
Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

Änderung vom 25. Oktober 2018

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (BR Nummern)

Neu: –

Geändert: 210.100 | **801.100**

Aufgehoben: –

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden,

gestützt auf Art. 80 der Kantonsverfassung,
nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom 26. Juni 2018,

beschliesst:

I.

Der Erlass "Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)" BR [801.100](#) (Stand 1. Januar 2016) wird wie folgt geändert:

Art. 4 Abs. 2 (geändert)

² Die Planungsträger können mit Privaten Vereinbarungen abschliessen, insbesondere über den zeitlichen Ablauf von Planungen, die anzustrebende Siedlungsqualität und den Zeitpunkt der Ausführung von Bauvorhaben. Betreffen Vereinbarungen Gegenstände, die zum Mindestinhalt einer Planung gehören, stehen sie unter dem Vorbehalt des Entscheids der für den Erlass und die Genehmigung der Planung zuständigen Behörden.

Art. 8 Abs. 3 (geändert)

³ Raumplanungsdaten werden von den Planungsträgern und Dienststellen gegenseitig abgegeben.

Art. 10 Abs. 1 (geändert)

¹ Der Kanton kann im Rahmen der verfügbaren Mittel Beiträge ausrichten an Gemeinden und Regionen sowie an Organisationen, Institutionen und andere Projektträger für:

Aufzählung unverändert.

Art. 14 Abs. 1^{bis} (neu), Abs. 2 (geändert)

^{1bis} Der Grosse Rat legt die kantonale Raumentwicklungsstrategie und deren Änderungen fest.

² Zuständig für Beschlüsse über Erlass und Änderungen des kantonalen Richtplans ist die Regierung. Sie trägt dabei den Beschlüssen des Grossen Rates nach Absatz 1^{bis} Rechnung. Fortschreibungen sind in der Regel Sache des Departements.

Titel nach Titel 4.1. (neu)**4.1.1. Boden- und Baulandpolitik****Art. 19 Abs. 2 (aufgehoben), Abs. 3 (aufgehoben)**

Aktive Boden- und Baulandpolitik (**Überschrift geändert**)

² *Aufgehoben*

³ *Aufgehoben*

Titel nach Art. 19 (neu)**4.1.2. Baulandmobilisierung****Art. 19a (neu)**

Massnahmen im Allgemeinen

¹ Die Gemeinden schaffen die nötigen Rahmenvoraussetzungen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

² Dazu gehören insbesondere:

1. Folgeplanungen (Art. 46 und Art. 51 ff.);
2. die Erschliessung (Art. 58 ff.);

3. die Landumlegung (Art. 65 ff.);
4. der Erlass von Vorschriften zur vorübergehenden Nutzung fremden Bodens für die Baustellenzufahrt, die Lagerung von Material und Maschinen, die Einlassung von Erdankern oder für vergleichbare Zwecke.

³ Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen im Sinn des Bundesrechts erfolgt nach Massgabe der Artikel 19b bis Artikel 19h.

Art. 19b (neu)

Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen

¹ Die Gemeinden können mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vereinbaren, dass der Bauzone zugewiesene Grundstücke innert einer bestimmten Frist von maximal zehn Jahren überbaut werden und dass der Gemeinde für den Fall der Nichtbeachtung ein Kaufrecht eingeräumt wird.

Art. 19c (neu)

Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen

1. Bauverpflichtung

¹ Wenn vertraglich nichts anderes vereinbart ist, sind Grundstücke, die nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert einer Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen.

² Die Gemeinden können diese Frist im Rahmen der Grundordnung verkürzen oder bis auf maximal zehn Jahre verlängern.

³ Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft ist. Bei Überbauungen mit Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben kann der Gemeindevorstand die Bauverpflichtung während längstens zehn Jahren bereits bei einem Überbauungsgrad von wenigstens 50 Prozent als erfüllt betrachten, wenn triftige Gründe für die Unternutzung vorliegen.

⁴ Massgebend für die Einhaltung der Frist der Bauverpflichtung ist der Baubeginn. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn wegen Rechtsmittelverfahren oder aus sonstigen Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat.

Art. 19d (neu)

2. Kaufrecht der Gemeinde

¹ Kommen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer der Bauverpflichtung nicht fristgemäss nach, kann die Gemeinde für die entsprechenden Grundstücke mittels Verfügung ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung ausüben.

