

# Bericht und Antrag des Regierungsrats an den Landrat

---

25. August 2009

Nr. 2009-524 R-150-11 Bericht und Antrag des Regierungsrats an den Landrat zum Planungs- und Baugesetz (PBG)

## **A. Zusammenfassung**

*Das Baugesetz des Kantons Uri stammt aus der Zeit vor der Raumplanung des Bundes. Zwar erlebte es verschiedene Revisionen. Dennoch ist nicht zu übersehen, dass es mit dem übergeordneten Recht in einigen Teilen nicht mehr übereinstimmt. Hinzu kommt, dass sowohl die Planung als auch die Anforderungen an die Bautätigkeit komplexer geworden sind. Insbesondere die Raumplanung übergreift mit der Richtplanung die Gemeindegrenze. Die Nutzungspläne der Gemeinden sind nicht durchwegs aufeinander abgestimmt, so dass sie für den Kanton ein planerisches Ganzes ergäben. Schliesslich sind verschiedene neue Bundesvorschriften im kantonalen Recht aufzufangen, so etwa das Umweltschutzrecht oder die Bundesvorschriften über das hindernisfreie Bauen. Daneben zeigt die Anwendung des Baurechts, dass die grosse Mehrheit der Gemeinden im Grundsatz gleiche, in Einzelheiten aber dennoch verschiedene Bauvorschriften kennen. Das erschwert die Bautätigkeit und bedeutet einen merklichen Wettbewerbsnachteil. Vor diesem Hintergrund ist es angezeigt, das Baugesetz des Kantons Uri total zu revidieren.*

*In einem breit gefächerten Vernehmlassungsverfahren ist der erste Entwurf, den der Regierungsrat erarbeitete, grundsätzlich positiv aufgenommen worden. Praktisch alle Vernehmlassenden sind damit einverstanden, das Baugesetz entweder gänzlich oder doch weitgehend zu revidieren. Selbstverständlich zeigten sich auch unterschiedliche Meinungen, etwa dann, wenn es um die Planungskompetenzen oder die Verwirklichung der Umweltanliegen geht. Der vorliegende Entwurf berücksichtigt die Anliegen, soweit das möglich, sinnvoll und politisch tragfähig erscheint.*

*Die Grundzüge des Entwurfs orientieren sich an den geschilderten Mängeln des geltenden Baugesetzes. So will die Revision für die Zukunft taugliche Raumplanungsinstrumente schaffen, das Baurecht dem Bundesrecht anpassen und es soweit als möglich und sinnvoll straffen und vereinheitlichen. Das zeigt sich etwa darin, dass auch dem Kanton in beschränktem Rahmen nutzungsplanerische Befugnisse eingeräumt werden. Und dem Ziel, das Baurecht zu vereinheitlichen, dienen verschiedene Massnahmen: So sollen die Baubegriffe und Messweisen harmonisiert und die Bauordnungen der Gemeinden so weit entlastet werden, als das möglich und sinnvoll ist. Im Bereich der Nutzungsplanung enthält der Entwurf einen grundsätzlich abschliessenden Katalog an Zonen, die den Gemeinden zur Verfügung stehen. Und schliesslich werden das materielle Baurecht als auch das Baubewilligungsverfahren vereinheitlicht und gestrafft, ohne dass die Gemeinden dazu Ausführungsbestimmungen erlassen müssen. Dennoch verbleibt den Gemeinden ein erheblicher Spielraum, um ihr "Baurecht" den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.*

## **B. Ausführlicher Bericht**

### **I. Ausgangslage**

Das geltende Baugesetz des Kantons Uri (BauG; RB 40.1111) stammt aus dem Jahre 1970. In seinen Grundzügen ist es somit älter als das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700). Zwar haben die Stimmberechtigten das BauG in verschiedenen Teilrevisionen dem RPG angepasst. Doch zeigt sich, dass die Schnittstellen zwischen dem Bundesrecht und dem kantonalen Recht noch nicht vollumfänglich gesetzgeberisch aufgefangen sind und dass das BauG auch in materieller Hinsicht revisionsbedürftig ist. Neue öffentliche Interessen müssen mit der Revision abgedeckt werden.

Insbesondere folgende Gründe führen den Regierungsrat zum Schluss, das Baugesetz anzupassen:

- a) Das geltende Baugesetz enthält verschiedene Bestimmungen, die heute Gegenstand des Bundesrechts sind. Zu denken ist in erster Linie an die vom RPG vorgeschriebene Bewilligungspflicht für die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen (Art. 22 RPG) sowie an die bundesrechtliche Normierung der Bewilligungsvoraussetzungen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (Art. 24 bis 24d RPG). Von herausragender Bedeutung sind ferner die Koordinationsbestimmungen des

RPG (Art. 25a RPG) und die prozessualen Anforderungen gemäss Artikel 33 RPG. Gegenstand bundesrechtlicher Regelung bilden darüber hinaus wesentliche Fragen des Erschliessungsrechts. Seit den Teilrevisionen des RPG vom 20. März 1998 (in Kraft seit 1. September 2000) und vom 23. März 2007 (in Kraft seit 1. September 2007) ist das Bauen ausserhalb der Bauzone abschliessend durch das Bundesrecht geregelt. Die Bestimmungen des geltenden Baugesetzes über das Bauen ausserhalb der Bauzone erweisen sich somit heute weitgehend als überflüssig.

Eine ausgesprochen wichtige Rolle spielt heute auch die Bundesgesetzgebung über den Umweltschutz (SR 814.01). Diese nimmt sowohl direkt als auch indirekt Einfluss auf das kantonale Recht, sei es im Bereich der Nutzungsplanung, des Erschliessungsrechts oder des Baubewilligungsverfahrens. Bei einer Totalrevision des kantonalen Baugesetzes gilt es, diesen Auswirkungen der Bundesgesetzgebung über den Umweltschutz Rechnung zu tragen.

- b) Das geltende Baugesetz regelt die verschiedenen Baubegriffe und Messweisen nicht abschliessend. Die entsprechenden Bestimmungen finden sich vielmehr in den 20 kommunalen Bau- und Zonenordnungen (BZO). Als Folge davon besteht innerhalb der 20 Urner Gemeinden eine unübersichtliche Vielzahl unterschiedlicher Definitionen und Messweisen für Abstände, Höhen und Nutzungsziffern. Dies erschwert innerhalb des Kantons einen einheitlichen und rechtsgleichen Vollzug.

Im Rahmen der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltschutzdirektorenkonferenz (BPUK) sind seit längerem Bestrebungen für eine Harmonisierung der kantonalen und kommunalen Baubegriffe und Messweisen im Gange. Am 22. September 2005 hat die BPUK die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) verabschiedet. Seither steht sie den Kantonen zur Ratifizierung offen. Die IVHB ist ein nicht direkt anwendbares Konkordat (non self executing). Mit der Ratifizierung des Konkordats ist der Kanton gehalten, bis zum Jahr 2012 die Begriffe und Messweisen im kantonalen Baugesetz dem interkantonalen Recht anzupassen.

- c) Mit dem Ziel, für die Raumentwicklung und die regionale Zusammenarbeit im unteren Reusstal neue Perspektiven zu entwickeln, hat der Regierungsrat Anfang 2006 zusammen mit den betroffenen Gemeinden ein Testplanungsverfahren eingeleitet. Das Ergebnis der Testplanung soll im Rahmen der Richtplanung und der kommunalen Nutzungsplanungen umgesetzt werden. Im Bereiche der Raumplanung zeigt sich, dass sich in Uri immer mehr eine grenzüberschreitende, regionale Zusammen-

arbeit unter den Gemeinden aufdrängt. Im geltenden Baugesetz fehlen entsprechende Grundsätze zur interkommunalen und regionalen Zusammenarbeit im Bereiche der Raumplanung.

- d) In letzter Zeit haben verschiedene Urner Gemeinden begonnen, beim Vollzug der Bauvorschriften verstärkt miteinander zusammenzuarbeiten. So haben im oberen Reusstal drei Gemeinden eine gemeinsame Baukommission eingesetzt. Andere Gemeinden lassen sich im Baubewilligungsverfahren durch die Bauabteilung einer Nachbargemeinde oder durch private Planungsbüros fachlich unterstützen. Im geltenden Baugesetz fehlt eine besondere Rechtsgrundlage, welche derartige sinnvolle Formen der überkommunalen Zusammenarbeit ausdrücklich vorsieht.
- e) Neben der eigentlichen Baubewilligung benötigt die Bauherrschaft oft zusätzliche Bewilligungen und Stellungnahmen weiterer kantonalen Amtsstellen. Bisher gilt im Baubewilligungsverfahren das so genannte Koordinationsprinzip. Die für ein Bauvorhaben notwendigen kantonalen Bewilligungen und Stellungnahmen werden durch die kantonale Koordinationsstelle bei den verschiedenen kantonalen Amtsstellen eingeholt und dann gesamthaft von der Gemeindebaubehörde den Parteien eröffnet. Der Baugesuchsteller erhält somit ein Bündel von Bewilligungen, Verfügungen und Stellungnahmen, für die die Gebühren separat in Rechnung gestellt werden. Es erscheint angezeigt, das Baubewilligungsverfahren zu straffen und in der Weise zu vereinfachen, dass sämtliche kantonalen Bewilligungen in einem einzigen Gesamtentscheid zusammengefasst der Bauherrschaft eröffnet werden.
- f) Nach Artikel 27 Absatz 1 RPG kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen im Fall bestimmen, da Nutzungspläne angepasst werden oder noch keine vorliegen. Das Verfahren ist kantonalrechtlich zu regeln. Im geltenden Gesetz fehlt eine entsprechende verfahrensrechtliche Regelung. Zudem erlaubt Art. 29 Absatz 3 BauG nur dem Regierungsrat, nicht aber den Gemeinden, Planungszonen zu schaffen. Das befriedigt nicht, weshalb das PBG auch den Gemeinden diese Möglichkeit einräumt.
- g) Das am 1. Januar 2004 in Kraft getretene Behindertengleichstellungsgesetz (SR 151.3) beschränkt sich hinsichtlich der Beseitigung architektonischer Hindernisse bei Bauten grundsätzlich darauf, allgemeine Erfordernisse festzusetzen. Es gilt jedoch im kantonalen Baugesetz spezifisch baupolizeiliche Bestimmungen für das behindertengerechte Bauen aufzunehmen (Praxis 2006 Nr. 127).

- h) Durch verschiedene Unwetter in den vergangenen Jahren mit ihren Folgeschäden ist das Erkennen von Gefährdungspotenzial wieder vermehrt ins Bewusstsein der Bevölkerung und der politischen Verantwortlichen gerückt. Mit grossem finanziellem Aufwand werden in den nächsten Jahren für alle Gemeinden Gefahrenkarten erarbeitet. Die Kommission Naturengefahren stellt die Gefahrenkarten den Gemeinden zur Verfügung, die sie in den kommunalen Zonenplänen umsetzen müssen. Im geltenden Gesetz fehlt bisher eine Verankerung der Gefahrenkarten.
- i) Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Baugrundstück hinreichend erschlossen ist. Die Erschliessung umfasst die Grob- und Feinerschliessung. Während die Groberschliessung Sache der Gemeinde ist, hat das geltende Gesetz die Feinerschliessung den Grundeigentümern übertragen. Dort, wo sich private Grundeigentümer nicht gemeinschaftlich auf eine Feinerschliessung einigen konnten, erweist sich das geltende Gesetz als schwerfällig. In Zukunft soll es nicht mehr notwendig sein, zuerst die Gründung einer Bodenverbesserungsgenossenschaft anzustreben, stattdessen sollen eine geeignete baurechtliche Regelung geschaffen und das Verhältnis zum Kantonalen Umweltschutzgesetz (KUG) geklärt werden.
- j) Im geltenden Baugesetz fehlt eine Delegationsnorm, welche es dem Regierungsrat ermöglicht, technische oder untergeordnete Fragen im Rahmen eines Reglements zu regeln.
- k) Die geltende Strafbestimmung mit einem oberen Bussenrahmen von Fr. 5'000.-- erscheint nicht mehr zeitgemäss. Eine Erhöhung des Bussenrahmens erscheint angebracht.
- l) Schliesslich enthalten die gemeindlichen BZO zwar ähnliche, aber doch nicht deckungsgleiche Vorschriften. Das wirkt im baurechtlichen Alltag beschwerlich. Es gilt daher, die Bau- und Zonenvorschriften zu vereinheitlichen, wo das möglich und sinnvoll ist.

Am 19. Dezember 2008 hat der Bundesrat das Vernehmlassungsverfahren zu einem neuen Bundesgesetz über die Raumentwicklung (REG) eröffnet. Das neue Gesetz soll das fast 30 Jahre alte RPG ablösen. Es will den Herausforderungen einer zunehmend urbanen Schweiz Rechnung tragen, ohne dabei die Bedeutung der ländlichen Räume zu vernachlässigen. Der Gesetzesentwurf berücksichtigt die wachsende Bedeutung der Städte und Agglomerationen und will der Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken. An der heutigen Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen soll grundsätzlich festgehalten werden. Die Vernehmlass-

sungsadressaten haben das entworfene REG so schlecht aufgenommen, dass sich der Bundesrat entschieden hat, diesen Weg abubrechen und sich stattdessen mit einer Teilrevision des RPG zu begnügen. Dabei erstrebt er in erster Linie, der so genannten "Landschaftsinitiative", die 2010 dem Volk zur Abstimmung vorgelegt werden soll, einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen. Dieser wird sich nach heutiger Abschätzung auf folgende Themen beschränken: Bauzonengrössen, Bauland, Siedlungsbereich. Gemäss Auskunft des zuständigen Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) wird die Revision kaum gesetzgeberischen Handlungsbedarf auf kantonaler Ebene auslösen. Die beabsichtigte Revision des RPG hindert deshalb nicht, die Arbeiten am PBG fortzusetzen.

Vor diesem Hintergrund hat der Regierungsrat am 9. Januar 2007 die Ziele und am 27. November 2007 Thesen zur Totalrevision des Baugesetzes verabschiedet.

## **II. Ziele der Totalrevision des Baugesetzes**

Die Totalrevision des Baugesetzes verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- die überkommunale und regionale Raumplanung ist zu stärken;
- die Zusammenarbeit der Gemeinden beim Gesetzesvollzug ist zu fördern;
- das kantonale Planungs- und Baurecht ist dem neueren Bundesrecht anzupassen, insbesondere an dem geänderten Raumplanungsgesetz und dem neuen Behindertengleichstellungsgesetz;
- die gemeindlichen Bauvorschriften sind, soweit möglich und sinnvoll, zu vereinheitlichen;
- die Baubegriffe und Messweisen sind zu harmonisieren;
- das Baubewilligungsverfahren und das Planungsverfahren sind zu straffen und zu beschleunigen;
- schliesslich ist das Planungs- und Baugesetz in systematischer und redaktioneller Hinsicht gegenüber dem geltenden Gesetz neu zu gestalten.

## **III. Ergebnis der Vernehmlassung**

Der Regierungsrat hat den Entwurf zu einem PBG einem breit gefächerten Vernehmlassungsverfahren unterworfen. Die meisten der angesprochenen Adressaten haben sich zur Vorlage geäussert. Grundsätzlich ist der Entwurf im Vernehmlassungsverfahren positiv aufgenommen worden, auch wenn sich in bestimmten Bereichen, entsprechend der politischen Grundhaltung, deutlich verschiedene Auffassungen zeigten.

Die hauptsächlichen Fragen, die in den Vernehmlassungen erörtert wurden, sind fol-

gende:

- Soll das Raumentwicklungsgesetz des Bundes abgewartet werden, bevor das kantonale Baugesetz revidiert wird?
- Wer soll zuständig sein, den Richtplan zu erlassen?
- Soll der Regierungsrat in bestimmtem Rahmen das Recht haben, einen kantonalen Nutzungsplan zu erlassen?
- Sollen die Gemeinden verpflichtet sein, bei Baubewilligungen auf eine bestimmte Mindestausnützung der zulässigen Zonennutzung zu beharren?
- Soll eine eigentliche Weilerzone ausserhalb des engeren Siedlungsgebiets geschaffen werden?
- Wie sind der Gewässerraum und die Gefahrenkarten rechtlich einzugliedern?
- Soll bei neuen Quartierplänen und Quartiergestaltungsplänen der Minergiestandard vorgeschrieben werden?
- Wie ist die Erdbebensicherheit im Rahmen der Bautätigkeit zu regeln?
- Wie soll das Behindertengesetz des Bundes umgesetzt werden? Soll insbesondere der bundesrechtliche Minimalgehalt überstiegen werden?
- Soll den Gemeinden bei publikumsintensiven Anlagen eine eigentliche Parkplatzbewirtschaftung vorgeschrieben werden?
- Welche Bereiche soll das kantonale Recht statt der gemeindlichen Bauordnung regeln?

Diese und andere Fragen beantwortet der Entwurf im Lichte der Vernehmlassungen. Daneben sind zahlreiche wertvolle Anregungen eingebracht worden, die im Entwurf verarbeitet sind. Im Übrigen gehen die Bemerkungen zu einzelnen Artikeln auf die Vernehmlassungspunkte ein. Darauf sei verwiesen.

#### **IV. Grundzüge der Revision**

Mit Blick auf die Mängel des geltenden Baugesetzes und die Ziele, die sich der Regierungsrat für die Totalrevision gesteckt hat, sind im entworfenen Planungs- und Baugesetz folgende wesentliche Neuerungen enthalten:

- Der Gemeinderat übernimmt die Aufgabe der Baubehörde, soweit das Gemeinde-recht nichts anderes bestimmt. Zudem kann die Gemeinde die Aufgaben der Baubehörde Dritten übertragen, namentlich interkommunalen Einrichtungen, etwa einer regionalen Baukommission.
- Pläne müssen in Zukunft digital erstellt, bewirtschaftet und der Lisag abgeliefert werden.
- Der Regierungsrat kann kantonale Nutzungspläne mit Nutzungsvorschriften erlassen,

soweit kantonale oder regionale Interessen das erfordern.

