Ausnahmen	25
2. Baubewilligungsverfahren		
Art. 65	Baubewilligungspflicht	25
Art. 66		26
Art. 67	Baugesuch	26
Art. 68	Öffentliche Auflage	26
Art. 68a	Koordinationsverfahren	27
Art. 68b	Behandlungsfristen	27
Art. 69	Baueinsprache und Rekurs	27
Art. 70	Privatrechtliche Einsprachen	27
Art. 71	Behandlung des Baugesuches	27
Art. 72	Beginn und Einstellung der Bauarbeiten	28
Art. 73	Geltungsdauer der Baubewilligung und Beendigung begonnener Bauarbeiten	28
Art. 74	Vorschriftswidrige Bauten und Anlagen	28
Art. 75	Bauermittlungsgesuch	29
Art. 76	Gebühren	29
V. Rechtsmittel und Strafbestimmungen		
Art. 78	Legitimation	30
Art. 79	Zuwiderhandlungen	30
VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen		
Art. 80	Übergangsbestimmung	30
Art. 84	Inkrafttreten	31