² Es müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

1. es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor;
2. eine Nachfrist von maximal zwei Jahren ist ungenutzt abgelaufen;
3. es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstücks;
4. die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

³ Die Gemeinde sorgt dafür, dass übernommene Grundstücke so schnell wie möglich der Überbauung zugeführt werden. Die Bestimmungen über das Rückforderungsrecht in der kantonalen Enteignungsgesetzgebung gelten sinngemäss.

⁴ Über die Ausübung des Kaufrechts und die Weiterveräusserung übernommener Grundstücke entscheidet der Gemeindevorstand in eigener Kompetenz. Weiterveräusserungen haben zum Selbstkostenpreis der Gemeinde zu erfolgen.

⁵ Die Gemeinden können ergänzende Bestimmungen erlassen.

Art. 19e (neu)

3. Entlassung aus der Bauzone

¹ Der Gemeindevorstand kann bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung die Entlassung des Grundstücks aus der Bauzone verfügen, sofern dies planerisch gerechtfertigt ist.

² Die Entlassung erfolgt entschädigungslos. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen gemäss Artikel 19t und Artikel 19u.

Art. 19f (neu)

4. Weitere Massnahmen

¹ Die Gemeinden können im Baugesetz weitere Massnahmen für den Fall der Nichterfüllung von Bauverpflichtungen einführen, wie Lenkungs- oder Ersatzabgaben, Erhöhung der Mehrwertabgabebesätze und dergleichen.

Art. 19g (neu)

Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen

¹ Die Gemeinden können im Verfahren für die Grundordnung Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt, so insbesondere:

1. für unüberbaute oder unternutzte Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile;
2. zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen.

² Die Überbauungsfrist darf maximal acht Jahre seit deren rechtskräftiger Anordnung betragen.

³ Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist.

⁴ Für die Fristeinhaltung gilt Artikel 19c Absatz 4.

⁵ Wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt, gelten sinngemäss die Artikel 19d bis Artikel 19f.

Art. 19h (neu)

Befristete Einzonung

¹ Die Gemeinde kann Einzonungen, Umzonungen oder Aufzonungen zwecks Realisierung konkreter Projekte an die Bedingung knüpfen, dass mit den Bauarbeiten innert einer von ihr bestimmten angemessenen Frist seit Rechtskraft der Planung begonnen und der Bau innert einer von ihr bestimmten angemessenen Frist vollendet wird.

² Der Gemeindevorstand kann die Fristen im Einzelfall um maximal die Hälfte der ursprünglichen Fristen verlängern. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn oder die Bauvollendung aus Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat.

³ Werden die Fristen nicht eingehalten, fallen die Einzonung, die Umzonung oder die Aufzonung sowie sämtliche damit verbundenen weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen gemäss Artikel 19t und Artikel 19u. Bei Differenzen über die Fristeneinhaltung erlässt der Gemeindevorstand gegenüber den Betroffenen eine Verfügung.

⁴ Die Gemeinde kann bei Planungen nach Absatz 1 finanzielle Nachweise und Sicherheiten verlangen, insbesondere zur Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.

Titel nach Art. 19h (neu)

4.1.3. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Art. 19i (neu)

Mehrwertabgabe

1. Abgabepflicht

¹ Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme nach Artikel 19j einen Mehrwert erlangen, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

² Die Abgabehoheit liegt bei den Gemeinden.

³ Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Mehrere Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer haften solidarisch.

⁴ Bei Grundstücken, die beim Inkrafttreten der Planung mit Baurechten belastet sind, ist abgabepflichtig:

1. die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer, wenn sie oder er das Grundstück überbaut oder das Baurecht veräussert;
2. die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer, wenn sie oder er das Grundstück veräussert.

⁵ Keine Abgabe wird erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht.

⁶ Mehrwerte von weniger als 20 000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen. Werden im Zuge des Planungsprozesses Grundstücksteilungen vorgenommen, bezieht sich die Freigrenze auf das Stammgrundstück.

Art. 19j (neu)

2. Abgabetatbestände

¹ Der Abgabe unterliegen Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone nach diesem Gesetz (Einzonung).

² Die Gemeinden können im Baugesetz zusätzliche Abgabetatbestände vorsehen und für diese die Freigrenze nach Artikel 19i Absatz 6 erhöhen oder senken.

³ Sofern die Gemeinden im Baugesetz die Zuweisung von Land in eine Materialabbau-, Materialablagerungs- oder Deponiezone als zusätzlichen Abgabetatbestand vorsehen, können sie mit den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen vereinbaren.