- Neben den Gemeinden kann auch die zuständige Direktion Baulinien verfügen.
- Die Baubegriffe sowie die Mess- und Berechnungsweisen werden inskünftig auf kantonaler Stufe in einem regierungsrätlichen Reglement bestimmt. Zu diesem Zweck kann der Regierungsrat der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe beitreten.
- Das Planungs- und Baugesetz bestimmt die möglichen Bauzonen abschliessend. Ausnahmen sind möglich, wenn eine Gemeinde ein besonderes Bedürfnis dafür nachweist.
- Weilerzonen sind zulässig, soweit sie den Anforderungen des Bundesrechts entsprechen. Das gilt auch für das Alpgebiet.
- Mit Blick auf die Gefahrenkarte, die der Kanton zurzeit erstellt, wird eine eigentliche Gefahrenzone geschaffen.
- Überbauungen im Rahmen von neuen Quartierplänen und Quartiergestaltungsplänen müssen dem Minergiestandard entsprechen. Der Gemeinderat kann den Quartierplan oder den Quartiergestaltungsplan zudem mit der Auflage verbinden, dass gemeinsame Anlagen erstellt werden, namentlich Parkieranlagen, Heizanlagen, Antennenanlagen und dergleichen, sofern das sinnvoll und wirtschaftlich zumutbar ist.
- Nicht nur der Regierungsrat, sondern auch der Gemeinderat kann Planungszonen erlassen, um eine Änderung der Nutzungsplanung zu sichern.
- Entsprechend der gefestigten Lehre und Rechtsprechung nimmt der Entwurf neben der Groberschliessung und der Feinerschliessung auch den Begriff der Basiserschliessung auf.
- Der Gemeinderat hat ein Erschliessungsprogramm zu erlassen, wie das im Bundesrecht vorgesehen ist.
- Zur Baureife für Überbauungen mit intensivem Publikums- oder Güterverkehr kann verlangt werden, dass sie mit einem öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar sind und die Betreibenden sich verursachergerecht an den Kosten beteiligen.
- Die Bauvorschriften zugunsten von Personen mit Behinderungen werden deutlich verschärft. Das gilt vor allem für Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten bzw. für Gebäude mit Arbeitsplätzen ab einer Geschossfläche von 500 m<sup>2</sup>.
- Neu wird der Erst- und Zweitwohnungsanteil im kantonalen Recht geregelt.
- Der Gewässerabstand, der bei Bauten und Anlagen zu beachten ist, orientiert sich vermehrt am erforderlichen Gewässerraum, der im Nutzungsplan mit einer besonderen Gewässerraumzone oder mit Baulinien beschrieben wird. Nur subsidiär gilt der heute allgemein gültige Gewässerabstand von sechs Metern.
- Ausnahmen vom Waldabstand erteilt nicht mehr die Baubehörde der Gemeinde, sondern die zuständige Direktion.

- Neu ist es zulässig, die Baubewilligung auch an persönliche Voraussetzungen zu knüpfen, etwa solche der finanziellen Sicherstellung.
- Der Vorentscheid wird als formelles Verfahren ausdrücklich vorgesehen.
- Die Gebühren für alle Bauentscheide werden kantonal geregelt. Die Gemeinden können dazu Ausführungsbestimmungen erlassen.
- Die gemeindlichen Bauvorschriften werden vereinheitlicht, soweit das möglich und sinnvoll erscheint.

## **V. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen**

1. Titel: **ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

1. Kapitel: **ZWECK UND VORBEHALTENES RECHT**

**Artikel 1** Zweck und Gegenstand

Entsprechend seinem Aufbau verfolgt das Gesetz im Wesentlichen drei Ziele. Einerseits schafft es die raumplanerischen Voraussetzungen, nach denen sich die raumplanerische Nutzung des Kantons ausrichten muss. Im Weiteren bestimmt es die baurechtlichen Anforderungen an Bauten und Anlagen und schliesslich ordnet es die Zuständigkeit und das Verfahren sowohl für den raumplanerischen als auch für den baurechtlichen Bereich.

**Artikel 2** Vorbehaltenes Recht

Das PBG beschäftigt sich mit dem Planungsrecht und mit dem öffentlichen Baurecht. Es ist klar, dass darüber hinaus das besondere Recht einzuhalten ist. Dieses besondere Recht (lex specialis) geht dem allgemeinen Planungs- und Baurecht vor. Daran erinnert Artikel 2 und erwähnt die wichtigsten Gesetze, die im Zusammenhang mit den planerischen und baulichen Tätigkeiten zu beachten sind.

2. Kapitel: **ORGANISATION**

**Artikel 3** Regierungsrat

Nach Artikel 47 der Kantonsverfassung (KV; RB 1.1101) stellen der Kanton und die Gemeinden die geordnete Besiedlung des Landes und die zweckmässige Nutzung des Bodens sicher. Artikel 48 KV ermächtigt und verpflichtet den Kanton und die Gemeinden, die erforderlichen Bauvorschriften zu erlassen. Soweit die Gemeinden betroffen sind, stehen sie nach Artikel 106 Absatz 2 KV unter der Aufsicht des Regierungsrats. Darauf stützt sich Artikel 3 des entworfenen PBG. Nach der heutigen Organisation, die der Regierungsrat im Organisationsreglement (ORR; RB 2.3322) bestimmt hat, ist die Justizdirektion zuständig für die Aufsicht im Bau- und Planungsbereich.

## **Artikel 4**      Gemeinderat

Die Gemeinde soll sich möglichst selbstständig organisieren können. Artikel 4 öffnet ihr dazu den erforderlichen Spielraum. Vorausgesetzt wird allerdings, dass die abweichende Ordnung der Gemeinde in der Gemeindeordnung, die von der Gemeindeversammlung erlassen wird, festgeschrieben ist.

Anders als im geltenden Recht verzichtet der Entwurf darauf, eine Gemeindebaukommission zwingend dem Gemeinderat unterzuordnen, falls eine solche eingesetzt werden will. Bereits heute wirken die gemeindlichen Baukommissionen weitgehend selbstständig. Beschwerden an den Gemeinderat sind äusserst selten zulässig. Mit Blick auf das Koordinationsgebot bildet der Rechtsmittelweg an den Kanton die Regel. Das entspricht auch dem Grundsatz, den der kantonale Gesetzgeber seit längerem verfolgt, nämlich dass gegen Entscheidungen grundsätzlich ein verwaltungsinternes und ein verwaltungsexternes (gerichtliches) Rechtsmittel zur Verfügung stehen soll.

Nach Absatz 2 können die Gemeinden Vollzugsaufgaben Dritten übertragen. Dabei kann es sich um öffentliche Träger oder um Privatpersonen handeln. Hingegen wäre es rechtsstaatlich bedenklich, privaten Dritten auch hoheitliche Befugnisse (etwa den Entscheid über ein Baugesuch) zu übertragen. Deshalb bestimmt Artikel 4 Absatz 2, dass derartige Kompetenzen zwar übertragen werden können, aber nur an öffentlich-rechtliche Einrichtungen oder Organisationen. Das können interkommunale Körperschaften, Zweckverbände oder andere öffentlich-rechtliche Einrichtungen sein. Damit ebnet das Gesetz den Weg zur Regionalisierung des Planungs- und Baurechts. Die gleiche Überlegung liegt Artikel 5 zugrunde (siehe dort).

## **Artikel 5**      Zusammenarbeit

Es zeichnet sich je länger je mehr ab, dass eine überkommunale Zusammenarbeit auch im Planungs- und Baubereich notwendig sein wird. Die Kompetenz dazu schafft Artikel 5. Er ermächtigt die Gemeinden, interkommunale Gremien einzusetzen und diesen auch hoheitliche Befugnisse einzuräumen. Damit wäre also beispielsweise eine regionale Baukommission mit Entscheidungsbefugnis zulässig. Eine Pflicht dazu besteht selbstverständlich nicht; der Entscheid, vermehrt zusammenzuarbeiten, liegt einzig bei der Gemeinde.

Selbstverständlich werden dadurch die Rechtsmittelmöglichkeiten nicht geschmälert. Wie Entscheide der gemeindlichen Baubehörde können auch solche interkommunaler Gremien

angefochten werden.

Darüber hinaus stellt Absatz 2 sicher, dass sich die Gemeinden und der Kanton gegenseitig unterstützen, wenn es darum geht, Aufgaben nach diesem Gesetz oder der darauf gestützten Erlasse zu erfüllen.

## **Artikel 6** Fachstelle für Raumplanung

Nach Artikel 31 RPG sind die Kantone verpflichtet, eine Fachstelle für Raumplanung zu bezeichnen. Die Fachstelle hat jene Aufgaben im Bereich der Raumplanung wahrzunehmen, die zum einen in den Zuständigkeitsbereich der Kantone fallen und zum andern eher den technischen Vollzug des Raumplanungsrechts betreffen<sup>1</sup>. Nach dem Organisationsreglement übernimmt das Amt für Raumentwicklung die Aufgabe der Fachstelle für Raumplanung.

### 2. Titel: **PLANUNGSRECHT**

#### 1. Kapitel: **ALLGEMEINES**

## **Artikel 7** Grundsätze der Planung

Das Bundesgesetz über die Raumplanung schreibt die Planungsgrundsätze verbindlich fest, die die Kantone und die Gemeinden zu beachten haben. Artikel 6 verweist darauf, ohne hier zu wiederholen, was dort gesagt ist.

## **Artikel 8** Digitalisierung und Ablieferungspflicht von Raumplanungsdaten

Heute werden die Pläne durchwegs digital erarbeitet und erfasst: Dabei handelt es sich namentlich um Nutzungspläne, generelle Entwässerungspläne, Strassenpläne und dergleichen. Hingegen fehlt im bisherigen Recht eine Bestimmung, die die Planungsbehörden verpflichtet, ihre Planungsergebnisse gegenseitig und den betreffenden Amtsstellen zur Verfügung zu stellen. Das ist aber nötig, um letztlich zu einer in sich geschlossenen Raumplanung zu gelangen, aber auch um den gesamtheitlichen Planungsstand erfassen und darauf aufbauen zu können. Gerade die letzte Aufgabe übernimmt die Lisag, die sich dem Kanton gegenüber verpflichtet hat, die amtliche Vermessung und namentlich die Ebene Raumplanung zu bear-

---

<sup>1</sup> Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, S. 751

beiten. Das Produkt besteht weitgehend, doch fehlt die Rechtsgrundlage, die die Planungsbehörden verpflichtet, ihre Planungsergebnisse auch wirklich abzuliefern. Soll die Lisag ihre Aufgabe tatsächlich erfüllen können, ist es notwendig, eine derartige Pflicht im Gesetz zu schaffen. Die Ablieferungspflicht betrifft die Planungsbehörden, nicht aber Privatpersonen. Somit kann etwa die private Bauherrschaft gestützt auf diesen Artikel nicht verpflichtet werden, Baupläne digital einzureichen.

Der Klarheit halber bestimmt Absatz 1, dass nur dem graphischen Ausdruck, also dem autorisierten Planausdruck auf Papier, Rechtswirkung zukommt, solange der Regierungsrat im Reglement nach Absatz 5 nichts anderes bestimmt. Es ist klar, dass der Regierungsrat die Gemeinden anhört, bevor er ein solches Reglement erlässt.

## 2. Kapitel: **RAUMPLANUNG DES KANTONS**

### 1. Abschnitt: **Richtplanung**

#### **Artikel 9** Ziel, Inhalt und Verbindlichkeit

Der Richtplan will alle raumwirksamen Tätigkeiten der Gemeinden, der Regionen und des Kantons möglichst gut aufeinander abstimmen. Er zeigt auf, wie sich das Kantonsgebiet insgesamt räumlich entwickeln soll.

Das Bundesrecht, namentlich das RPG, enthält eingehende Bestimmungen über die Grundlagen, den Mindestinhalt und die Verbindlichkeit und Anpassung des kantonalen Richtplans<sup>2</sup>. An sich gelten diese Bestimmungen ohne weiteres. Dennoch erscheint es zweckmässig, im kantonalen Recht auf diese wichtigen Elemente des Bundesrechts hinzuweisen, um so möglichst grosse Transparenz zu schaffen. Eine Wiederholung des Bundesrechts im kantonalen Recht ist dagegen zu vermeiden.

Artikel 11 der Raumplanungsverordnung des Bundesrats (RPV; SR 700.1) kennt neben der Anpassung von Richtplänen deren Fortschreibung. Damit sind kleine Änderungen gemeint, die sich innerhalb des bestehenden Richtplans bewegen und die einem vereinfachten Verfahren folgen. Auch wenn das kantonale Recht nur von "Anpassung" spricht, bleibt die Fortschreibung im Rahmen des Bundesrechts selbstredend trotzdem zulässig.

---

<sup>2</sup> Artikel 6 bis 9 RPG

## Artikel 10      Zuständigkeit und Verfahren

Wie heute soll der Regierungsrat den Richtplan erarbeiten und verfügen. Verschiedene Vernehmlassungen verlangen, der Richtplan sei dem Landrat zur Genehmigung vorzulegen. Das erscheint unzweckmässig zu sein. In der Vergangenheit hat sich erwiesen, dass es merkliche Vorteile mit sich bringt, wenn der Richtplan möglichst rasch und flexibel erlassen und vor allem angepasst werden kann. Nur so war es möglich, den Richtplan im Urserntal im Zusammenhang mit dem Tourismusresort innert nützlicher Frist anzupassen. Gerade dieser Prozess belegt, dass mit dem heute geltenden und auch für die Zukunft vorgeschlagenen Verfahren sämtliche Anliegen, namentlich jene der betroffenen Gemeinden, der Umweltverbände, aber auch jene der Bauherrschaft, bestens berücksichtigt werden können.

Selbstverständlich sind die Verfahrensregeln zu beachten, die das Bundesrecht vorschreibt. Namentlich verpflichtet es mit Artikel 4 RPG die Kantone, die Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planung zu unterrichten und sie bei der Planung in geeigneter Weise mitwirken zu lassen. In die gleiche Richtung zielt Artikel 10 Absatz 2 RPG, der von den Kantonen verlangt, die Gemeinden und andere Träger raumwirksamer Aufgaben beim Erarbeiten der Richtpläne einzubeziehen. Dazu gehören neben den Nachbarkantonen insbesondere die nach Artikel 55 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) und Artikel 12 des Bundesgesetzes über Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 450) beschwerdeberechtigten Organisationen. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die Minimalvorschriften des Bundes genügt es, die Mitwirkungspflicht im kantonalen Recht festzuschreiben. Das entspricht dem geltenden kantonalen Recht.

Was die Verbindlichkeit des Richtplans betrifft, ist Folgendes zu beachten: Nach Artikel 11 Absatz 2 RPG werden Richtpläne für den Bund und die Nachbarkantone erst mit der Genehmigung durch den Bundesrat verbindlich. Innerkantonale Verbindlichkeit kann die Verbindlichkeit früher einsetzen, je nach kantonalem Recht. Und diese Befugnis nutzt Absatz 2, wenn er in Buchstabe a bestimmt, dass der kantonale Richtplan für die Behörden des Kantons verbindlich wird, sobald der Regierungsrat ihn genehmigt hat. Diese Zweiteilung der Behördenverbindlichkeit des Richtplans ist sinnvoll, dauert doch das Genehmigungsverfahren beim Bund etwelche Zeit und kann es doch wichtig sein, dass der vom Regierungsrat erlassene Richtplan bereits vorher behördenverbindlich wird<sup>3</sup>.

Auf Anregung verschiedener Vernehmlassungen soll der Regierungsrat ermächtigt sein, den Gemeinden angemessene Fristen zu setzen, um den Richtplan in ihrer Nutzungsplanung umzusetzen. Das ist sinnvoll, denn entscheidend ist, dass der Richtplan letztlich bei der

---

<sup>3</sup> Siehe dazu Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, S. 272

Bauentwicklung beachtet wird - und das ist nur im Rahmen der Nutzungsplanung möglich. Um den Gemeinden dennoch zu ermöglichen, ihre Überlegungen im Rahmen der Richtplanung in die Nutzungsplanung einfließen zu lassen und trotzdem unliebsame Bauentwicklungen in der Zwischenzeit zu verhindern, anbietet sich das Instrument der Planungszone, das neu auch den Gemeinden zur Verfügung stehen soll.

## 2. Abschnitt: **Nutzungsplanung**

### **Artikel 11** Grundsatz

Die Arbeiten am Projekt "Raumentwicklung unteres Reusstal (REUR)" haben gezeigt, dass die bisherige Ordnung der gemeindlichen Nutzungsplanung kaum genügt, um den Richtplan, der bekanntlich die Gemeindegrenzen sprengt, zielstrebig zu verwirklichen. Bleibt es nämlich bei der ausschliesslichen gemeindlichen Kompetenz, Nutzungsplanungen zu erlassen, besteht die Gefahr, dass einerseits gemeindeübergreifende Planungen nicht aufeinander abgestimmt werden können und dass andererseits gemeindeübergreifende Bauzonen nicht oder nur mit grossen Schwierigkeiten und erheblichen Verfahrenskomplikationen möglich sind. Demgegenüber schwebt der REUR vor, einzelne Bauzonen, wie Siedlungsgebiete, Gewerbegebiete, Landwirtschaftsgebiete und dergleichen, möglichst regional zusammenzufassen, aber auch kantonale und regionale Entwicklungsschwerpunkte zu fördern. Daneben können kantonale Nutzungspläne auch nötig sein, um Naturschutz- und Kulturobjekte zu schützen, aber auch um öffentliche und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen von regionaler oder kantonalen Bedeutung planerisch zu sichern. Man denke hier etwa an Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie an Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, die interkommunal gebündelt werden wollen. So liesse sich etwa ein kantonaler Nutzungsplan rechtfertigen, um beim neuen Kantonsbahnhof eine Fläche zu sichern, die für einen Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Verkehrs vorgesehen wäre.

Selbstverständlich wird der Regierungsrat darauf verzichten, kantonale Nutzungspläne zu erlassen, wenn die Gemeinden von sich aus bereit sind, die im Richtplan ausgedrückten interkommunalen Interessen zu beachten. Deshalb verlangt dieser Artikel auch, dass der Regierungsrat die betroffenen Gemeinden zuerst auffordern muss, ihre Nutzungsplanungen im Sinne der bezeichneten kantonalen oder regionalen Interessen anzupassen bzw. das Verfahren dazu einzuleiten. Gelingt das nicht, muss der Kanton die Möglichkeit haben, von sich aus mit Nutzungsplänen einzugreifen. Derartige Nutzungspläne können wieder aufgehoben werden, wenn die betroffenen Gemeinden ihre Nutzungspläne im Sinne der Richtplanung anpassen. Daraus wird klar, dass der Regierungsrat nur "ersatzweise" kantonale Nutzungs-

pläne erlassen kann, dann nämlich, wenn die Gemeinde trotz Aufforderung sich weigert, ihren Nutzungsplan entsprechend zu ändern. Dem Einwand verschiedener Vernehmlassungen, die Bestimmung greife zu stark in die Gemeindeautonomie ein, wird dadurch Rechnung getragen.

Damit ähnelt das Instrument jenem, das dem Regierungsrat bereits heute in Artikel 29 Absatz 3 BauG zur Verfügung steht. Danach kann der Regierungsrat für eine Gemeinde, deren Zonenplan ungenügend ist, der namentlich dem Richtplan widerspricht, einen definitiven Zonenplan verfügen. In systematischer Hinsicht ist es aber richtig, dieses Instrument neu als Nutzungsplan des Kantons zu bezeichnen und übergemeindliche Lösungen zu ermöglichen.

## **Artikel 12**      Verfahren

Selbstverständlich wird der Regierungsrat kantonale Nutzungspläne nur in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Gemeinden erarbeiten und verfügen. Der Entwurf verpflichtet ihn, die Gemeinden vorher aufzufordern, ihre Nutzungspläne entsprechend den von ihm bezeichneten kantonalen oder regionalen Interessen innert bestimmter Frist anzupassen. Weigern sich die Gemeinden, das zu tun, kann der Regierungsrat, sozusagen "ersatzweise" handeln.

Weil der kantonale Nutzungsplan, wie jener der Gemeinden, für jedermann verbindlich ist, muss er in einem ordentlichen formellen Verfahren erlassen werden. Hier anbietet sich das gleiche Verfahren wie für den gemeindlichen Nutzungsplan. Dieses ist somit für den kantonalen Nutzungsplan sinngemäss anzuwenden. Namentlich folgt daraus, dass die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einspracheberechtigt sind. Ergänzend dazu erklärt der Entwurf ausdrücklich auch die betroffenen Gemeinden einspracheberechtigt. Damit schafft er in diesem Bereich ein Recht zur "Behördenbeschwerde" und respektiert er damit die Gemeindeautonomie.

## **Artikel 13**      Wirkung

Der kantonale Nutzungsplan kann seine Wirkung nur entfalten, wenn er für jedermann verbindlich ist und den gemeindlichen Nutzungsplänen vorgeht.

### 3. Abschnitt: **Weitere Planungsinstrumente des Kantons**

#### **Artikel 14 bis 16** Baulinien

Bereits nach geltendem Recht kann der Kanton Baulinien legen, um kantonale öffentliche Werke, die bestehen oder geplant sind, zu sichern. Allerdings hat er die Baulinie dafür bei der zuständigen Gemeindebehörde zu beantragen. Diese Kompetenzordnung hat sich nicht bewährt. Sie entspricht auch nicht der Aufgabenteilung, die die Raumplanung kennt. Deshalb sieht der Entwurf vor, dass die zuständige Direktion von sich aus Baulinien legen kann, um geplante oder bestehende Bauten und Anlagen des Kantons zu sichern. Gemeint sind damit in erster Linie solche an Strassen, Hochwasserschutzbauten und dergleichen. Selbstverständlich hat der Kanton die betroffenen Gemeinden vorher anzuhören. In sachlicher Hinsicht ist bemerkenswert, dass der Kanton Baulinien nur zugunsten bestehender oder geplanter öffentlicher Bauten und Anlagen des Kantons verfügen kann, während die Gemeinden auch Baulinien zum Schutz bestimmter Flächen anordnen können.

Die Zuständigkeit, kantonale Baulinien zu verfügen, ist bei der Vorsteherin oder dem Vorsteher der Baudirektion richtig angesiedelt. Denn der Entscheid kann damit beim Regierungsrat mit Einsprache und alsdann beim Gericht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden, was dem zweistufigen Rechtsmittelweg entspricht. Im Übrigen deckt sich das Verfahren mit jenem, das die Gemeinden im Baulinienverfahren anzuwenden haben.

Um Wiederholungen zu vermeiden, verweist Artikel 16 auf die Regeln, die für gemeindliche Baulinien gelten. Das betrifft namentlich den Begriff und den Inhalt der Baulinien, deren Wirkung und deren Dauer.

### 3. Kapitel: **RAUMPLANUNG DER GEMEINDEN**

#### 1. Abschnitt: **Bauordnung**

#### **Artikel 17** Inhalt

Nach Absatz 1 und 2 sind die Gemeinden nach wie vor verpflichtet, eine Bau- und Zonenordnung (BZO) zu erlassen. Deren Mindestinhalt wird aber gegenüber heute (siehe Art. 23 BauG) stark gekürzt. So wird die BZO davon entlastet, baurechtliche Begriffe zu definieren (siehe Art. 18). Auch übernimmt das PBG materielles Recht, das heute in jeder Gemeinde

selbstständig geschaffen werden muss. Zu denken ist insbesondere an die zulässigen Zonen und deren Nutzungsart, aber auch an die Grenz- und Gebäudeabstände, die vereinheitlicht werden. Das ist sinnvoll und entspricht der Anregung verschiedener Vernehmlassungen, die fordern, die gemeindlichen BZO zugunsten vereinheitlichter Regelungen im kantonalen Recht möglichst zu entlasten. Schliesslich findet auch das Baubewilligungsverfahren im PBG eine abschliessende Regelung, die keiner gemeindlichen Ausführungsbestimmungen bedarf; das rechtfertigt sich umso mehr, als bereits heute die Merkpunkte des Verfahrens im kantonalen Recht festgeschrieben sind und die gemeindlichen Ordnungen nur unwesentlich voneinander abweichen.

Zur Organisation des gemeindlichen Bauwesens kann die Gemeinde eine besondere Behörde (Baukommission, interkommunaler Entscheidträger) schaffen, muss es aber nicht tun; verzichtet eine Gemeinde darauf, gilt der Gemeinderat als Baubehörde (Art. 4 PBG).

Das verfügbare Bauland soll möglichst gut genutzt werden. Eine Möglichkeit dazu ist die Pflicht, ein bestimmtes Gebiet im Überbauungsfall auch wirklich optimal auszunützen. Absatz 3 verpflichtet die Gemeinden, in ihrer Bauordnung für die einzelnen Zonen eine Mindestausnützung vorzuschreiben, wie das verschiedene Vernehmlassungen fordern. So kann eine gemeindliche Bauordnung etwa vorsehen, dass in der Wohnzone W3 auch wirklich diese Nutzungskapazität ausgeschöpft wird; die Überbauung mit einem Einfamilienhaus wäre damit unzulässig. Denkbar sind auch Vorschriften der Gemeinden, die verlangen, dass die zulässige Ausnützungsziffer mindestens zu einem Teil, etwa zu drei Viertel, ausgenützt wird. Die Möglichkeiten sind vielfältig. Deshalb und weil die Gemeinden näher am Baugeschehen sind, ist es richtig, im PBG zwar die grundsätzliche Pflicht zur Mindestausnützung aufzustellen, aber keine einheitliche Lösung auf Kantonsebene vorzusehen und stattdessen den Gemeinden den entsprechenden Spielraum zu überlassen, indem sie ihre Bauordnungen gezielt auf ihre Bedürfnisse abstimmen. Eine eigentliche Bauverpflichtung dagegen sieht der Entwurf nicht vor; denn das bedeutete einen massiven Eingriff in die Eigentumsfreiheit, die sich für die Verhältnisse im Kanton Uri nicht rechtfertigt.

Wie heute muss die Bauordnung, um gültig zu sein, vom Regierungsrat genehmigt werden. Nach Absatz 4 wird die Genehmigung erteilt, wenn die Bauordnung übergeordnetem Recht, namentlich dem PBG, nicht widerspricht (Rechtskontrolle, nicht Zweckmässigkeitskontrolle).

## **Artikel 18**      Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen

Die wichtigsten baurechtlichen Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen sollen schweizweit mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ver-

einheitlicht werden. Diese Vereinbarung dient der Praktikabilität des Baurechts, ohne die Gemeindeautonomie merklich zu beschneiden.

Zahlreiche Kantone bearbeiten zurzeit ihre Baugesetzgebung, um letztlich der IVHB beitreten zu können. In Kraft ist die Vereinbarung jedoch noch nicht. Deshalb wird der Regierungsrat ermächtigt, die Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen in einem Reglement festzuschreiben. Ist die IVHB in Kraft, ermächtigt der Entwurf den Regierungsrat, dieser Vereinbarung beizutreten. Das Reglement nach Absatz 1 wird dadurch hinfällig, soweit sich die Begriffe der IVHB mit jenen des Reglements decken. Denkbar ist, dass der Regierungsrat neben der IVHB weitere Begriffe vereinheitlicht, so dass das Reglement insofern neben der IVHB bestehen kann.

## 2. Abschnitt: **Nutzungsplan**

### 1. Unterabschnitt    **Inhalt und Zonenarten**

#### **Artikel 19**    Inhalt

Wie heute ist jede Gemeinde verpflichtet, für ihr ganzes Gebiet einen Nutzungsplan zu erlassen. Das Bundesrecht bestimmt den groben Inhalt der Nutzungspläne. Nach Artikel 14 Absatz 2 RPG unterscheiden die Nutzungspläne vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen. Der besseren Lesbarkeit halber wiederholt Artikel 17 des Entwurfs diese bundesrechtliche Rahmenordnung.

Nach Artikel 5 Absatz 1 RPG regelt das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen. Wie heute erfüllt der Kanton Uri diese Pflicht mit dem Grundstückgewinnsteuergesetz (RB 3.2231), so dass im PBG dazu keine Ausführungen nötig sind.

#### **Artikel 20**    Zonenarten

Das geltende kantonale Baurecht kennt keine abschliessende Aufzählung der zulässigen Zonenarten. Entsprechend vielfältig und undurchsichtig sind die bestehenden Nutzungspläne der Gemeinden. Viele kennen die gleiche Zonenart, beschreiben sie aber leicht anders, andere wählen Zonenarten, die sich ohne weiteres in eine Grundzone einordnen lassen. Die Vielfalt der heutigen Nutzungspläne erschwert das Bauwesen erheblich. Insbesondere leidet

die Vergleichbarkeit der Nutzungsordnungen. Auch zwingt die fehlende kantonale Ordnung die Gemeinden heute, ihre Zonen selbstständig zu beschreiben. Wer sich mit der Bautätigkeit im Kanton Uri beschäftigt, sieht sich daher mit 20 verschiedenartigen Nutzungsplänen und Nutzungsbeschreibungen konfrontiert. Diese Vielfalt liegt nicht im öffentlichen Interesse. Deshalb nennt Artikel 20 des Entwurfs eine grundsätzlich abschliessende Reihe möglicher Zonen, die die Gemeinden mit ihrem Nutzungsplan bezeichnen dürfen. Der Katalog dieser Zonen ist so gefasst, dass er grundsätzlich alle Zonen erfasst, die heute in den gemeindlichen Nutzungsplänen bestehen. Eine Abklärung der Lisag bestätigt das. Trotzdem ist nicht auszuschliessen, dass eine Gemeinde ein besonderes Bedürfnis nachweist, zusätzliche Zonen zu schaffen. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, kann der Regierungsrat weitere Zonen anerkennen.

Daneben bestimmt Absatz 3, dass die in Absatz 1 und 2 erwähnten Grundnutzungszonen durch weitere Zonen ergänzt oder überlagert werden können. Dazu gehören beispielsweise Schutzzonen, Gefahrenzonen und Gewässerraumzonen. Statt solche Zonen eigens auszuscheiden, ermöglicht diese Bestimmung, dass diese "Zonen" die Grundnutzungszonen überlagern. Die Überlagerung bringt gewisse Nutzungsbeschränkungen mit sich, die der überlagernden Zone entsprechen. Das bedeutet etwa, dass in der Landwirtschaftszone, die mit einer Schutzzone oder mit einer Zone für Wintersport überlagert wird, keine Bauten oder Anlagen eingerichtet werden dürfen, die dem Zweck der überlagernden Zone widersprechen. Gleiches gilt für die überlagernde Gefahrenzone oder Gewässerraumzone. Mit anderen Worten ist es nicht erforderlich, bestimmte Gemeindegebiete gänzlich einer Gefahrenzone oder einer Schutzzone zuzuordnen. Das ist zwar möglich, drängt sich aber nicht in jedem Fall auf. Vielmehr kann die Grundordnung bestehen bleiben, und die überlagernde Zone bringt die damit verbundenen Einschränkungen mit sich. Und dass derartige überlagernde Zonen zulässig sind, hat das Bundesgericht ausdrücklich anerkannt (BGE 117 I b 9).

Wenn das kantonale Recht die Zonen abschliessend nennt, ist es richtig, diese auch inhaltlich zu beschreiben. Die folgenden Artikel übernehmen diese Aufgabe, in dem sie den zwingenden Inhalt der einzelnen Zonenarten festlegen. Die gemeindlichen Bau- und Zonenordnungen werden dadurch erheblich entlastet.

Das Bundesrecht enthält verschiedene Bestimmungen, die zu beachten sind, wenn Bauzonen ausgeschieden werden. Das gilt insbesondere für die immissionsrechtlichen Anforderungen nach dem Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG; SR 814.01). Entsprechend der Konzeption des PBG werden diese Vorgaben jedoch im kantonalen Recht nicht wiederholt.

## 2. Unterabschnitt    B a u z o n e n

### **Artikel 21**    Kernzone

Die Bestimmung übernimmt weitgehend die herkömmliche Beschreibung der Kernzonen. Neu ist die Idee, hier Bauten zuzulassen, die zentrumsbildende Funktion geniessen. Damit erlaubt die Bestimmung den Gemeinden, ein eigentliches Dorfzentrum aufzubauen. Die ortstypischen Besonderheiten sind dabei möglichst zu erhalten.

### **Artikel 22**    Wohnzone

Die Beschreibung der Wohnzone entspricht der bisherigen Ordnung, die die Wohnzone als ruhige Zone ausgestaltet. Zu den nicht störenden Betrieben gehören namentlich Dienstleistungsbetriebe, Arzt- und andere Praxen und Ladengeschäfte.

### **Artikel 23**    Wohn- und Gewerbezone

Wie heute sind hier mässig störende Betriebe neben Wohnbauten zulässig. In der Praxis werden etwa Autoreparaturwerkstätten, Spenglereien, Kundenschreinereien, Druckereibetriebe, aber auch Transportbetriebe bis zu einer bestimmten Grösse zu den mässig störenden Betrieben gerechnet<sup>4</sup>.

### **Artikel 24**    Gewerbezone

Neu ist die Möglichkeit, dass die Gemeinden in der Gewerbezone bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ausschliessen können. Zu denken ist dabei beispielsweise an grosse Einkaufszentren mit erheblichen infrastrukturellen Auswirkungen. Absatz 2 ermöglicht, Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber sowie für Angestellte der Unternehmung in der Gewerbezone zuzulassen. Vorausgesetzt ist allerdings, dass sie betrieblich auf diesen Standort angewiesen sind. Um die Standortgebundenheit zu beurteilen, kann auf die Regelung zurückgegriffen werden, die für Bauten ausserhalb der Bauzone gilt.

---

<sup>4</sup> Siehe etwa Urteil des Verwaltungsgerichts SG vom 17. Juni 2008; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Auflage Bern 2008, S. 165f.

**Artikel 25**     Industriezonen

Die Bestimmung ist gleich aufgebaut wie jene über die Gewerbezone. Der Unterschied liegt einzig im Mass der Nutzung. So ist die Industriezone jenen Betrieben vorbehalten, die erhebliche Immissionen verursachen oder grössere Baumassen beanspruchen. Hier wie dort ist es der Gemeinde freigestellt, mit der Nutzungsplanung gewisse Betriebsarten auszuschliessen oder zu begrenzen.

**Artikel 26**     Tourismuszone

Ein Blick in die geltenden Nutzungspläne zeigt, dass ein erhebliches Bedürfnis an einer Zone für touristische Einrichtungen besteht. Hier sind alle Bauten und Anlagen erlaubt, die dem Tourismus dienen. Auch Wohnungen für das Betriebspersonal sind zulässig. Selbstverständlich können auch andere Zonen dem Tourismus dienen, allerdings mit beschränkter Nutzung. Denkbar ist auch, herkömmliche Zonen mit einer Zone für Wintersport zu überlagern, um damit sicherzustellen, dass Aufstiegs-, Abfahrts-, Langlauf- und Übungsgelände sowie Schlittenbahnen offen gehalten werden.

**Artikel 27**     Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Praktisch jede Gemeinde kennt eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, doch sind diese unterschiedlich beschrieben. Neu soll sie das kantonale Recht definieren. Absatz 1 nennt die Grundnutzung der Zone, die in Absatz 2 begrifflich erläutert wird. Zudem sollen Sekundärnutzungen zulässig sein, wenn sie untergeordneter Natur sind und die zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtigen. Zu denken ist beispielsweise an einzelne private Wohnungen oder Detailhandelsgeschäfte in öffentlichen Gebäudekomplexen. Besondere Zonenvorschriften lassen sich hierfür nicht bezeichnen, sondern massgebend ist, dass die private Nutzung den öffentlichen Zweck der Zone nicht beeinträchtigt. Danach hat sich die Baubewilligung auszurichten.