Art. 19k (neu)

3. Entstehung und Bemessung, Kosten des Gutachtens

¹ Massgebend für die Entstehung der Abgabe und für die Bemessung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

² Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Er ist nach anerkannten Methoden zu bestimmen. Die Veranlagungsbehörde holt zu diesem Zweck beim Amt für Immobilienbewertung ein Bewertungsgutachten ein.

³ Die Kosten des Gutachtens gehen zu Lasten der Gemeinde.

Art. 19l (neu)

4. Höhe der Abgabe

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt 30 Prozent des Mehrwerts.

² Die Gemeinden können im Baugesetz den Abgabesatz gemäss Absatz 1 bis auf maximal 50 Prozent erhöhen.

³ Die Gemeinden können im Baugesetz den Abgabesatz gemäss Absatz 1 im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 Prozent senken.

⁴ Die Gemeinden legen für zusätzliche Abgabetatbestände den Abgabesatz fest.

Art. 19m (neu)

5. Veranlagung der Abgabe, Teuerung

¹ Der Gemeindevorstand veranlagt die Mehrwertabgabe gegenüber den Abgabepflichtigen unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme, wobei er die Betroffenen vorgängig anhört. Dem Kanton steht das Beschwerderecht zu.

² Die Genehmigung der Planungsmassnahme erfolgt unter der Bedingung, dass die Abgabe veranlagt wird.

³ Die Abgabe wird bis zur Fälligkeit der Teuerung angepasst. Diese wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt.

⁴ Bei Vereinbarungen nach Artikel 19j Absatz 3 sowie bei Vereinbarungen im Zusammenhang mit Planungen, die von den Gemeinden vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 beschlossen worden sind, erfolgen die Veranlagung und der Bezug der Abgabe nach Massgabe der Vereinbarung.

Art. 19n (neu)

6. Fälligkeit der Abgabe

¹ Die Abgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig.

² Bei der Überbauung tritt die Fälligkeit mit der Rechtskraft der Baubewilligung ein.

³ Für die Veräusserung gilt sinngemäss Artikel 42 des Steuergesetzes¹⁾. Als Veräusserung gilt insbesondere auch die Einräumung eines Baurechts. Keine Veräusserung stellen Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung dar. Diesfalls geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolgenden über, welche für die Mehrwertabgabe bis zum Wert des empfangenen Grundstücksteils solidarisch haften.

⁴ Bei Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Abgabe anteilmässig fällig. Bei Überbauung eines Teils des Grundstücks wird die Abgabe für das ganze Grundstück fällig. Bei etappierten Bauvorhaben wird die Abgabe im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappen fällig.

¹⁾BR [720.000](#)

Art. 19o (neu)

7. Bezug der fälligen Abgabe

¹ Der Gemeindevorstand stellt den Abgabepflichtigen die Abgabe unmittelbar nach Eintritt der Fälligkeit in Rechnung. Er erlässt bei Unklarheiten über die Fälligkeit nach Anhören von Betroffenen eine Verfügung.

² Die Abgabe ist der Gemeinde innert 60 Tagen seit Rechnungsstellung oder Rechtskraft der Verfügung zu bezahlen.

Art. 19p (neu)

8. Zuweisung der Erträge aus der Abgabe

¹ Zur Bewirtschaftung der Mehrwertabgabe führen der Kanton und die Gemeinden je eine Spezialfinanzierung gemäss den Bestimmungen der kantonalen Finanzhaushaltsgesetzgebung.

² Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen, berechnet auf der Basis des kantonalen Mindestabgabebesatzes gemäss Artikel 19l Absatz 1, gehen zu 75 Prozent in die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kantonaler Fonds) und zu 25 Prozent in die kommunale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kommunaler Fonds). Alle weiteren Erträge fliessen vollumfänglich in den kommunalen Fonds.

³ Die Ertragszuweisung in den kantonalen Fonds dauert so lange, bis dessen Verwendungszweck gemäss Artikel 19q Absatz 1 erfüllt und eine allfällige Fondsschuld abgetragen ist. Danach fliessen alle Erträge ausschliesslich in den jeweiligen kommunalen Fonds.

⁴ Die Fachstelle stellt der Gemeinde den Kantonsanteil unmittelbar nach Eintritt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe in Rechnung.

⁵ Fondssaldi sind marktkonform zu verzinsen.