**Artikel 28**     Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Diese Zone erlaubt der Gemeinde, eigene Gebiete für Sport- und Freizeitanlagen auszuscheiden. Der Zonenzweck erstreckt sich aber auch auf die Erholung, weshalb hier auch Familiengärten, Rastplätze, der Zone entsprechende Restaurationsbetriebe und dergleichen zulässig sind. Zwar sind auch in der Tourismuszone Sport- und Freizeitanlagen zulässig.

Diese sind aber vornehmlich auf den Tourismus ausgerichtet, während die Zone für Sport- und Freizeitanlagen den Hauptzweck erfüllen, der Bevölkerung die notwendigen Freizeit- und Erholungsanlagen zur Verfügung zu stellen.

## **Artikel 29**      Freihaltezone

Mit der Freihaltezone erhalten die Gemeinden ein Instrument, das Ort- und Landschaftsbild sowie Aussichtslagen zu schützen und das Siedlungsgebiet zu gliedern. Diese Zonen, andernorts auch "Grünzonen" genannt, umfassen damit Land innerhalb des Baugebiets, das grundsätzlich nicht überbaut werden soll<sup>5</sup>. Selbstverständlich lässt sich dieses Ziel auch über Schutzzonen nach dem Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG; RB 10.5111) erreichen. Doch ist es angezeigt, diese Möglichkeit auch als zonenplanerische Grundordnung zur Verfügung zu stellen.

Dem Zonenzweck entsprechend sind dort oberirdische Bauten und Anlagen nur erlaubt, wenn sie der Bewirtschaftung der Freifläche dienen. Ein unterirdisches Parkhaus wäre aber zulässig.

## **Artikel 30**      Weilerzone

Die Weilerzone ist ein neues Instrument der Nutzungsplanung. Sie erlaubt, ländliche Kleinsiedlungen ausserhalb des eigentlichen Baugebiets zu erhalten und massvoll zu entwickeln. Allerdings verlangt Artikel 33 der Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV; SR 700.1), dass der kantonale Richtplan die möglichen Gebiete für Weilerzonen bezeichnet. Nach BGE 119 I a 300 ist ein Weiler eine als geschlossene Einheit erscheinende Baugruppe von mindestens fünf bis zehn bewohnten Gebäuden in offener oder geschlossener Bauweise. Damit entspricht der Entwurf dem Anliegen der Korporationen, brach liegende Weiler im Alpgebiet einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Insofern deckt sich die Weilerzone mit der Forderung nach einer eigentlichen "Alpzone", die selbstverständlich den vom Bundesrecht gesetzten Rahmen beachten muss. Auf einzelne Gebäude ausserhalb der Bauzone ist die Bestimmung über die Weilerzone jedoch nicht anwendbar; hier gilt das abschliessende Bundesrecht (Art. 24ff. RPG).

Die bestehenden Weiler sollen in erster Linie erhalten bleiben. Um lebensfähig zu bleiben, müssen sie sich aber massvoll entwickeln können. Sie sind zu verschieden, um einheitliche-

---

<sup>5</sup> Kistler/Müller, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Auflage Brugg 2002, S. 39

re Regeln dafür aufzustellen. Daher überlässt es Absatz 2 der gemeindlichen Bauordnung, die zulässige Nutzung der einzelnen Weiler zu bestimmen.

Nicht zur Weilerzone gehören neue Siedlungen, etwa Feriensiedlungen ("Chaletsiedlungen"), denn dabei geht es nicht darum, bestehende Kleinsiedlungen zu erhalten, sondern eine neue Siedlung aufzubauen. Solche Anlagen und Bauten sind der Wohnzone, gegebenenfalls der Tourismuszone zuzuordnen.

### **Artikel 31** Verkehrsflächen

Die Nutzungspläne enthalten regelmässig Eintragungen, die lediglich orientierenden Charakter haben. Dazu gehören insbesondere Verkehrsflächen, einschliesslich der Bahnanlagen. Gelegentlich sind solche Flächen weiss ausgespart. Das ist weiterhin zulässig. Denn Verkehrsflächen belegen das Erschliessungsnetz im Zonenplan, während deren Nutzung nicht im Nutzungsplan, sondern im Strassenrecht oder im "Bahnrecht" begründet ist. Für Bahnanlagen und Bahnstationen ist die Bundesgesetzgebung massgeblich (siehe Art. 18 ff. Eisenbahngesetz; SR 742.101). Die Bundeskompetenz betrifft allerdings nur Bauten und Anlagen, die ganz oder vorwiegend dem Bahnbetrieb dienen. Bahnfremde Bauten unterliegen der kantonalen Hoheit. Private Nutzungen sind zulässig, wenn sie die zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtigen. Um dafür eine Zonenordnung zu bestimmen, verweist der zweite Satz von Absatz 4 auf die Zonenvorschriften der benachbarten Zonen<sup>6</sup>.

Absatz 2 verdeutlicht, dass Verkehrsflächen für die Berechnung der Ausnützungsziffer nicht anwendbar sind. Das entspricht Ziffer 8.1 der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Nicht geregelt wird das Verfahren, wie eine Verkehrsfläche erbaut bzw. zu ändern ist. Das ist Sache der besonderen Gesetzgebung, etwa des Strassenbaugesetzes (SBG; RB 50.1111). Und für Bahnanlagen gilt das bundesrechtliche Plangenehmigungsverfahren.

## 3. Unterabschnitt Nichtbauzonen

### **Artikel 32** Landwirtschaftszonen

Artikel 16 RPG bestimmt abschliessend den Zweck, den die Landwirtschaftszonen zu erfüllen haben. Für eine abweichende Definition im kantonalen Recht bleibt kein Raum. Daher

<sup>6</sup> Siehe zum Ganzen Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bern 1995, S. 433

genügt es, wenn Absatz 1 diesbezüglich auf das Bundesrecht verweist. Eigenständig ist dagegen Absatz 2, der die Gemeinden verpflichtet, Landwirtschaftszonen auszuscheiden. Nach Artikel 16 Absatz 3 RPG tragen die Kantone bei ihren Planungen den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone angemessene Rechnung. Weil der Kanton die Planungsaufgabe der Gemeinde überweist, überbindet der Entwurf diese Planungsvorgabe den Gemeinden.

Fruchtfolgeflächen (FFF) umfassen den ackerfähigen, qualitativ wertvollen Teil des für die Landwirtschaft geeigneten Landes (Art. 26 RPV). Der Bundesrat bestimmt deren Mindestumfang pro Kanton. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass diese Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen werden (Art. 30 RPV). Absatz 3 überbindet diese Aufgabe den Gemeinden.

Das Bundesrecht bestimmt abschliessend, welche Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, also auch in der Landwirtschaftszone, errichtet werden dürfen (Art. 24 ff. RPG). Diese Bestimmungen sind unmittelbar anwendbar, so dass ein Verweis darauf genügt.

Nach Artikel 16a Absatz 2 RPG erlaubt das Bundesrecht unter gewissen Voraussetzungen, Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zu errichten, die der so genannten "inneren Aufstockung" dienen. Diesbezüglich genügt das Bundesrecht. Absatz 3 dieser Bestimmung erlaubt zudem, Bauten und Anlagen zu bewilligen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird (sog. Intensivlandwirtschaftszone<sup>7</sup>). Bundesrechtliche Voraussetzung dazu ist also, dass ein bestimmtes Planungsverfahren die entsprechenden Gebiete bezeichnet. Nach dem Entwurf wird der Richtplan diese Aufgabe übernehmen. Für die im Richtplan dafür bezeichneten Gebiete können die Gemeinden also Bauten und Anlagen bewilligen, die über die innere Aufstockung hinausgehen. Zu denken ist insbesondere an Speziallandwirtschaftszonen, die intensivere landwirtschaftliche Nutzungen erlauben, etwa für bodenunabhängige Produktionen und dergleichen (Art. 38 RPV). Angesichts der besonderen Umstände, mit denen die Landwirtschaft zu kämpfen hat, ist es angezeigt, diese Möglichkeit, die das Bundesrecht bietet, umfassend auszunützen.

### **Artikel 33**     Reservezonen

Mehrere bestehende Bau- und Zonenordnungen kennen das so genannte "Übrige Gemeindegebiet" als Land, das keiner bestimmten Nutzung zugeordnet ist. Tatsächlich handelt es

---

<sup>7</sup> Zum Ganzen siehe Peter Hänni, a.a.O., S. 180

sich beim Übrigen Gemeindegebiet aber um unproduktives Land, das zonenplanerisch nicht erfasst werden muss. Demgegenüber gilt es, den Gemeinden zu ermöglichen, eine Reservezone zu schaffen für Land, das für eine spätere bauliche Entwicklung vorgesehen ist. Ebenso gehört dazu Land, das noch keiner bestimmten Nutzung zugewiesen werden kann oder dessen Nutzung zurzeit noch nicht bestimmt ist. In diesem Sinn wählt der Entwurf den präziseren und in der Fachwelt gebräuchlichen Begriff der Reservezone. Das deckt sich mit Artikel 18 RPG, wonach das kantonale Recht Vorschriften enthalten kann für Gebiete, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird.

Reservezonen gehören zwingend zum Nicht-Baugebiet. Denn Reservezonen im Baugebiet, deren Umwandlung in die definitive Bauzone ein eigentliches Ein- und Umzonungsverfahren bedingt, ist bundesrechtswidrig (BGE 118 Ia 172). Deshalb sind für Bauvorhaben in der Reservezone die bundesrechtlichen Regeln für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone anzuwenden. Ergänzend bestimmt der Entwurf aber, dass, nebst den bundesrechtlichen Anforderungen, auch das Kriterium zu beachten ist, wonach eine spätere bauliche Entwicklung der Gemeinde durch die fragliche Baute oder Anlage nicht beeinträchtigt werden darf.

#### 4. Unterabschnitt      Weitere Zonen

##### **Artikel 34**      Schutzzonen

Artikel 29b Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes (BauG; RB 40.1111) erklärt, Schutzzonen nach der Gesetzgebung über den Natur- und Heimatschutz blieben vorbehalten. Nähere Bestimmungen dazu fehlen im Baugesetz. Demgegenüber verpflichtet Artikel 17 RPG die Kantone, für bestimmte Objekte Schutzzonen auszuscheiden oder andere Massnahmen zu ergreifen; die Objekte im Entwurf decken sich im Wesentlichen mit jenen nach Artikel 17 RPG. Wie in anderen Kantonen und im Bund, werden die hier aufgezählten Schutzobjekte durch eine Vielzahl von Spezialerlassen geschützt. Zu denken ist namentlich an die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung, aber auch an die Moorschutzgesetzgebung, an das Waldgesetz, das Fischereigesetz usw. Das bedeutet, dass die Objekte, die durch die Schutzzonen geschützt werden sollen, vor allem die Aufgabe übernehmen, die Schutzobjekte örtlich einzugrenzen. Die Schutzmassnahmen selbst dagegen sind einerseits in der Bauordnung, anderseits in besonderen Erlassen zu finden.

Im Kanton Uri übernimmt heute das Gesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; RB 10.5101) die Aufgabe, schutzwürdige Objekte zu schützen. Artikel 11 NHG, der vom Ver-

fahren handelt, erklärt, dass Schutzmassnahmen auch als Bestandteil eines Nutzungsplanes zu treffen seien. Damit ist die Verbindung zu den hier vorgeschlagenen Schutzzonen geschaffen. Mit anderen Worten haben die Gemeinden die Möglichkeit, Schutzzonen mit entsprechenden Schutzvorschriften auszuscheiden. Daneben verbleibt ihnen, wie heute, das Recht, Schutzverfügungen zu treffen für Einzelobjekte oder, wenn es sich um Gebiete handelt, besondere Schutzverfahren mit Quartierplänen zu ergreifen (Art. 11 NHG). Insgesamt erfüllt dieses Normenkonzept den Schutzauftrag, den Artikel 17 RPG den Kantonen überträgt.

### **Artikel 35**      Zonen für Wintersport

Diese Zone bezweckt zu verhindern, dass die Ausübung des Wintersports durch Bauten und Anlagen beeinträchtigt oder verunmöglicht wird. Sie kann als selbstständige oder als überlagernde Zone ausgestaltet sein.

Bei der Ausübung des Wintersports werden regelmässig Grundstücke beansprucht, die weder im Eigentum der Bergbahnunternehmung noch im Eigentum der Wintersportler und -sportlerinnen stehen. Da das allgemeine Zutrittsrecht nach Artikel 699 ZGB die Beanspruchung von privatem Grund und Boden für die Präparierung von Pisten und die Ausübung eines Massensports nicht miteinschliesst, sind entsprechende Rechte an den betroffenen Grundstücken erforderlich. Soweit die Bergbahnunternehmungen die notwendigen Rechte nicht auf privatrechtlicher Grundlage erwerben oder erwerben können, drängen sich entsprechende Regelungen im öffentlichen Recht auf. Angesichts der unterschiedlichen Verhältnisse in den Wintersportorten überlässt Absatz 4 die Befugnis zum Erlass von Vorschriften über das allgemeine Zutrittsrecht und die Beanspruchung von Grundstücken innerhalb der Wintersportzone den Gemeinden.

Was die bauliche Nutzung der Zone betrifft, ist zu beachten, dass es sich bei der "Zone für Wintersport" in aller Regel um eine überlagernde Zone handelt, also um eine Zone, die eine Grundnutzung "überdeckt". Deshalb ist es richtig, die Grundnutzung zwar zu erlauben, aber nur, soweit sie dem Zweck der überlagernden Zone nicht widersprechen.

### **Artikel 36**      Deponiezone, Abbauzone

Sowohl die Deponiezone als auch die Abbauzone sind Nutzungszonen, denen in der Praxis immer grösseres Gewicht zukommt. Die jüngere Rechtsprechung verlangt, dass Deponie- und Abbauvorhaben wegen ihrer erheblichen Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Er-

schliessung regelmässig planungsrechtlich zu erfassen sind. Daher drängt sich auf, Deponie- und Abbauzonen zu schaffen.

Das heisst nicht, dass jede Deponie und jeder Abbau zwingend einer Deponie- oder einer Abbauzone bedarf. Vielmehr gilt es im Einzelfall zu prüfen, ob die geplante Deponie oder der geplante Abbau ein Ausmass erreicht, das sich so erheblich auf Raum, Umwelt und Erschliessung auswirkt, dass hierfür eine Planungspflicht besteht. Für kleinste Vorhaben anbietet sich, je nach den Umständen, eine Baubewilligung oder eine Ausnahmbewilligung nach Artikel 24 ff. RPG.

Absatz 2 stellt klar, dass Wiederaufbereitungsanlagen nur im Zusammenhang mit den deponierten oder abgebauten Materialien zulässig sind - nicht unabhängig davon. Ohne Zusammenhang mit der Deponie oder dem Abbau gehören Wiederaufbereitungsanlagen in die Gewerbe- oder in die Industriezone.

#### **Artikel 37**      Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten

Die Beanspruchung des Bodens lässt sich nicht ein für allemal bestimmen. Vielmehr sind die neueren Entwicklungen zu berücksichtigen. So häufen sich in jüngster Zeit Begehren, um besondere Anlagen und Betriebsstätten einrichten zu können, die sich nur schwerlich einer "ordentlichen" Zone zuordnen lassen. Man denke etwa an Biogasanlagen, Windkraftanlagen, Solarfelder, grosse Parkhäuser, Einkaufszentren und dergleichen. Um hierfür den Gemeinden eine raumplanerische Lösung anzubieten, wird die Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten geschaffen.

#### **Artikel 38**      Zonen mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht

Viele bestehende Bau- und Nutzungsordnungen der Urner Gemeinden kennen Vorschriften, wonach Bauten und Anlagen nur im Rahmen eines Quartierplans oder eines Quartiergestaltungsplans erstellt werden dürfen. Daher ist es richtig, diese Möglichkeit im kantonalen Planungs- und Baugesetz aufzunehmen. Selbstverständlich handelt es sich bei dieser Zone um eine überlagernde Zone, die eine Grundzone mit der besonderen Anforderung eines Quartierplans oder eines Quartiergestaltungsplans ergänzt.

## **Artikel 39**      Gefahrenzonen

Die einzige Bestimmung, die nach geltendem Recht von Bauvorhaben in gefährdeten Gebieten handelt, ist Artikel 19 BauG. Die Bestimmung verbietet grundsätzlich Bauten und Anlagen auf Grundstücken, die erfahrungsgemäss Naturgefahren ausgesetzt sind. Eine differenziertere Ordnung kennt das geltende Recht nicht.

Absatz 1 verpflichtet den Kanton, eine behördenverbindliche Gefahrenkarte zu erarbeiten. Dieser Auftrag ist auch in Artikel 18 Kantonale Waldverordnung (KWV; RB 40.2111) enthalten. Gefahrenkarten gründen auf wissenschaftlichen und auf Erfahrungswerten. Sie unterteilen die Gefahrengebiete in drei Stufen, nämlich in ein Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung, mittlerer Gefährdung und geringer Gefährdung. Der Kanton übergibt jeder Gemeinde eine Gefahrenkarte. Die Gemeinde berücksichtigt die Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung und scheidet entsprechende Gefahrenzonen aus. Der Kanton hat für rund die Hälfte der Gemeinden die Gefahrenkarten bereits erstellt und den Gemeinden übergeben. Ziel ist es, die Gefahrenkarten seitens des Kantons bis spätestens 2011 für alle Gemeinden zu erstellen. Verschiedene Gemeinden haben "ihre" Gefahrenkarte im Nutzungsplan bereits verarbeitet, andere arbeiten zurzeit daran.

Die Gefahrenkarten konzentrieren sich verständlicherweise auf das Siedlungsgebiet. Die gestützt darauf erarbeiteten Gefahrenkarten widerspiegeln deshalb nicht das ganze Gemeindegebiet. Deshalb und weil zurzeit noch nicht alle Gefahrenkarten erarbeitet sind, bestimmt Absatz 6, dass die Regeln über die Gefahrenzonen für Gebiete ohne Gefahrenkarten sinngemäss anzuwenden sind.

Um das Verhältnis zur materiellen Bauvorschrift in Artikel 86 zu klären, bestimmt dessen Absatz 3, dass die Einschränkungen, die sich aus einer kantonalen Gefahrenkarte ergeben, vorbehalten bleiben.

Die zulässige bauliche Nutzung in den verschiedenen Gefahrenzonen orientiert sich an der jeweiligen Gefahr. So ist etwa die Besitzstandsgarantie in der roten Gefahrenzone eingeschränkt, während sie in der blauen und gelben uneingeschränkt gilt.

## **Artikel 40**      Gewässerraumzone

Nach Artikel 21 Absatz 2 der Verordnung über den Wasserbau (WBV; SR 721.100.1) legen die Kantone den Raumbedarf der Gewässer fest, der für den Schutz vor Hochwasser und die

Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers erforderlich ist. Der Kanton hat dazu Richtlinien erlassen. Diese richten sich an die Gemeinden. Sie konkretisieren Rechtsbegriffe des Bundesrechts und sollen eine einheitliche Vollzugspraxis ermöglichen. Berücksichtigen die Gemeinden diese Vollzugshilfe, können sie davon ausgehen, dass sie das Bundesrecht rechtskonform vollziehen. Andere Lösungen sind nicht ausgeschlossen. Es muss jedoch nachgewiesen werden, dass diese Lösungen rechtskonform sind.

Solange die Gemeinden keine Gewässerräume ausscheiden, keine Baulinien legen oder keine anderen Abstandsvorschriften bestimmen, gilt der Minimalabstand nach Artikel 90 der Vorlage (sechs Meter), der dem heutigen Recht entspricht. Das entbindet die Gemeinde aber nicht, bei der Änderung der Nutzungsplanung dem Bundesrecht entsprechende Gewässerräume auszuscheiden. Mit anderen Worten wird Artikel 90 des Entwurfs je länger je mehr abgelöst werden durch besondere Bestimmungen, sei es im Nutzungsplan, sei es mit Baulinien oder mit konkreten weitergehenden Abstandsvorschriften der Gemeinde.<sup>8</sup>

## 5. Unterabschnitt    Zuständigkeit und Verfahren

### **Artikel 41**    Zuständigkeit

Artikel 5 BauG überlässt es heute der Gemeinde zu entscheiden, ob die Gemeindeversammlung den Nutzungsplan erlassen oder nur genehmigen soll. Der Erlass eines Nutzungsplans durch die Gemeindeversammlung ist problematisch. Er erlaubt dieser, den Nutzungsplan willkürlich zu ändern und damit die raumplanerische Konzeption des Plans zu beeinträchtigen. Daher sind viele Gemeinden dazu übergegangen, den Nutzungsplan der Gemeindeversammlung bloss zur Genehmigung vorzulegen. Aus raumplanerischer Sicht ist das einzig richtig. Der Entwurf sieht daher vor, dass der Nutzungsplan von der Gemeindeversammlung nur genehmigt oder verworfen wird. Änderungen des Nutzungsplans durch die Gemeindeversammlung sind damit ausgeschlossen.

### **Artikel 42**    Verfahren

Das Verfahren, um Nutzungspläne zu erlassen, entspricht im Wesentlichen dem geltenden Recht. Ergänzend vermerkt aber Absatz 5, dass die Mitwirkungsrechte der Bevölkerung zu gewährleisten sind. Denn nach Artikel 4 RPG sorgen die mit Planungsaufgaben betrauten

---

<sup>8</sup> Siehe zum Ganzen Hans Maurer, Revitalisierung der Gewässer (mit besonderem Hinweis auf die Richtlinien des Kantons Uri), in URP 2008, S. 441 ff.

Behörden dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Diesem Mitwirkungsrecht genügt das bekannte Auflage- und Einspracheverfahren nicht, denn es bedeutet (einzig) das Recht der betroffenen Grundeigentümerschaft, bei einer Änderung des kommunalen Zonenplans individuell angehört zu werden, bevor über die Zuteilung ihres Grundstücks definitiv entschieden wird. Demgegenüber greift Artikel 4 RPG weiter. Das bundesrechtlich geforderte Minimum besteht unter anderem darin, Vorschläge entgegenzunehmen, Planentwürfe zu allgemeiner Ansichtsäusserung freizugeben und in beiden Fällen Vorschläge und Einwendungen materiell zu beantworten. Damit ist die gesamte Bevölkerung angesprochen und eingeladen, an der Planung als politischem Prozess mitzuwirken. Das Mitwirkungsrecht nach Artikel 4 RPG bezweckt mit anderen Worten, den Planungsprozess den Anforderungen des demokratischen Rechtsstaats anzupassen (BGE 111 I a 168 f.).

### **Artikel 43**      Genehmigung

Artikel 26 Absatz 2 RPG bestimmt, dass Nutzungspläne nur gültig sind, wenn sie durch eine kantonale Behörde genehmigt sind. Hingegen ist oft unklar, wann diese Ordnungen in Kraft treten. Deshalb bestimmt Absatz 1, dass der Nutzungsplan erst mit der Genehmigung des Regierungsrats in Kraft tritt, soweit die Gemeinde kein späteres Inkraftsetzungsdatum bestimmt.

Nach Artikel 26 Absatz 2 RPG hat der Regierungsrat mindestens zu prüfen, ob die Nutzungspläne bundesrechtskonform sind und dem vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplan entsprechen. Viele Kantone, so auch der Kanton Uri, gehen über die bundesrechtliche Mindestanforderung hinaus und verlangen neben der Recht- auch die Zweckmässigkeitsprüfung<sup>9</sup>. Das hat sich in der Vergangenheit bewährt und soll beibehalten bleiben. Doch ist zu bemerken, dass der Regierungsrat dabei nicht selber die Rolle als Planungsinstanz übernehmen und gewissermassen sein Ermessen anstelle jenes der Gemeinde setzen darf. Vielmehr hat er die Gemeindeautonomie möglichst zu berücksichtigen. Die Genehmigung der Bauordnung unterliegt dagegen bloss einer Rechtmässigkeitskontrolle (siehe Art. 17 des Entwurfs).

Was die Verbindlichkeit und die Anpassung von Nutzungsplänen betrifft, enthält das Bundesrecht mit Artikel 21 RPG ausreichende Vorschriften, so dass das kantonale Recht dazu keine weiteren Bestimmungen erlassen muss.

Nach Artikel 29 Absatz 3 BauG kann der Regierungsrat für Gemeinden ohne genügenden

---

<sup>9</sup> Bernhard Waldmann/Peter Hänni, a.a.O. Artikel 26 N 15

Zonenplan Ersatzmassnahmen treffen. Diese Bestimmung fehlt bewusst im Entwurf, doch enthält er sachgerechtere Ersatzmassnahmen. So kann der Regierungsrat gestützt auf Artikel 11 einen kantonalen Nutzungsplan erlassen, und Artikel 56 des Entwurfs ermächtigt ihn, Planungszonen zu verfügen, wenn die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.

#### **Artikel 44**      Überprüfung und Änderung

Nach Artikel 21 RPG sind Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Der besseren Lesbarkeit halber übernimmt Artikel 44 des Entwurfs diese Vorschrift und ergänzt sie dahingehend, dass auch Nutzungsvorschriften, die in den Bauordnungen enthalten sind, im gleichen Sinn überprüft und nötigenfalls geändert werden müssen. Im Übrigen bestimmt Absatz 2, dass dafür die gleichen Verfahrensbestimmungen gelten wie für den Erlass der Nutzungspläne und der Bauordnungen.

### 3. Abschnitt: **Sondernutzungspläne**

#### 1. Unterabschnitt      Übersicht

#### **Artikel 45**      Begriff

Sondernutzungspläne gestalten die im Rahmennutzungsplan enthaltene Grundordnung näher aus oder schaffen davon abweichende Regelungen. Sie betreffen jeweils Teilräume oder Teilaspekte der Nutzungsordnung<sup>10</sup>. Der Entwurf übernimmt in Absatz 1 diese in Lehre und Rechtsprechung gefestigte Bedeutung der Sondernutzungspläne.

Zwar wäre es zweckmässig vorzuschreiben, dass Sondernutzungspläne zwingend im Grundbuch anzumerken sind. Abklärungen beim Bundesamt für Justiz haben jedoch ergeben, dass eine solche Vorschrift vom Bundesrat nicht genehmigt werden könnte. Denn nach konstanter Praxis können öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen nur im Grundbuch angemerkt werden, wenn sie für ein bestimmtes Grundstück angeordnet werden. Der vom Parlament verabschiedete und voraussichtlich auf den 1. Januar 2011 in Kraft tretende Artikel 962 ZGB verdeutlicht das. Deshalb kann dem Wunsch vieler Vernehmlassungen, Sondernutzungspläne im Grundbuch anzumerken, nicht entsprochen werden. Hingegen gilt es

---

<sup>10</sup> Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs- Bau- und Umweltrecht, Zürich 1999, Band I, S. 91 N 304

nach geeigneten Lösungen zu suchen, wenn das Bundesgesetz über die Geoinformation (SR 510.62), insbesondere dessen Artikel 16, im Kanton Uri umgesetzt wird.

Um dem berechtigten Anliegen teilweise zu entsprechen, die Sondernutzungspläne für Dritte sichtbar zu machen, verpflichtet Absatz 2 die Gemeinde wenigstens, diese Pläne (Baulinien, Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne) im Nutzungsplan einzutragen - allerdings nur als Information und nicht als rechtsbegründende Quelle; diese bildet einzig der entsprechende Sondernutzungsplan.

#### **Artikel 46**      Arten

Das geltende Recht kennt als Sondernutzungspläne die Baulinien, die Quartierpläne und die Quartiergestaltungspläne. Der Entwurf verschafft dazu den systematischen Überblick. Neuerungen sind damit nicht verbunden.

#### 2. Unterabschnitt      B a u l i n i e

#### **Artikel 47**      Begriff und Inhalt

Die Bestimmung deckt sich im Wesentlichen mit Artikel 24 BauG, ist aber flexibler gestaltet. Grundsätzlich sind Baulinien an allen öffentlichen Bauten, Anlagen und Flächen möglich. Absatz 2 nennt die wichtigsten Beispiele dafür. Und Absatz 4 lehnt sich an Artikel 25 BauG an, allerdings redaktionell überarbeitet.

#### **Artikel 48**      Zuständigkeit, Verfahren

Heute gilt das Baulinienverfahren nach Artikel 28 BauG als "Grundverfahren". Artikel 42 des Entwurfs wendet sich davon ab und beschreibt das viel wichtigere Verfahren für Nutzungspläne selbstständig. Artikel 48 des Entwurfs lehnt sich zwar an das Verfahren für Nutzungspläne an, beachtet aber die Besonderheiten, die im Baulinienverfahren gelten. Zudem ist es befriedigender, die Verfahrensregeln selbstständig und abschliessend darzustellen, statt sich mit blossen Verweisen zu begnügen, die jeweils zu Interpretationsschwierigkeiten führen können. Darüber hinaus beantwortet Absatz 1 die heute unbeantwortete Frage, wer auf Gemeindeebene zuständig sei, die Baulinien zu verfügen.

Anders als heute unterscheidet der Entwurf zwischen Baulinien des Kantons und jenen der Gemeinden. Der Kanton hat, wie gezeigt (siehe Art. 14 des Entwurfs), eine eigenständige Befugnis, Baulinien zu schaffen. Darin unterscheidet sich der Entwurf von der heutigen Rechtslage.

#### **Artikel 49**      Wirkung und Zuständigkeit

Die Bestimmung entspricht dem geltenden Recht (Art. 26 BauG).

Neu ist die Bestimmung, dass Baulinien, die die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände unterschreiten, die Voraussetzungen erfüllen müssen, die für eine Ausnahmegewilligung geboten sind. Es müssen demnach wichtige Gründe vorliegen und es dürfen nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen im Raum stehen (siehe Artikel 95 des Entwurfs). Zudem ist damit gesagt, dass Baulinien, die den ordentlichen Waldabstand oder den Seeuferabstand unterschreiten, die Bewilligung der zuständigen Direktion benötigen (siehe Artikel 92 und 93 des Entwurfs). Denn andernfalls liesse sich die "normale" Ordnung ohne weiteres mit Baulinien ändern, ohne die üblichen Regeln zur Unterschreitung von Grenz- und Gebäudeabständen beachten zu müssen.

#### **Artikel 50**      Dauer

Die Bestimmung entspricht dem geltenden Recht (Art. 25a BauG). Hier wie dort gelten die zeitlichen Schranken nur für neue, geplante Werke, nicht aber für bestehende.

### 3. Unterabschnitt      Quartierpläne, Quartiergestaltungspläne

#### **Artikel 51**      Begriff und Inhalt

Der Begriff des Quartierplans und des Quartiergestaltungsplans deckt sich im Wesentlichen mit jenem nach Artikel 31 BauG. Hingegen verdeutlicht der Entwurf die Anforderungen, die an einen solchen Plan zu stellen sind. Insbesondere sind Quartiergestaltungspläne nur zulässig, wenn sie in architektonischer und städtebaulicher Hinsicht eine besonders gute Gesamtüberbauung gewährleisten.

Zudem müssen neue Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne dem Minergiestandard

entsprechen. Dazu ist Folgendes zu bemerken: Im Rahmen des Zentralschweizer Massnahmenplans Luftreinhaltung II hat der Regierungsrat beschlossen, für Überbauungen im Rahmen eines Quartiergestaltungsplans oder Quartierplans den so genannten Minergiestandard zu verlangen. Der Minergiestandard ist ein in der Schweiz geltender Standard für Gebäude, der einen sparsamen Energieeinsatz, die Nutzung von erneuerbaren Energien und eine Verbesserung der Lebensqualität ermöglicht. Der Begriff ist in der Fachwelt geklärt, so dass er ohne weiteres im Bauverfahren angewendet werden kann. Mit dieser Massnahme kann neben einer Schadstoff- und insbesondere einer CO<sub>2</sub>-Reduktion die Energieeffizienz gesteigert werden. Damit wird eine Synergie zwischen Energie- und Schadstoffminderung erzeugt, was angesichts des Klimaschutzes von hoher Bedeutung ist. Auch andere Kantone, etwa der Kanton Zug, haben sich zu dieser Massnahme entschlossen. Gebäude, die nach dem Minergiestandard erstellt werden, verursachen gegenüber Neubauten nach herkömmlichem Energiestandard in der Regel Baumehrkosten von drei bis fünf Prozent, höchstens aber zehn Prozent. Sehr viel besser schneiden Minergieobjekte jedoch bei den Betriebskosten, im Unterhalt und in der Werthaltigkeit ab. Vor diesem Hintergrund ist es angezeigt, im Baugesetz diese Vorschrift aufzunehmen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass mehrere Vernehmlassungen sich gegen den geforderten Minergiestandard ausgesprochen haben. Um diesen Bedenken teilweise Rechnung zu tragen, bestimmt Absatz 3, dass nur neue Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne dem Minergiestandard entsprechen müssen; Änderungen bestehender Pläne sind davon nicht betroffen.

Absatz 4, wonach mit diesen Plänen die Auflage verbunden werden kann, gemeinsame Anlagen zu schaffen, entspricht dem heutigen Artikel 31 Absatz 3 BauG. Doch verzichtet der Entwurf darauf, diese Anlagen abschliessend aufzuzählen; vielmehr nennt er sie nur beispielhaft, um dem Einzelfall gerecht werden zu können. Vorausgesetzt wird in jedem Fall, dass die Pflicht, gemeinsame Anlagen zu erstellen, sinnvoll und wirtschaftlich zumutbar ist.

Schliesslich verlangt Absatz 5, dass diese Sondernutzungspläne mindestens aus einem Plan und aus Sondervorschriften bestehen müssen, wie das der Praxis entspricht.

Einige Vernehmlassungen verlangen, der Gemeinderat solle einen Quartiergestaltungsplan verlangen können, auch wenn das im Nutzungsplan nicht so vorgesehen sei. Das machte aber die "Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht" illusorisch und widerspräche dem demokratischen Verständnis, dass, abgesehen vom Begehren der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die Nutzungsplanung und damit die Stimmberechtigten entscheiden sollen, welche Gebiete eines derartigen Sonderplans bedürfen und welche nicht.

## **Artikel 52**      Sonderbauvorschriften

Das geltende Recht (Art. 31a BauG) erklärt, die Bauordnung könne für Quartierüberbauungen Abweichungen von den ordentlichen Bauvorschriften zulassen, wenn der Quartierplan eine umweltfreundlichere Bauweise bringt. Für den Quartiergestaltungsplan bestehen heute keine besonderen Qualifikationsmerkmale. Sinn der beiden Sondernutzungspläne ist es jedoch, zu einer besseren Überbauung zu finden, sei es im Rahmen des Quartierplans für eine bessere Erschliessung, sei es mit dem Quartiergestaltungsplan zu einer besseren Überbauung insgesamt. Daher verdeutlicht und ergänzt Artikel 52 die möglichen Abweichungen von den ordentlichen Bauvorschriften.

## **Artikel 53**      Zuständigkeit

Das Verfahren ist heute eher undeutlich geregelt (siehe Art. 31b BauG). Insbesondere bestehen Unklarheiten darüber, ob die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer darauf bestehen können, dass der Gemeinderat "ihren" Quartierplan oder Quartiergestaltungsplan verfüge, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind. Der Entwurf stellt klar, dass es ausschliesslich Sache des Gemeinderats ist, den Quartierplan und den Quartiergestaltungsplan zu erarbeiten und zu erlassen. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können eigene, unverbindliche Planentwürfe vorlegen. Verbindlich ist aber einzig der vom Gemeinderat verabschiedete Plan. Das rechtfertigt sich aus verschiedenen Gründen. Vor allem dienen auch die Quartierpläne und die Quartiergestaltungspläne der Raumplanung, womit in erster Linie öffentliche und nicht private Interessen angesprochen sind.

## **Artikel 54**      Verfahren

Der geltende Artikel 31b BauG verweist hinsichtlich des Verfahrens auf das Baulinienverfahren. Der Klarheit und besseren Lesbarkeit halber entscheidet sich der Entwurf, das Verfahren selbstständig - in Anlehnung an jenes für Nutzungspläne - zu regeln. Zudem entspricht es dem Anliegen der Praxis, unter bestimmten Voraussetzungen ein vereinfachtes Verfahren vorzusehen. So kann der Gemeinderat nach Absatz 5 bei geringfügigen Änderungen, die keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen berühren, auf die öffentliche Bekanntmachung und Auflage verzichten, sofern alle direkt betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Änderung zugestimmt haben.