Art. 19q (neu)

9. Verwendungszweck des kantonalen Fonds

¹ Die Mittel im kantonalen Fonds werden ausschliesslich zur Finanzierung von Auszonungskosten der Gemeinden verwendet, abzüglich allfälliger gegenwärtiger oder zukünftiger Mehrwertabgabeerträge, welche nach Massgabe von Artikel 19p Absatz 2 in den kommunalen Fonds fliessen.

² Die Auszonungskosten müssen Auszonungsplanungen betreffen, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht.

³ Zu den Auszonungskosten gehören:

1. Zahlungen der Gemeinden aufgrund der Artikel 19s bis Artikel 19t;

2. Zahlungen der Gemeinden aufgrund allfälliger Vergleiche, die sie mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern und mit Genehmigung des Departements im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung nach Artikel 98 abgeschlossen haben;
3. Anwalts- und Verfahrenskosten, soweit diese den Gemeinden in Verbindung mit der Abwehr unberechtigter Entschädigungs- und Vergütungsforderungen anfallen.

⁴ Soweit sich im kantonalen Fonds vorübergehend zu wenig Mittel befinden, um seinen Verwendungszweck zu erfüllen, werden aus allgemeinen kantonalen Staatsmitteln Vorschüsse bis zu einer Fondsschuld von maximal 80 Millionen Franken geleistet.

⁵ Der Fonds wird mit Beschluss der Regierung aufgelöst, sobald sein Verwendungszweck gemäss Artikel 19q Absatz 1 erfüllt und eine allfällige Fondsschuld abgetragen ist. Ein allfälliges Fondsvermögen wird anteilmässig auf diejenigen Gemeinden verteilt, welche Mehrwertabgabebeträge in den kantonalen Fonds überwiesen haben.

Art. 19r (neu)

10. Verwendungszwecke des kommunalen Fonds

¹ Die Mittel im kommunalen Fonds sind zu verwenden:

1. in erster Linie für Auszonungskosten gemäss Artikel 19q Absatz 3 und Artikel 19u;
2. in zweiter Linie für die Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Veranlagung und dem Bezug der Mehrwertabgabe;
3. in dritter Linie für Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung¹⁾.

² Die Gemeinden können im Baugesetz weitere Verwendungszwecke vorsehen, wobei sie sicherstellen müssen, dass die Zwecke nach Absatz 1 dadurch nicht gefährdet werden.

Art. 19s (neu)

Entschädigung von Planungsnachteilen

1. Materielle Enteignung

¹⁾SR [700](#)

¹ Planungsnachteile werden nur entschädigt, wenn sie eine materielle Enteignung nach Artikel 98 darstellen.

² Sofern es sich um Planungsnachteile wegen Auszonungsplanungen handelt, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht, verjähren Entschädigungsansprüche innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.

Art. 19t (neu)

2. Vergütung von Erschliessungsaufwendungen

¹ Bei Auszonungen, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht, haben die Betroffenen gegenüber der Gemeinde einen Anspruch auf Vergütung nachgewiesener Auslagen im Zusammenhang mit Erschliessungen nach Artikel 60 ff., soweit die Erschliessung innerhalb der letzten 15 Jahre vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 realisiert worden ist.

² Die Vergütung wird auf Gesuch hin durch den Gemeindevorstand mittels Verfügung festgesetzt.

³ Vergütungsansprüche bestehen nur, wenn die Auszonung keine materielle Enteignung darstellt. Sie verjähren innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.

Art. 19u (neu)

3. Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen

¹ Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer haben gegenüber der Gemeinde Anspruch auf Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen, sofern die Planungsmassnahme wieder rückgängig gemacht wird.

² Rückerstattungsansprüche verjähren innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.