Wichtig ist der Hinweis in Absatz 7, wonach die Mitwirkung der Bevölkerung zu gewährleisten ist. Denn nach Artikel 4 RPG ist das Mitwirkungsrecht der Bevölkerung für alle Formen

der kantonalen und kommunalen Nutzungspläne gewährleistet, also auch für die Sondernutzungspläne, zu denen die Quartier- und die Quartiergestaltungspläne zählen<sup>11</sup>. Der Gemeinderat hat dafür das geeignete Vorgehen zu wählen.

#### 4. Kapitel: **VORSORGLICHE PLANERISCHE MASSNAHMEN**

##### 1. Abschnitt: **Planungszone**

###### **Artikel 55**      Zweck

Das Instrument der Planungszone ist in Artikel 27 RPG geregelt. Danach kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen, wenn Nutzungspläne angepasst werden oder wenn keine vorliegen. Diesen Grundsatz übernimmt der Entwurf, indem er erklärt, Planungszone bezwecken, den Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen für ein genau bezeichnetes Gebiet zu sichern.

###### **Artikel 56**      Zuständigkeit

Das Bundesrecht spricht nur von der "zuständigen Behörde". Es ist Sache des kantonalen Rechts, diese zu bezeichnen. Der geltende Artikel 29 Absatz 1 BauG ermächtigt einzig den Regierungsrat, Planungszone zu verfügen, wenn die Gemeinde es versäumt, rechtzeitig einen genügenden Nutzungsplan zu erlassen. Anders gesagt erschöpft sich die heutige Möglichkeit, Planungszone zu erlassen, auf Ersatzvornahmen des Regierungsrats. Die Praxis lehrt, dass das nicht genügt. Es ist denn auch durchaus üblich, dass die Behörde, die zur Hauptsache für die gemeindliche Nutzungsplanung verantwortlich ist, also der Gemeinderat, zuständig erklärt wird, Planungszone zu erlassen. Mit Artikel 56 Buchstabe a wird diese Möglichkeit geschaffen. Daneben soll aber auch der Regierungsrat in zwei Fällen Planungszone verfügen können. Erstens soll er, wie heute, Planungszone gegen säumige Gemeinden verfügen können. Andererseits soll er, um kantonale Nutzungspläne zu schaffen oder zu ändern, Planungszone erlassen können. Dieses Bedürfnis stellt sich hier genau so wie für gemeindliche Nutzungspläne. Mit dieser Vorschrift kann der Regierungsrat also Planungszone erlassen, um kantonale Nutzungspläne zu sichern. Und wozu kantonale Nutzungspläne erlassen werden können, sagt Artikel 11 des Entwurfs.

Selbstverständlich sind die bundesrechtlichen Anforderungen an Planungszone zu beach-

---

<sup>11</sup> VLP Kommentar zu Artikel 4 RPG N 18

ten. Diese bedeuten immer einen Eingriff in die Eigentumsgarantie nach Artikel 26 der Bundesverfassung (BV; SR 101). Deshalb verlangt jede Planungszone eine gesetzliche Grundlage, ein öffentliches Interesse und die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit. Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist im Einzelfall zu klären.

## **Artikel 57**      Verfahren

Ob der Gemeinderat Planungszone erlassen will, liegt in seinem Ermessen. Entscheidet er sich aber dafür, hat er zwingend das Verfahren anzuwenden, das für gemeindliche Nutzungspläne gilt.

Für kantonale Planungszone gilt das Verfahren, wie es nach Artikel 12 für kantonale Nutzungspläne durchzuführen ist. Das gilt auch für Planungszone, die der Regierungsrat als Ersatzmassnahme gegenüber säumigen Gemeinden erlässt. Diese Ordnung ist einfach, gewährleistet die Mitwirkungsrechte der Bevölkerung und garantiert, dass die Gemeinde vorher angehört wird und sichert den betroffenen Gemeinden das Einsprache- und Beschwerde-recht gegen Massnahmen des Regierungsrats.

## **Artikel 58**      Geltungsdauer und Wirkung

Nach Artikel 27 RPG dürfen Planungszone für längstens fünf Jahre bestimmt werden. Das kantonale Recht kann eine Verlängerung vorsehen. Weil Planungszone einen schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie bedeuten, entscheidet sich der Entwurf für eine Höchstdauer von zwei Jahren. Der Regierungsrat kann diese Frist um weitere zwei Jahre verlängern.

Es ist klar, dass Planungszone ihren Zweck nur erreichen können, wenn sie sofort wirksam werden und nicht aufgeschoben werden können durch ein langwieriges Rechtsmittelverfahren. Die meisten Kantone, die dieses Instrument näher ausführen, erklären deshalb, dass die Planungszone bereits mit der öffentlichen Auflage rechtswirksam wird<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Siehe Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Artikel 27 N 28

## 2. Abschnitt: **Bausperre**

### **Artikel 59 bis 62**

Die entworfene Regelung über die Bausperre entspricht dem geltenden Recht (Art. 31f ff. BauG). Die Regelung hat sich bewährt und kann deshalb ohne weiteres übernommen werden.

Fraglich ist einzig, ob die Bausperre neben der Planungszone, die neu auch vom Gemeinderat verfügt werden darf, noch Sinn macht. Das trifft zu. Im Unterschied zur Planungszone kann die Bausperre auch zur Sicherung einer laufenden Revision der Bauvorschriften eingesetzt werden. Eine Änderung des Nutzungsplans muss damit nicht notwendigerweise verbunden sein<sup>13</sup>. Ohne diese Möglichkeit hätte beispielsweise die Gemeinde Andermatt keine Bausperre verfügen können, um für bestimmte Gemeindegebiete einen Erstwohnungsanteil zu verfügen. Denn damit sind keine planerischen Änderungen verbunden. Sollen einzig die Bauvorschriften geändert werden, taugt die Planungszone nicht, sondern nur die Bausperre.

Was die Zuständigkeit und das Verfahren betrifft, entsprechen Artikel 60 und 61 dem geltenden Recht (Art. 31g BauG). Einzig die Zuständigkeit des Gemeinderats wird festgeschrieben, zumal es sich bei der Bausperre um einen schweren Eingriff in die Eigentumsfreiheit handelt, der "politisch mitgetragen" sein soll.

## 5. Kapitel: **ERSCHLIESSUNG**

### *Vorbemerkung*

Artikel 19 Absatz 1 RPG stellt Mindestanforderungen an eine hinreichende Erschliessung auf und überlässt die Konkretisierung im Einzelnen den Kantonen. In Absatz 2 dieser Bestimmung wird das Gemeinwesen verpflichtet, Bauzonen fristgerecht zu erschliessen und dazu ein Erschliessungsprogramm festzulegen. Im Weiteren verpflichtet das Bundesrecht das kantonale Recht, Beiträge der Grundeigentümer an die Erschliessungsausgaben zu ordnen. Und schliesslich befasst sich Artikel 19 Absatz 3 RPG mit den Voraussetzungen, unter denen Private ihr Land selber erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen bevorzugen können.

Daneben beschäftigt sich das Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG; SR 843) mit

---

<sup>13</sup> Siehe Bernhard Waldmann/Peter Hänni, a.a.O., Artikel 27 N 36

der Erschliessung von Land für den Wohnungsbau. Namentlich verpflichtet Artikel 5 WEG das Gemeinwesen, die Grob- und Feinerschliessung für den Wohnungsbau bestimmte Bauzonen gemäss dem Bedarf innerhalb von 10 bis 15 Jahren durchzuführen, und Artikel 6 WEG verlangt zwingend, dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer entsprechende Beiträge leisten.

Für die hinreichende Erschliessung in abwassertechnischer Hinsicht sind die Vorschriften von Artikel 17 und 18 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) zu beachten.

Die folgenden Bestimmungen orientieren sich am geltenden kantonalen Recht, insbesondere an Artikel 31c ff. BauG. Daneben gilt es, diese Bestimmungen den bundesrechtlichen Vorgaben anzupassen.

## 1. Abschnitt: **Basiserschliessung**

### **Artikel 63** Begriff

Während früher, so auch im kantonalen Baugesetz, ausschliesslich von der Groberschliessung und der Feinerschliessung die Rede war, unterscheidet man heute regelmässig zwischen der Basiserschliessung, der Groberschliessung und der Feinerschliessung. Die Basiserschliessung ist die Grunderschliessung. Darunter fallen übergeordnete Anlagen, die, wie Hauptstrassen, nicht nur das überbaute oder zu überbauende, sondern ein grösseres Gebiet umfassen und an die Einrichtungen der Groberschliessung heranführen. Direkte Anschlüsse der Grundstücke an die Basiserschliessung sind grundsätzlich nicht zugelassen<sup>14</sup>.

Die kantonalrechtlichen Besonderheiten jedoch sind zu beachten. So kennt der Kanton Uri seit jeher eine starke Verpflichtung der Gemeinden, auch für die Basiserschliessung besorgt zu sein. Das gilt für die Wasserversorgung, für die Energieversorgung, vor allem aber auch für die Abwasserentsorgung. Letztere regelt das kantonale Umweltgesetz (KUG; RB 40.7011), das die "Abwasser Uri", eine spezialgesetzliche Aktiengesellschaft, damit beauftragt. Deshalb ist der Kanton nach geltendem Recht einzig mit der verkehrsmässigen Basiserschliessung angesprochen. Artikel 63 des Entwurfs folgt dem und definiert die verkehrsmässige Basiserschliessung, für die der Kanton verantwortlich ist, in direkter Anlehnung an das kantonale Strassenbaugesetz (SBG; RB 50.1111). Nach dessen Artikel 6 Absatz 1 baut, korrektioniert, unterhält und betreibt der Kanton die Kantonsstrassen. Dem Kantonstrassen-netz sind die schweizerischen Durchgangsstrassen, die schweizerischen Hauptstrassen und

<sup>14</sup> Bernhard Waldmann/Peter Hänni, a.a.O., S. 459

die Strassen mit zwischenörtlichen Verbindungsfunktionen zuzuordnen. Genau das versteht Artikel 63 des Entwurfs, wenn er von der verkehrsmässigen Basiserschliessung spricht. Im Wesentlichen geht es dabei also um die Kantonsstrasse und die Nationalstrasse, die sich abgrenzen von der Groberschliessung bzw. der Feinerschliessung. Daneben werden die Basiserschliessungen, die der Bund zu erstellen hat, der Vollständigkeit halber ebenfalls erwähnt.

#### **Artikel 64**      Zuständigkeit

Für die Basiserschliessung sind der Bund und der Kanton zuständig, entsprechend der besonderen Gesetzgebung. Für Uri gilt namentlich das Strassenbaugesetz (SBG; RB 50.1111), für den Bund das Bundesgesetz über die Nationalstrassen (NSG; SR 725.11).

### 2. Abschnitt: **Groberschliessung**

#### **Artikel 65**      Begriff

Der Begriff entspricht jenem nach Artikel 19 RPG und Artikel 31c BauG.

#### **Artikel 66**      Zuständigkeit

Die Bestimmung übernimmt Artikel 31c Absatz 2 Satz 1 BauG. Zudem wird klargestellt, dass die Gemeinden verpflichtet sind, die Anlagen der Groberschliessung zu bauen, zu unterhalten und zu betreiben. Vorbehalten bleibt die besondere Gesetzgebung, die die Zuständigkeiten anders verteilt.

Für die Abwasserentsorgung im Kanton hat das kantonale Umweltgesetz die "Abwasser Uri" verpflichtet, während die Wasserversorgung entweder der Gemeinde oder den Wasserversorgungsgenossenschaften übertragen ist. Und für die Energieversorgung gilt neu das Stromversorgungsgesetz des Bundes (StromVG; SR 734.7), das in Artikel 5 ff. die Versorgungssicherheit gewährleistet. Deshalb ist es richtig, wenn Artikel 66 Absatz 2 die besondere Gesetzgebung vorbehält.

## Artikel 67 Erschliessungsprogramm

Artikel 19 Absatz 2 RPG verpflichtet das Gemeinwesen, Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen. Jede Gemeinde ist damit von Bundesrechts wegen verpflichtet, ein Erschliessungsprogramm zu erstellen und dieses fristgerecht umzusetzen. Die Erschliessung der Bauzonen ist damit von Bundesrechts wegen zur öffentlichen Aufgabe erklärt, und das kantonale Recht überträgt diese Aufgabe den Gemeinden.

Dem einzelnen Grundeigentümer wird allerdings kein einklagbarer Anspruch darauf vermittelt, dass das Gemeinwesen seine Erschliessungspflicht real erfüllt. Immerhin steht den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bei Verzug des Gemeinwesens auf Grund von Artikel 19 Absatz 3 RPG das Recht zu, ihr Land nach den vom Gemeinwesen genehmigten Plänen selber zu erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen zu bevorschussen. Artikel 68 des Entwurfs dient dazu, diese bundesrechtlichen Grundsätze umzusetzen (siehe Bemerkungen dazu).

Das Bundesrecht verpflichtet das "Gemeinwesen", ein Erschliessungsprogramm zu erstellen, ohne zu erklären, welches Gemeinwesen damit angesprochen ist. Das zu regeln ist Sache des kantonalen Rechts. Der Entwurf überträgt diese Aufgabe dem Gemeinderat. Doch hat dieser andere Erschliessungskonzepte, etwa das generelle Entwässerungsprojekt oder die Planung der Wasserversorgungsanlagen, mitzuberücksichtigen.

Das Bundesrecht schreibt den Kantonen nicht vor, wie das Erschliessungsprogramm zu erlassen ist. Auf jeden Fall zu beachten sind aber die Mindestanforderungen, die das Bundesrecht an Planungsaufgaben im Allgemeinen stellt. Vorab zu erwähnen ist die Pflicht, die Erschliessungsplanung mit andern Plänen, namentlich mit der Nutzungsplanung, abzustimmen.

Das Bundesrecht schweigt sich zudem aus über die Rechtsnatur der Erschliessungsprogramme. Aus Gründen der Flexibilität wird aber nach einhelliger Auffassung eine bloss behördenverbindliche Ausgestaltung des Erschliessungsprogramms empfohlen<sup>15</sup>.

Insgesamt bedeutet das Erschliessungsprogramm ein wichtiges Führungsmittel der Gemeinden, um ihre Bauzonen geordnet und etappiert zu erschliessen. Diese Erschliessungsetappierung ist zulässig, während die Etappierung des Baugebiets nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts unzulässig ist (BGE in ZBI 93 S. 345).

---

<sup>15</sup> Bernhard Waldmann/Peter Hänni, a.a.O., S. 477 mit Hinweisen

Wenn das Gesetz den Gemeinderat verpflichtet, das sehr genau vorbestimmte Erschliessungsprogramm zu erarbeiten bzw. erarbeiten zu lassen und zu beschliessen, ist es folgerichtig, dass ihm auch die entsprechenden Finanzkompetenzen zustehen müssen. Zwar ist anzunehmen, bei den Ausgaben zur Erarbeitung des Erschliessungsprogramms handle es sich um gebundene Ausgaben, doch dient es der Rechtsklarheit, wenn Artikel 67 des Entwurfs die finanzrechtliche Frage direkt beantwortet und erklärt, der Gemeinderat könne die Ausgaben beschliessen, die nötig sind, um das Erschliessungsprogramm zu erarbeiten.

#### **Artikel 68** Erschliessung durch Private

Erschliesst das Gemeinwesen Bauzonen nicht fristgerecht, so ist nach Artikel 19 Absatz 3 RPG den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu gestatten, ihr Land nach den vom Gemeinwesen genehmigten Plänen entweder selber zu erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts zu bevorschussen.

Dabei sind zwei Tatbestände zu unterscheiden:

- Entweder erschliesst die Gemeinde die Bauzone nicht entsprechend dem Erschliessungsprogramm
- oder die Frist nach Erschliessungsprogramm ist noch nicht abgelaufen und die Privaten möchten ihr Gebiet dennoch, also vorzeitig erschliessen.

Wie das geltende Recht (Art. 31c Abs. 2 BauG) erlaubt auch der Entwurf beide Möglichkeiten. Artikel 68 nennt die Voraussetzungen dazu.

Absatz 4 stellt klar, dass die Privaten zwar der Gemeinde "zudienen" können, dass es aber Sache der Gemeinde bleibt, das Verfahren zu leiten und wenn nötig das Enteignungsrecht auszuüben. Planaufgabe und hoheitliche Entscheidungen bleiben damit Sache des Gemeinwesens.

Neu ist Absatz 5. Danach gehen die Anlagen, die Private erstellt haben und die zur Groberschliessung gehören, von Gesetzes wegen ins Eigentum der Gemeinde über. Denn eigentlich ist es Sache der Gemeinde, die Groberschliessung zu erstellen. Die Privaten, die die Baukosten vorgeschossen haben, können diese nach Massgabe des Artikels 73 zurückfordern.

### 3. Abschnitt: **Feinerschliessung**

#### **Artikel 69**      Begriff

Der Begriff entspricht jenem des geltenden Rechts (Art. 31d Abs. 1 BauG). Damit umfasst die Feinerschliessung den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Groberschliessung. Von der Feinerschliessung abzugrenzen sind die so genannten Hausanschlüsse, also die Zu- und Wegfahrten sowie Zu- und Wegleitungen. Diese bilden nicht mehr Bestandteil der Erschliessung im Sinne von Artikel 19 RPG und des vorliegenden Entwurfs. Hauszufahrten und Hausanschlüsse sind von der Bauherrschaft zu planen und bilden Bestandteil des Baugesuchs<sup>16</sup>.

Die Hierarchie der Erschliessung zeigt damit folgendes Bild: Basiserschliessung, Groberschliessung, Feinerschliessung, Hausanschluss.