Titel nach Art. 19u (neu)

4.1.4. Finanzierungsansprüche der Gemeinden

Art. 19v (neu)

Bedingungen, Modalitäten, Zuständigkeit

¹ Will eine Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds Auszonungskosten im Sinn von Artikel 19q geltend machen, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

1. die Gemeinde hat der Fachstelle ein entsprechendes Gesuch einzureichen;
2. die Auszonungskosten müssen Planungen betreffen, die von den Gemeinden bis am 31. Dezember 2035 der Regierung zur Genehmigung eingereicht worden sind. Die Regierung kann diese Frist aus triftigen Gründen um maximal zwei Jahre verlängern. Bei Planungen, die nach dem 31. Dezember 2035 beziehungsweise einer verlängerten Frist eingereicht werden, reduziert sich der Finanzierungsanspruch der Gemeinde jährlich um 20 Prozent;
3. sofern das Gesuch eine Entschädigungspflicht wegen materieller Enteignung betrifft, müssen der rechtskräftige Entscheid der zuständigen Enteignungskommission oder ein allfälliger vom Departement genehmigter Vergleich zwischen der Gemeinde und Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern über die Entschädigung wegen materieller Enteignung vorliegen;
4. sofern das Gesuch eine Vergütung nachgewiesener Erschliessungsauslagen betrifft, muss eine rechtskräftige Vergütungsverfügung des Gemeindevorstands vorliegen.

² Gesuche sind innert 60 Tagen seit Vorliegen des rechtskräftigen Entscheids der Enteignungskommission oder der Genehmigung eines Vergleichs beziehungsweise seit Vorliegen der rechtskräftigen Vergütungsverfügung des Gemeindevorstands einzureichen.

³ Sofern Finanzierungsgesuche von Gemeinden vorübergehend nicht befriedigt werden können, wird ihnen später der noch offene Betrag nachgezahlt.

⁴ Die Fachstelle ist zuständig für Auszahlungen.

⁵ Zahlungen aus dem kantonalen Fonds werden nach Anhören der Gemeinde verweigert, gekürzt oder zurückgefordert, wenn die Gemeinde Auszonungskosten durch eigenes Fehlverhalten mitverursacht hat. Bei Differenzen entscheidet das Departement.

Titel nach Art. 19v (neu)

4.1.5. Gemeinsame Bestimmung

Art. 19w (neu)

Zuständige kommunale Behörde, Anmerkungen und Eintrag im Grundbuch

¹ Das Gemeinderecht kann anstelle des Gemeindevorstands andere Behörden mit dem Vollzug der Artikel 19 bis Artikel 19v betrauen.

² Der Gemeindevorstand weist das Grundbuchamt an, folgende Tatbestände im Grundbuch anzumerken:

1. vertragliche Bauverpflichtungen und Kaufrechte gemäss Artikel 19b, unmittelbar nach Vertragsabschluss;
2. gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Artikel 19c, unmittelbar nach Rechtskraft der Einzonung;
3. Nachfristen gemäss Artikel 19d Absatz 2 Ziffer 2;
4. gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Artikel 19g, unmittelbar nach Rechtskraft der Bauverpflichtung;
5. die Überbauungsfrist bei der befristeten Einzonung gemäss Artikel 19h, unmittelbar nach Rechtskraft der Planung;
6. die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe gemäss Artikel 19m, unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung.

³ Der Gemeindevorstand weist das Grundbuchamt unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung zudem an, das gesetzliche Pfandrecht gemäss Artikel 131 Absatz 1 Ziffer 3 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch¹⁾ in das Grundbuch einzutragen.

Art. 22a (neu)

Vorschriften über Zweitwohnungen

¹ Die von der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen dem Kanton eingeräumte Kompetenz zum Erlass von Vorschriften, welche die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als die Bundesgesetzgebung, wird den Gemeinden übertragen, soweit der Kanton nicht selbst legiferiert.

¹⁾BR [210.100](#)

Art. 25 Abs. 4 (geändert)

⁴ Die Gemeinden können vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen und Arealplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf. Voraussetzungen und Umfang der Abweichungen sind im Baugesetz festzulegen.

Art. 27 Abs. 4 (aufgehoben)

⁴ *Aufgehoben*

Art. 33 Abs. 2 (geändert)

² Neue Bauten und Anlagen sowie Eingriffe wie Entwässerungen oder Bewässerungen und Düngungen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Anlagen, die in einem Generellen Erschliessungsplan enthalten sind, welcher nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 rechtskräftig genehmigt worden ist. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur erneuert werden. Bauliche Eingriffe zur Renaturierung oder Revitalisierung sowie die angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben weitergehende oder abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie in Bewirtschaftungsverträgen.

Art. 34 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert)

² Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung an einem Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist, Anlagen, die in einem Generellen Erschliessungsplan oder Nutzungsplan gemäss Spezialgesetzgebung enthalten sind, welche nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 rechtskräftig genehmigt worden sind, sowie Hochgebirgsunterkünfte.

³ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Bundesrechts erneuert, teilweise geändert und massvoll erweitert werden, sofern der Charakter des Gebäudes und der Landschaft erhalten bleibt. Der Wiederaufbau nach Zerstörung, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten sowie die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen können im Rahmen des Bundesrechts bewilligt werden.

⁴ Die Gemeinden bezeichnen innerhalb der Landschaftsschutzzonen die genauen Grenzen von Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung. Sie legen bei Bedarf für die Moorlandschaften die konkretisierten Schutzziele sowie die erforderlichen Schutz- und Unterhaltmassnahmen in einem Reglement fest, welches Bestandteil der Grundordnung bildet. Im Übrigen gelten für die Moorlandschaften ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts.

Art. 37a (neu)

6. Gewässerraumzonen

¹ Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinn des Bundesrechts.

² Die Zulässigkeit von neuen Bauten und Anlagen sowie die Bewirtschaftung des Gewässerraums richten sich nach Bundesrecht, wobei Bauten und Anlagen einen Abstand von mindestens fünf Metern beidseits des Gewässers einzuhalten haben, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden kann.

³ Der Bestandesschutz von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, richtet sich innerhalb der Bauzonen nach Artikel 81 Absatz 1 und Absatz 2 dieses Gesetzes. Solche Bauten und Anlagen dürfen unter den gleichen Voraussetzungen zudem abgebrochen und wiederaufgebaut werden, sofern und soweit das Baugesetz der Gemeinde den Abbruch und Wiederaufbau zulässt. Ausserhalb der Bauzone richtet sich der Bestandesschutz nach Bundesrecht.

⁴ Innerhalb der Bauzonen ist vor der Erteilung von Baubewilligungen die zuständige kantonale Fachbehörde anzuhören. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen holt die BAB-Behörde die Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachbehörde ein.

Art. 38 Abs. 1 (geändert)

¹ Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden nach den kantonalen Richtlinien in eine Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung (Gefahrenzone 1) und in eine Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone 2) unterteilt.

Art. 45 Abs. 1 (geändert)

¹ Der Generelle Erschliessungsplan legt in den Grundzügen die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen und anderer Nutzungszonen fest. Er enthält mindestens die Anlagen der Grund- und Groberschliessung und kann auch Anlagen der Feinerschliessung umfassen.

Art. 48 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (geändert)

¹ Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, Generellen Gestaltungsplänen, Generellen Erschliessungsplänen sowie von Reglementen, soweit sie Bestandteil der Grundordnung bilden, unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Für den Generellen Erschliessungsplan oder Teile davon können die Gemeinden den Gemeinderat für zuständig erklären.

³ Änderungen von untergeordneter Bedeutung können nach Anhören von Betroffenen vom Gemeindevorstand beschlossen werden. Die Durchführung einer Mitwirkungsaufgabe ist fakultativ.

Art. 49 Abs. 1 (geändert)

¹ Baugesetz, Pläne der Grundordnung sowie Reglemente, soweit diese Bestandteil der Grundordnung bilden, wie auch Änderungen dieser Erlasse bedürfen der Genehmigung durch die Regierung und treten mit dem Genehmigungsbeschluss in Kraft. Änderungen gemäss Artikel 48 Absatz 3 genehmigt das Departement.

Art. 67 Abs. 2 (geändert)

² Während des Umlegungsbannes dürfen über Grundstücke keine rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungen getroffen werden, welche die Umlegung beeinträchtigen oder erschweren könnten. Verfügungen bedürfen der Zustimmung der zuständigen Behörde.

Art. 75 Abs. 1 (geändert)

¹ Bei der Erstellung von Gebäuden, die das massgebende Terrain überragen, ist gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt.

Art. 76 Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (geändert)

⁴ Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Holzwände bis zu einer Höhe von 1.5 m ab dem massgebenden Terrain dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen müssen um das Mass der Mehrhöhe zurückversetzt werden, jedoch um maximal 2.5 m.

⁵ Lebhäge dürfen mit einem Abstand von 0.5 m von der Grenze angelegt werden, sofern sie jährlich auf die Grenze und eine Höhe von 1.5 m ab dem massgebenden Terrain zurückgeschnitten werden. Höhere Lebhäge sind um das Mass der Mehrhöhe zurück zu setzen, jedoch um maximal 2.5 m.

Art. 78 Abs. 1 (aufgehoben), Abs. 2 (aufgehoben)

Waldabstand (**Überschrift geändert**)

¹ *Aufgehoben*

² *Aufgehoben*

Art. 80 Abs. 1 (geändert), Abs. 1^{bis} (neu), Abs. 2 (geändert)

¹ Neue öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sowie neue Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen müssen nach den anerkannten Fachnormen so gestaltet werden, dass sie auch für Menschen mit Behinderung zugänglich sind. Die öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen müssen überdies von Menschen mit Behinderung benützt werden können.

^{1bis} Neue Gebäude mit mehr als vier Wohnungen müssen nach den anerkannten Fachnormen so gestaltet werden, dass die einzelnen Wohnungen hindernisfrei zugänglich sind und im Innern den Anforderungen des anpassbaren Wohnungsbaus entsprechen. Bei neuen Gebäuden mit fünf bis acht Wohnungen genügt es, wenn wenigstens die Wohnungen eines Geschosses hindernisfrei zugänglich sind und der Zugang zu den übrigen Wohnungen anpassbar ist.

² Die Anforderungen gemäss Absatz 1 und Absatz 1^{bis} sind auch bei Erneuerungen im Sinn des einschlägigen Bundesrechts zu erfüllen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen oder der Aufwand für die Anpassung nicht unverhältnismässig ist, wobei für Erneuerungen von Wohnbauten folgende Ausnahmen gelten:

1. **(neu)** die Anforderung der hindernisfreien Zugänglichkeit ist bei der Erneuerung von Wohnbauten mit acht oder weniger Wohnungen nur umzusetzen, wenn die Gemeinden dies im Baugesetz vorsehen;

2. **(neu)** die Anforderungen des anpassbaren Wohnungsbaus sind bei der Erneuerung von Wohnbauten unbesehen der Anzahl Wohnungen nur umzusetzen, wenn die Gemeinden dies im Baugesetz vorsehen.

Art. 82 Abs. 3 (geändert)

³ Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Aussenisolationen bewilligt, darf von den Gesamt- und Fassadenhöhen, den Gebäudelängen, den Nutzungsziffern, den Grenz- und Gebäudeabständen sowie den Baulinien um die Konstruktionsstärke der Aussenisolation abgewichen werden.

Art. 86 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

² Zeitlich begrenzte Bauvorhaben sowie solche, die weder öffentliche noch private Interessen berühren, unterliegen nicht der Baubewilligungspflicht. Die Regierung bestimmt durch Verordnung, welche Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen, und legt für diese eine Anzeigepflicht fest. Sie trifft für Bauten und Anlagen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen die gleiche Regelung, soweit das Bundesrecht dies zulässt.

³ Die Gemeinden können im Baugesetz nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellen.

Art. 87 Abs. 6 (geändert)

⁶ Bauten und Anlagen, die von der Regierung durch Verordnung von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden, erfordern keine BAB-Bewilligung, auch wenn die Gemeinden sie dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt haben.

Art. 91 Abs. 2 (geändert)

² Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Baubewilligung beziehungsweise BAB-Bewilligung begonnen worden ist oder wenn Bauvorhaben nicht innert drei Jahren nach Baubeginn vollendet worden sind. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern und gibt eine Verlängerung auch allfälligen Einsprechenden bekannt.

Art. 92 Abs. 3 (geändert), Abs. 3^{bis} (neu), Abs. 4 (geändert)

³ Die Regierung regelt durch Verordnung das ordentliche Baubewilligungsverfahren und das BAB-Verfahren. Für Bauvorhaben, die nur geringfügige öffentliche und private Interessen berühren, legt sie ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren fest.

^{3bis} Die Regierung ermöglicht das elektronische Baubewilligungsverfahren und erlässt durch Verordnung die dafür nötigen Vorschriften.

⁴ Die Gemeinden erlassen im Baugesetz nach Bedarf ergänzende Bestimmungen. Sie können für sämtliche Bauvorhaben eine Anzeigepflicht einführen und die entsprechenden Modalitäten regeln.

Art. 96 Abs. 2 (geändert)

² Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet ist. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden.

Art. 98 Abs. 4^{bis} (neu)

^{4bis} Die Enteignungskommission, welche Entschädigungsbegehren als Folge von Auszonungsplanungen zwecks Reduktion überdimensionierter Bauzonen zu beurteilen hat, gibt dem Kanton Gelegenheit, sich als Partei am Verfahren zu beteiligen. Dem Kanton steht das Beschwerderecht zu.