#### **Artikel 70**      Zuständigkeit

Wie heute (Art. 31d Abs. 2 BauG) sind auch nach dem Entwurf die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verpflichtet, die Feinerschliessung auszuführen und zu unterhalten. Um aber sicherzustellen, dass diese mit der gemeindlichen Groberschliessung übereinstimmt, sind die Ausführungspläne vom Gemeinderat zu genehmigen. Dieser kann verfügen, dass die Feinerschliessung auf ein genau bezeichnetes Gebiet auszudehnen oder einzuengen ist.

Die Absätze 2 bis 3 decken sich im Wesentlichen mit Artikel 31d BauG.

### 4. Abschnitt: **Finanzierung**

#### *Vorbemerkungen*

Der Kanton ist nicht frei, wie er die Finanzierung der Groberschliessung regeln will. Zahlreiche Vorgaben des Bundesrechts sind zu beachten:

- Nach Artikel 19 Absatz 2 Satz 2 RPG regelt das kantonale Recht die Beiträge der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an die Erschliessung. Damit besteht die bundesrechtliche Pflicht, Grundeigentümerbeiträge zu verlangen. Gemeint sind jene

---

<sup>16</sup> Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 2. Auflage, Bern 1995, S. 102 N 3

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die von der Erschliessung des Baulands profitieren. Dass daneben auch Steuergelder mitverwendet werden, schliesst das Bundesrecht nicht aus.

- Die Regel des Bundesrechts, dass die von der Erschliessung begünstigten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Beiträge leisten müssen, gilt sowohl für die Groberschliessung als auch für die Feinerschliessung. Nichts hindert den Kanton dagegen, die Groberschliessung und die Feinerschliessung unterschiedlich zu behandeln, etwa so, dass für die Groberschliessung Beiträge zu leisten sind, während es Sache der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist, die Feinerschliessung zu finanzieren. Hingegen steht es den Kantonen frei, die Kosten für die Erstellung der Basiserschliessung in vollem Umfang aus allgemeinen Steuergeldern zu finanzieren.
- Zu den durch Grundeigentümerbeiträge zu finanzierenden Erschliessungskosten gehören mindestens die Aufwendungen für die Planung und den Bau der Erschliessungsanlagen. Den Kantonen steht es frei, darüber hinaus auch den Unterhalt und den Betrieb der Anlagen mitfinanzieren zu lassen.
- Für die Finanzierung der Erschliessung von Bauland zu Wohnzwecken ist Artikel 6 WEG zu beachten. Aus dieser Vorschrift sowie der darauf gestützten Ausführungsvorschrift ergibt sich, dass die begünstigten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mindestens 30 Prozent der Aufwendungen durch Erschliessungsbeiträge zu decken haben.
- Für die abwassertechnische Erschliessung gilt Artikel 60a GSchG, wonach die Kantone verpflichtet sind, verursachergerechte Abgaben zu erheben. Mit dem kantonalen Umweltgesetz (KUG; RB 40.7011) hat der Kanton diese Aufgabe erfüllt. Das Gleiche gilt für die Finanzierung der Entsorgung von Siedlungsabfällen, wie sie in Artikel 32a des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) vorgeschrieben ist.

In diesem engen Rahmen hat der Kanton die Beitragspflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an Anlagen der Groberschliessung und die Finanzierung der Feinerschliessung zu regeln.

## **Artikel 71** Grundsatz

Die Kostenpflicht deckt sich grundsätzlich mit der Erschliessungspflicht. Wer zuständig ist, Erschliessungsanlagen zu erstellen, trägt auch die damit verbundenen Bau- und Unterhaltskosten.

**Artikel 72**      Groberschliessung  
a) durch die Gemeinde

Wie gesagt ist der Kanton verpflichtet, wie heute von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, an die Groberschliessung Beiträge zu verlangen. Wie heute soll der Beitrag nach der Perimeterverordnung errechnet werden, was bedeutet, dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zwar an den Bau, nicht aber an den Betrieb und Unterhalt der Groberschliessungsanlagen Beiträge leisten müssen.

Weil jedoch Artikel 1 Absatz 1 Buchstabe a der Verordnung zum WEG (VWEG; SR 843.1) verpflichtet, dass für die Baulanderschliessung zu Wohnzwecken die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mindestens 30 Prozent der Erschliessungskosten zu übernehmen haben, muss die Perimeterverordnung geändert werden. Denn diese beschränkt den höchstens zu überwälzenden Baukostenanteil auf 20 Prozent (siehe Art. 7 Abs. 2 Perimeterverordnung, PV, RB 50.1421), was bundesrechtswidrig wäre.

**Artikel 73**      b) durch Private

Wie gesagt können bauwillige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unter bestimmten Voraussetzungen beanspruchen, die Groberschliessung selbst zu erstellen, wenn die Gemeinde säumig ist oder wenn sie damit einverstanden ist. In diesem Fall haben diese Bauwilligen die Kosten zinslos vorzuschüssen.

Weil jedoch die Gemeinde grundsätzlich verpflichtet ist, die Groberschliessung zu erstellen, ist es klar, dass sie ihren Anteil irgendwann bezahlen muss. Absatz 2 bestimmt, dass dieser Zeitpunkt sich nach dem Erschliessungsprogramm bestimmt. Spätestens wird der Gemeindeanteil jedoch 15 Jahre nach Vollendung der Anlage fällig; dies mit Blick auf Artikel 15 Buchstabe b RPG, wonach Bauzonen jenes Land umfassen, das voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Selbstverständlich müssen die übrigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die von der Erschliessung profitieren, ihre Beiträge leisten. Die Zahlung wird fällig, wenn sie die Erschliessung nutzen, spätestens aber, wenn der Gemeindeanteil fällig wird. Denn ohne die Selbsterschliessung durch Private hätte sie ebenfalls zu diesem Zeitpunkt bezahlen müssen.

## **Artikel 74**      Feinerschliessung

Die Bestimmung entspricht im Wesentlichen Artikel 31e Absatz 2 BauG. Sie hat sich bewährt, so dass keine wesentlichen Änderungen nötig sind. Weil sich die Anmerkung im Grundbuch auf ein bestimmtes Grundstück bezieht, ist sie bundesrechtlich zulässig (siehe Bemerkungen zu Art. 45 PBG).

## 6. Kapitel:      **FINANZIERUNG DER PLANUNG**

## **Artikel 75**      Grundsatz

Grundsätzlich trägt jenes Gemeinwesen bzw. jene Grundeigentümerin oder jener Grundeigentümer die Kosten der Planung, für die sie zuständig sind oder aus der sie grössten Nutzen ziehen.

## **Artikel 76**      Kantonsbeiträge

Heute regelt Artikel 41c BauG die Kantonsbeiträge. Danach werden auch Beiträge an die ordentlichen Planungskosten der Gemeinden geleistet. Die Einführung der NFA im Kanton Uri bezweckte unter anderem, möglichst viele Verbundaufgaben zu entflechten und die Finanzierung einer Aufgabe dort anzusiedeln, wo die Kompetenz und die Verantwortung liegen. Die heutige Regelung widerspricht diesem Grundsatz, soweit sie den Gemeinden Beiträge an die "ordentlichen Planungskosten" gewährt. Hingegen ist nicht zu leugnen, dass das PBG den Gemeinden erheblichen Anpassungsbedarf bringen wird, insbesondere mit Blick auf die Richtplananpassung. Diese Aufwendungen sind zum grossen Teil vom Kanton verursacht, so dass es gerechtfertigt ist, insoweit namhafte Kantonsbeiträge vorzusehen. Der Entwurf verzichtet daher darauf, die Gemeinden für "ordentliche Planungskosten" zu unterstützen, erhöht aber die Kantonsbeiträge für Planungskosten, die "richtplanbedingt" sind.

### 3. Titel: **ÖFFENTLICHES BAURECHT**

#### 1. Kapitel: **MATERIELLES BAURECHT**

#### 1. Abschnitt **Kantonale Bauvorschriften**

##### *Vorbemerkung*

Zum "öffentlichen Baurecht" gehören jene Vorschriften, die die Errichtung, die Änderung oder den Abbruch von Bauten und Anlagen und die damit allenfalls verbundenen Nebenfolgen ordnen. Das öffentliche Baurecht ist im Interesse der Allgemeinheit erlassen worden und daher in aller Regel zwingendes Recht, von dem durch Vereinbarung nicht abgewichen werden kann. Davon ist das "private Baurecht" zu unterscheiden. Dazu gehören etwa das Nachbarbaurecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Art. 679/684 bis 698 ZGB) und die baurechtlichen Bestimmungen des kantonalen Einführungsgesetzes zum ZGB (RB 9.2111; Art. 73 ff.).

Das öffentliche Baurecht nach diesem Gesetz ist unmittelbar anwendbar und im ganzen Kanton geltendes Recht. Es handelt sich dabei um Minimalvorschriften, die die Gemeinde nicht unterschreiten, aber in ihrer Bauordnung verschärfen darf<sup>17</sup>.

#### **Artikel 77** Baureife

Die Bestimmung deckt sich weitgehend mit Artikel 18 BauG. Zwei Neuerungen sind hingegen besonders zu erwähnen:

- Einerseits wird nicht nur die Erschliessung angesprochen, sondern zur Baureife eines Grundstücks ist nötig, dass der Nutzungsplan die gewünschte Überbauung erlaubt.
- Andererseits kann die Baubewilligungsbehörde bei Überbauungen mit intensivem Publikums- oder Güterverkehr verlangen, dass sie mit einem öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar sind und die Betreiber sich verursachergerecht an den Infrastrukturkosten beteiligen. Verlangt wird also nicht der weitergehende Anschluss an den öffentlichen Verkehr, aber immerhin die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die verursachergerechte Kostenbeteiligung der Bauherrschaft. Unter Erreichbarkeit versteht man bei Parkhäusern und Parkplätzen eine Distanz von 200 bis 300 m, bei Eisenbahnen bis 500 m<sup>18</sup>. Die "Kann-Formulierung" erlaubt den Baubehörden, dem Einzelfall gerecht zu werden.

<sup>17</sup> Siehe dazu Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bern 2007, S. 1 f.

<sup>18</sup> Ernst Kistler/René Müller, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Auflage, Lenzburg 2002, S. 75

Weiter zu gehen wäre, gemessen an den Verhältnissen im Kanton Uri, unverhältnismässig.

Wie das geltende Recht (Art. 18 Abs. 2 BauG) erlaubt auch der Entwurf den Gemeinden, sich das Recht vorzubehalten, die Wasserversorgung zu betreiben und der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Das ist sinnvoll, denn nur so kann eine Gemeinde diesbezüglich vorausschauend planen.

Während Artikel 38 des Entwurfs Zonen mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht vorsieht, erlaubt Artikel 77 Absatz 5 eine solche Pflicht auch ausserhalb der erwähnten Zonen, sofern mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Nutzungs- und Erschliessungsordnung, der Umwelt oder des Ort- und Landschaftsbilds zu rechnen ist. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, gilt die Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht nur in den betreffenden Zonen.

## **Artikel 78**     Sicherheit und Gesundheit

Die Bestimmung entspricht weitgehend dem geltenden Artikel 15 und integriert Artikel 15c BauG, allerdings redaktionell verbessert. Mit Blick auf das Vernehmlassungsverfahren verzichtet der Entwurf darauf, die besonderen Gefahren eigens zu erwähnen, denen zu begegnen ist; diese müssten tatsächlich unvollständig bleiben. Mit der Wendung aber, dass Bauten und Anlagen so zu erstellen und zu unterhalten sind, dass weder Personen, Tiere noch Sachen vermeidbaren Risiken ausgesetzt werden, wird klargestellt, dass auch (verhältnismässige) bauliche Massnahmen zu treffen sind, die dem Schutz vor Naturgewalten dienen, namentlich jenem vor Lawinen, Hochwasser und Erdbeben.

Zur Erdbebensicherheit hat der Regierungsrat dem Landrat zugesichert, diesen Gesichtspunkt beim Baugesetz zu berücksichtigen. Die SIA hat dazu besondere Normen 216 bis 267 geschaffen. Bauwerke, die diesen Normen entsprechen, gelten als erdbebensicher. Untersuchungen haben ergeben, dass die Anforderung einer Baute an die Erdbebensicherheit keine wesentlichen Mehrkosten verursachen wird. Dennoch gilt es im Einzelfall, dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit Rechnung zu tragen, der von Bundesrechts wegen gilt<sup>19</sup>. Klar ist auch, dass nicht die Baubehörde, sondern die Bauherrschaft die Erdbebensicherheit nachweisen muss.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Artikel 5 Absatz 2 der Bundesverfassung (BV; SR 101)

<sup>20</sup> Siehe zur Erdbebensicherheit Hugo Bachmann, Haftungsfolgen ungenügender Erdbebensicherheit, in Baurecht 2007, S. 185 ff.; Inforum VLP Juli Nr. 4/2009, S. 10 ff.

In verschiedenen Erlassen beschäftigt sich das Bundesrecht mit Aufzügen, Rolltreppen und anderen Beförderungsanlagen für Personen und Waren. Zu erwähnen sind etwa das Bundesgesetz über die Sicherheit von technischen Einrichtungen und Geräten (SR 819.1) oder die Verordnung über die Sicherheit von Aufzügen (SR 819.13)<sup>21</sup>. Das Bundesrecht konzentriert sich aber vor allem auf "das Anpreisen und Inverkehrbringen" solcher Geräte (siehe Art. 1 des erwähnten Bundesgesetzes), nicht auf deren Unterhalt; dieser bleibt dem kantonalen Recht überlassen. Um hier die Schnittstelle zu gestalten, behält Artikel 78 des Entwurfs das Bundesrecht ausdrücklich vor. Um den Baubehörden zu ermöglichen, diese speziellen Aufgaben zu erfüllen, ermächtigt sie Absatz 5, private Organisationen beizuziehen. Klar aber ist, dass die Hauptverantwortung und die Beweislast beim Betreiber oder bei der Betreiberin der Anlage liegen.

## **Artikel 79**      Vorkehren für hindernisfreies Bauen

Seit dem 1. Januar 2004 gilt das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (BehiG; SR 151.3). Dieses Bundesgesetz gilt unter anderem für öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, aber auch für Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten sowie für Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen (Art. 3 BehiG). Es will Menschen mit Behinderungen erleichtern, am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen und insbesondere selbstständig soziale Kontakte zu pflegen, sich aus- und fortzubilden und eine Erwerbstätigkeit auszuüben (Art. 1 BehiG). Auf der anderen Seite verankert es ausdrücklich das Verhältnismässigkeitsprinzip, das gebietet, die Beseitigung baulicher Hindernisse ins Verhältnis zu setzen zum wirtschaftlichen Aufwand und zu anderen öffentlichen Interessen (Art. 11 BehiG). Zudem hat das Bundesgericht in BGE 132 I 82 (= Praxis 2006 Nr. 127) erklärt, das Behindertengesetz sei im Baubereich nur ein Rahmengesetz, das erst dann in einem konkreten Fall zur Anwendung komme, wenn die Kantone ein Ausführungsgesetz erlassen hätten. Und im Entscheid 1C 48/2008 hat es festgehalten, dass die Anwendung des Gesetzes auf Gebäude- und Anlagenteile beschränkt sei, die vom bewilligungspflichtigen Bauvorhaben berührt sind. Dennoch ist das Anliegen der Personen mit Behinderung ernst zu nehmen. Es gilt, deren Anliegen möglichst umfassend, aber verhältnismässig ins PBG aufzunehmen. Vor diesem Hintergrund lehnt sich Artikel 79 des Entwurfs zwar an den geltenden Artikel 17c BauG an, präzisiert und erweitert diesen aber merklich. Namentlich soll vorgesehen werden, dass Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten<sup>22</sup> und Gebäude mit Arbeitsplätzen ab einer Geschossfläche von 500 m<sup>2</sup><sup>23</sup> so zu gestalten sind, dass sie den

<sup>21</sup> Für Seilbahnen gilt die umfassende Bundesgesetzgebung, weshalb diese hier nicht erwähnt sind (siehe Bundesgesetz über Seilbahnen zur Personenbeförderung [743.01])

<sup>22</sup> Artikel 3 Buchstabe c BehiG setzt die Grenze bei acht Wohneinheiten

<sup>23</sup> Artikel 3 Buchstabe d BehiG setzt die Grenze bei 50 Arbeitsplätzen

speziellen Bedürfnissen von Personen mit Behinderung angepasst werden können. Das entspricht einer Forderung der Behindertenorganisation. Sie ist verhältnismässig, ist doch die Bauherrschaft nicht zum Vornherein gezwungen, Gebäude hindernisfrei zu gestalten, sondern nur, aber immerhin, Massnahmen zu ergreifen, damit die entsprechende Nachrüstung ohne Probleme möglich wird. Und was Artikel 79 bei Umbauten bzw. Erneuerungen bedeutet, ergibt sich aus BGE 134 II 249, der sich mit einer vergleichbaren Bestimmung im Baugesetz des Kantons AR befasst.

Dass bei Umbauten und Nutzungsänderungen mit der Anforderung an ein hindernisfreies Bauen erhebliche Mehraufwendungen verbunden sein können, ist klar. Für diesen Fall erlaubt die Vorschrift Ausnahmen, wenn der Aufwand und die Kosten unverhältnismässig wären oder wenn denkmalpflegerische Gründe dagegen sprechen.

Neu ist auch, dass bei Parkplätzen von öffentlich zugänglichen Gebäuden ausreichend Parkplätze für Rollstuhlbenutzende in der Nähe der Eingänge vorzusehen und deutlich zu markieren sind.