Art. 101 Abs. 3^{bis} (neu)

Planungsbeschwerde

1. Allgemeines (Überschrift geändert)

^{3bis} Abschreibungsverfügungen erlässt das instruierende Departement.

Art. 101a (neu)**2. Verzicht auf Entscheidungsbegründung**

¹ Der Beschwerdeentscheid kann den Parteien mit einer Kurzbegründung mitgeteilt werden. Jede Partei kann innert 30 Tagen seit der Mitteilung schriftlich einen vollständig begründeten Entscheid verlangen. Verlangt keine Partei innert Frist eine Begründung, erwächst das Urteil in Rechtskraft.

² Die Parteien sind auf die Möglichkeit der Entscheidungsbegründung und die Rechtsfolgen aufmerksam zu machen.

³ Verlangt eine Partei eine Begründung, wird der Entscheid schriftlich begründet und den Parteien in vollständiger Ausfertigung mitgeteilt. Die Rechtsmittelfristen beginnen mit dieser Zustellung zu laufen.

⁴ Bei Verzicht auf einen vollständig begründeten Entscheid wird eine angemessen reduzierte Staatsgebühr erhoben.

Art. 104 Abs. 3 (neu)

³ Die Regierung regelt durch Verordnung weitere Einzelheiten. Die Fristen gelten als peremptorisch. Im Übrigen gilt für die Fristen sinngemäss die Gesetzgebung über die Verwaltungsrechtspflege.

Art. 107 Abs. 2, Abs. 3 (geändert)

² Unmittelbar anwendbare Bestimmungen dieses Gesetzes gehen abweichenden kommunalen Vorschriften vor. Als unmittelbar anwendbar gelten:

3. **(geändert)** die Zonenvorschrift für die Gefahrenzonen (Artikel 38) und die Zonenvorschrift für die Gewässerraumzonen (Artikel 37a);

Wo dieses Gesetz ergänzende oder abweichende kommunale Vorschriften zulässt, findet das bestehende kommunale Recht weiterhin Anwendung. Vorbehalten bleiben ferner allgemein strengere Vorschriften der Gemeinden.

³ Die Befugnis der Gemeinden gemäss Artikel 86 Absatz 3, nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren zu unterstellen, kann vorübergehend bis zur Anpassung des Baugesetzes von den Gemeindevorständen wahrgenommen werden. Entsprechende Bestimmungen sind in einer Verordnung festzulegen und öffentlich bekannt zu geben.

Art. 108a (neu)

Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 25. Oktober 2018

1. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

¹ Artikel 19i bis Artikel 19r über die Mehrwertabgabe sind auf alle Planungen anwendbar, welche die Gemeinden nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 beschlossen haben. Allfällige Verträge über Mehrwertabgaben bezüglich solcher neuen Planungen sind nichtig, dies vorbehältlich Verträge nach Artikel 19j Absatz 3. Verträge bezüglich vorher beschlossener Planungen bleiben gültig.

² Artikel 19s bis Artikel 19v sind anwendbar auf Auszonungen, welche die Gemeinden nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 beschlossen haben.

Art. 108b (neu)

2. Gewässerraum

¹ Bis der Gewässerraum ausgeschieden ist, gelten die Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011. Baubewilligungen bedürfen der Zustimmung der kantonalen Fachbehörde.

² Bestehende Gewässerabstandslinien sind zu beachten, sofern beziehungsweise soweit diese zu grösseren Abständen führen.

II.

Der Erlass "Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch¹⁾ (EGzZGB)" BR [210.100](#) (Stand 1. Januar 2018) wird wie folgt geändert:

Art. 131 Abs. 1

¹ Ein gesetzliches Pfandrecht besteht:

2. **(geändert)** für die Kosten der Ersatzvornahme der Gemeinde und des Kantons gemäss Artikel 73 Absatz 3, Artikel 79 Absatz 4, Artikel 84 Absatz 3 und Artikel 94 Absatz 3 des kantonalen Raumplanungsgesetzes²⁾;
3. **(neu)** für die von den Gemeinden gestützt auf Artikel 19m des kantonalen Raumplanungsgesetzes veranlagten Mehrwertabgaben.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

¹⁾Am 5. April 1994 vom EJPD genehmigt

²⁾BR [801.100](#)

IV.

Diese Teilrevision untersteht dem fakultativen Referendum.

Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.