#### **Artikel 80** Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Die Bestimmung orientiert sich am geltenden Artikel 15a BauG. Allerdings wählt sie neu eine positive statt wie heute eine negative Formulierung. So wird eine befriedigende Gesamtwirkung gefordert, während heute verlangt wird, dass die Baute oder die Anlage das Landschafts- Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht verunstaltet oder erheblich beeinträchtigt. Eine Praxisänderung ist damit nicht verbunden. Denn die so genannte allgemeine Ästhetikklausel ist ein Auffangtatbestand, der als Generalklausel nur dort eingreift, wo die Bauordnung und die Zonenvorschriften nichts Konkretes regeln. Die Norm will nicht das Bauen, sondern Bausünden verhindern. Was spezielle Vorschriften ausdrücklich erlauben, darf diese Norm nicht verbieten<sup>24</sup>. Zudem ist zu beachten, dass damit nur der allgemeine Orts- und Landschaftsschutz angesprochen ist. Sollen Objekte oder Gebiete besonders geschützt werden, sind Massnahmen nach dem Natur- und Heimatschutzgesetz (RB 10.5101) zu treffen oder es sind besondere Schutzzonen auszuscheiden nach Artikel 34 des Entwurfs.

#### **Artikel 81** Anforderungen an den Energieverbrauch

Die Bestimmung übernimmt inhaltlich Artikel 15b und Artikel 31 Absatz 3 BauG. Der Hinweis

---

<sup>24</sup> Kistler/Müller, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau 2. Auflage, Lenzburg 2002, S. 112 N 2 ff.

auf einen wirksamen Schallschutz erübrigt sich, nachdem das Bundesrecht diesen Bereich abschliessend geregelt hat. Hingegen dient es der Klarheit, auf die besonderen Bestimmungen des Energiegesetzes des Kantons Uri (EnG; RB 40.7211) hinzuweisen. Dieses Gesetz enthält namentlich hinsichtlich des Wärme- und Kälteschutzes, aber auch der Haustechnik besondere Vorschriften, die selbstverständlich neben jenen des PBG gelten. Mit Blick darauf ist die Bestimmung im PBG wiederum als blosser Auffangtatbestand zu betrachten (siehe Bemerkungen zu Art. 80).

Für neue Überbauungen im Rahmen eines Quartierplans oder Quartiergestaltungsplans sieht Artikel 51 des Entwurfs besondere Massnahmen im Interesse des sparsamen Energieverbrauchs vor.

## **Artikel 82**      Verkehrssicherheit

Die Bestimmung deckt sich mit dem geltenden Artikel 17 BauG, wird aber ergänzt und präzisiert. So werden nicht nur Strassenkörper erfasst, sondern auch deren Erweiterungen und gesteigerte Benutzung. Die Regeln der Verkehrssicherheit sind damit selbstredend nicht nur für neue Ausmündungen und Ausfahrten zu beachten, sondern auch für deren Erweiterung und gesteigerte Benutzung.

Das geltende BauG regelt nur die Zuständigkeit für Ausfahrtsbewilligungen auf Kantonsstrassen, nicht aber für Gemeindestrassen. Absatz 3 korrigiert das insofern, als es für derartige Ausmündungen und Ausfahrten die Bewilligung des jeweiligen Strassenhoheitsträgers oder der jeweiligen Strassenhoheitsträgerin verlangt. Und wem die Strassenhoheit zusteht, ergibt sich aus Artikel 12 des Strassengesetzes des Kantons Uri (SBG; RB 50.1111).

## **Artikel 83**      Spielplätze

Die Bestimmung entspricht grundsätzlich dem geltenden Artikel 17a BauG. Doch präzisiert er den Begriff der "Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen". Entsprechend den Bedürfnissen, die sich in der Praxis zeigten, geht er davon aus, dass dabei solche "mit sechs und mehr Wohneinheiten" gemeint sind. Damit wird eine einheitliche Ordnung geschaffen, die die gemeindlichen Vorschriften entlastet.

Klar ist, dass diese Bestimmung sich auf neue Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen oder auf deren wesentliche Änderungen bezieht, nicht auf bestehende; für diese gilt grundsätzlich die Besitzstandsgarantie, wie sie in Artikel 125 des Entwurfs ausdrücklich verbrieft

wird.

#### **Artikel 84**     Abstellplätze

Die Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem geltenden Artikel 17b BauG, allerdings redaktionell verbessert.

Die Vernehmlassungsvorlage enthielt einen neuen Absatz 4, wonach Parkfelder von verkehrsintensiven Bauten und Anlagen zu bewirtschaften sind. Diese Vorschrift ist auf heftige Opposition gestossen - und zwar weniger aus wirtschaftlichen als aus sachlichen Gründen. Vorweg ist klarzustellen, dass bereits das Bundesrecht eine Parkplatzbewirtschaftung ermöglicht, wenn publikumsintensive Einrichtungen betroffen sind. So erklärt das Bundesgericht in ständiger Praxis, dass die Pflicht, Kundenparkplätze von publikumsintensiven Einrichtungen zu bewirtschaften, eine Emissionsbegrenzungsmassnahme sei, die sich direkt auf Artikel 12 Absatz 1 Buchstabe c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) abstützen lasse<sup>25</sup>. Bewilligungen für derartige Einrichtungen können also ohne kantonrechtliche Grundlage, direkt gestützt auf Bundesrecht, einer Parkplatzbewirtschaftung, zum Beispiel einer Gebührenpflicht, unterworfen werden. Damit verbleiben die kleineren Anlagen, die die bundesrechtlichen Voraussetzungen nicht erfüllen. Für diese zeigen Studien, dass Massnahmen zur Parkplatzbewirtschaftung sich eher negativ als positiv auf die Umwelt auswirken, insbesondere weil sich die erhoffte Lenkungswirkung nicht einstellt<sup>26</sup>. Hinzu kommt, dass - bezogen auf kleinere Einrichtungen - sich Probleme mit der rechtsgleichen Behandlung (alte und neue Einrichtungen) ergeben und dass die Gefahr bestünde, wettbewerbsverzerrend zu wirken. Vor diesem Hintergrund hat der Regierungsrat darauf verzichtet, eine Vorschrift zur Parkplatzbewirtschaftung im PBG aufzunehmen, die über den bundesrechtlichen Minimalstandard hinausgeht.

#### **Artikel 85**     Zerstörte Bauten und Anlagen, Baugruben

Die Bestimmung entspricht dem geltenden Artikel 17d BauG. Die Frist, innert der zerstörte Bauten und Anlagen sowie Baugruben zu beseitigen sind, lässt sich nicht gesetzgeberisch definieren, sondern ist im Einzelfall von der Baubehörde zu bestimmen.

<sup>25</sup> siehe etwa BGE vom 24. März 2009 1C.412/2008

<sup>26</sup> Studienbericht "Einkaufen und Mobilität" des Instituts für Umwelttechnik und Ökologie GmbH, Luzern, vom März 2006

## **Artikel 86**      Gefährdung durch Naturgewalten

Die Bestimmung entspricht dem geltenden Artikel 19 BauG. Diese Bestimmung steht in engem Zusammenhang mit Artikel 39, der von der Gefahrenzone und der Gefahrenkarte handelt. Beide Bestimmungen ergänzen einander (siehe Bemerkungen zu Art. 39). Absatz 3 verdeutlicht, dass die besonderen, zonenplanerischen Bestimmungen der Gefahrenzonen nach Artikel 39 der allgemeinen Vorschrift nach Artikel 86 vorgehen.

## **Artikel 87**      Immissionsschutz

Die Immissionen sind Gegenstand sowohl der Umweltschutzgesetzgebung als auch des kantonalen Bau- und Planungsrechts sowie des privaten (zivilen) Nachbarrechts. Soweit sich der materielle Gehalt des kantonalen Umweltschutzrechts mit dem Bundesrecht deckt oder weniger weit geht, ist er gegenstandslos geworden; er hat seine selbstständige Bedeutung verloren. Nutzungsvorschriften dagegen, die das kantonale Recht enthält, haben ihren selbstständigen Gehalt beibehalten, soweit sie die Frage regeln, ob eine Baute und Anlage nach den raumplanerischen Grundlagen am vorgesehenen Ort erstellt und ihrer Zweckbestimmung übergeben werden darf. Und was den privatrechtlichen (zivilrechtlichen) Immissionsschutz betrifft, ordnet dieser die Beziehungen unter den Nachbarn. Dazu enthält das ZGB mit Artikel 684/679 eine abschliessende Ordnung<sup>27</sup>.

Vor diesem Hintergrund vermag der geltende Artikel 16 BauG, der das privatrechtliche Immissionsverbot wiedergibt, nicht mehr zu bestehen. Stattdessen soll hier der raumplanerische Immissionsschutz aufgenommen werden, dessen Regelung nach wie vor den Kantonen verbleibt. Damit wird der Immissionsschutz auf die Zonenordnung einerseits und auf die besonderen Schutzbedürfnisse in Wohnzonen anderseits ausgerichtet.

## **Artikel 88**      Erst- und Zweitwohnungsanteil

Diese neue Bestimmung schafft eine gesetzliche Grundlage auf kantonaler Ebene, die die Gemeinden ermächtigt, in ihrer Bauordnung eine Bestimmung aufzunehmen, die den Erstwohnungs- bzw. Zweitwohnungsanteil regelt mit dem Zweck, der einheimischen Bevölkerung Wohnungen zu sichern und um ein angemessenes Verhältnis zwischen dauernd bewohnten Wohnungen und Ferienwohnungen zu erreichen. Selbstverständlich können die Gemeinden auch ohne kantonalrechtliche Grundlage handeln. Artikel 88 verfolgt denn auch

---

<sup>27</sup> Zum Ganzen siehe Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Auflage, Bern 2007, S. 233 ff.

das Ziel, auf kantonaler Ebene eine möglichst einheitliche Regelung zu schaffen. Und dass die Regelung einem Bedürfnis entspricht, zeigt die Entwicklung im Urserntal und den angrenzenden Gemeinden deutlich.

Der Erst- bzw. Zweitwohnungsanteil kann im Grundbuch angemerkt werden. Das ergibt sich aus Artikel 110 des Entwurfs, wonach Nebenbestimmungen im Grundbuch angemerkt werden können.

## **Artikel 89** Duldung öffentlicher Einrichtungen

Die Bestimmung entspricht dem geltenden Artikel 20 BauG. Neu ist Absatz 2, der den Staat verpflichtet, entstandenen wesentlichen Schaden zu ersetzen. Das rechtfertigt sich mit Blick auf die Eigentumsgarantie. Doch ist es Sache der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers, einen allfälligen wesentlichen Schaden nachzuweisen. Verlangt wird also ein gewisses Schadensausmass, das nachgewiesen sein muss.

Aus der Aufzählung in Absatz 1 ergibt sich, dass namentlich Mobilfunkanlagen nicht zu Anlagen gehören, die nach dieser Bestimmung zu dulden sind. Massgeblich für solche Anlagen ist die Bundesgesetzgebung.

## **2. Abschnitt Abstandsvorschriften**

### **Artikel 90** Bauten und Anlagen an Fliessgewässern

Die Vorschrift entspricht im Wesentlichen dem Teilgehalt von Artikel 21 BauG, der sich mit dem Gewässerabstand beschäftigt. Ergänzend ist Folgendes zu bemerken:

Absatz 1 verdeutlicht, dass der Gewässerraum grundsätzlich den Funktionen des Gewässers zur Verfügung stehen muss. In jedem Fall ist zu gewährleisten, dass das Gewässer unterhalten werden kann.

Die Vorschrift gilt ausschliesslich für öffentliche und private, offene Gewässer. Die Bestimmung steht in engem Zusammenhang mit Artikel 20 Absatz 3 Buchstabe g und Artikel 40, die Schutzzonen auch für den Gewässerraum vorsehen. Es ist anzustreben, dass für sämtliche Gewässer letztlich eigens definierte Gewässerräume zur Verfügung stehen. Das ermöglicht, dem Einzelfall gerecht zu werden. Denkbar sind auch Baulinien. Nur wo der Nutzungsplan

oder die Baulinie fehlen, gilt der Gewässerabstand nach Artikel 86 als Minimalabstand. Es ist also anzunehmen, dass mit fortschreitender Zeit die Bestimmung (sechs Meter Gewässerabstand) je länger je mehr durch die Nutzungsplanung bzw. durch Baulinien abgelöst werden wird.

Nachdem der Ausbau und der Unterhalt öffentlicher Gewässer ausschliesslich Sache des Kantons ist<sup>28</sup> und die privaten Gewässer unter der Aufsicht des Kantons stehen<sup>29</sup>, ist es im Sinne einer einheitlichen Praxis sinnvoll, dass nur der Kanton ausnahmsweise bewilligen darf, den gesetzlichen Gewässerabstand zu verkürzen. Unter welchen Voraussetzungen Ausnahmbewilligungen erteilt werden können, ergibt sich aus Artikel 95 des Entwurfs.

Wie der Abstand gemessen wird, ist heute unklar. Die Praxis hat sich jedoch darauf geeinigt, dass hiefür bei Gewässereinschnitten die Böschungsoberkante und bei Dammbauten der landseitige Dammfuss massgeblich sind. Der Entwurf schreibt diese Praxis gesetzgeberisch fest.

Schliesslich verlangen einige Vernehmlassungen, dass der Zugang zu den Gewässern für die Öffentlichkeit zu gewährleisten sei. Diesbezüglich sie auf die Bemerkungen zu Artikel 93 des Entwurfs verwiesen.

## **Artikel 91** Bauten und Anlagen an Verkehrsflächen

Die Bestimmung deckt sich im Wesentlichen mit dem Teilgehalt des Artikels 21 BauG, der von den öffentlichen Verkehrsflächen handelt. Was zur öffentlichen Verkehrsfläche gehört, muss der kantonale Gesetzgeber nicht eigens bestimmen. Das ergibt sich einerseits aus dem Bundesrecht<sup>30</sup>, anderseits aus dem Strassenbaugesetz<sup>31</sup>. Das eigens zu erwähnen erübrigt sich, nachdem die Rechtsordnung von einem in sich geschlossenen Ganzen ausgeht.

## **Artikel 92** Bauten und Anlagen am Wald

Die Bestimmung entspricht inhaltlich Artikel 21a BauG. Doch verzichtet der Entwurf darauf, die öffentlichen Interessen aufzulisten, die bei einer Ausnahmbewilligung zu berücksichtigen sind. Denn diese ergeben sich aus der Bundesgesetzgebung über den Wald<sup>32</sup>.

<sup>28</sup> Artikel 11 und 20 Wasserbaugesetz (WBG; RB 40.1211)

<sup>29</sup> Art. 6 WBG

<sup>30</sup> SVG, VRV

<sup>31</sup> RB 50.1111

<sup>32</sup> Siehe Artikel 17 Waldgesetz (WaG; SR 921.0)

Der Abstand bemisst sich ab dem äussersten Teil der Waldgrenze, wobei das Bundesrecht diesen Begriff definiert.

Heute ist es Aufgabe der Baubehörde, Ausnahmegewilligungen für den Waldabstand zu erteilen. Die Praxis lehrt jedoch, dass regelmässig die kantonale Verwaltung beigezogen wird, um die Voraussetzungen dazu zu ergründen. Mit Blick darauf, aber auch im Interesse einer einheitlichen Handhabung, ist es angezeigt, die Befugnis zur Ausnahmegewilligung bei der zuständigen Direktion anzusiedeln. Gestützt darauf wird die zuständige Direktion (hier die Sicherheitsdirektion) jährlich etwa 30 bis 40 Ausnahmegesuche zu beurteilen haben. Dabei handelt es sich erfahrungsgemäss aber überwiegend nicht um komplexe Bauvorhaben, sondern um Kleinbauten, wie Holzschöpfe, Gartenhäuschen, offene Unterstände und dergleichen.

### **Artikel 93** Bauten und Anlagen am See

Im Wesentlichen entspricht die Bestimmung dem geltenden Recht, namentlich Artikel 29c und Artikel 30d BauG. Doch kann die Vorschrift wesentlich verkürzt werden. So erübrigt sich festzuhalten, dass Ausnahmegewilligungen mit einer Quartiergestaltungsplanaufgabe verbunden werden können. Ebenso klar ist, dass Baubewilligungen, die ohne die Zustimmung der zuständigen Direktion erteilt werden, ungültig sind. Und dass Seeufer ausserhalb der Bauzone grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen, wie das Artikel 30d Absatz 2 BauG vorsieht, ergibt sich schon aus dem Bundesrecht. Ergänzend stellt die Bestimmung jedoch klar, dass sich der Abstand zum Seeufer anhand des mittleren Wasserstands bemisst.

Artikel 29c Absatz 2 BauG verpflichtet die Gemeinden, die Seeufer im Zonenplan als solche zu bezeichnen. Das erübrigt sich, wenn die Abstandsvorschriften und die Messweisen wie hier genau definiert sind.

Vielfach erhebt sich der Ruf, die Seeufer der Bevölkerung zugänglich zu machen. Dazu Folgendes: Nach Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe c RPG sollen See- und Flusssufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden. Dabei handelt es sich aber bloss um einen Planungsgrundsatz, nicht um eine Verpflichtung für die Gemeinwesen, die Ufer generell zugänglich zu machen. Eine Rechtsgrundlage, um gestützt darauf der Bevölkerung den Seezugang zu verschaffen, enthält das Raumplanungsgesetz des Bundes somit nicht. Vielmehr ist es Sache der Kantone und der Gemeinden, den raumplanerischen Grundsatz umzusetzen. Gegen die Entscheidungen der Kantone kann im Einzelfall von Betroffenen ein Rechtsmittel ergriffen werden. Daraus wird klar, dass es nicht im Rahmen des Baugesetzes

möglich ist, das Eigentum an Grundstücken, die an den See anstossen, mit einer Bestimmung im Baugesetz so einzuschränken, dass der freie Seezugang für die Bevölkerung gewährleistet wäre. Vielmehr sind dazu konkrete Massnahmen im Einzelfall nötig. Das Ziel aber, die Seeufer der Bevölkerung frei zugänglich zu machen, muss gesteckt werden und die Richt- und Nutzungsplanung muss sich diesem Ziel beharrlich annähern.

#### **Artikel 94**      Grenz- und Gebäudeabstand

Ein Grundstück darf in aller Regel nicht vollständig überbaut werden. Bauten und Anlagen müssen vielmehr mit Rücksicht auf verschiedenste öffentliche und private Interessen bestimmte Mindestabstände einhalten. Während die Abstände zu öffentlichen Gewässern, öffentlichen Verkehrsflächen, zu Waldrändern und Waldgrundstücken sowie zum Seeufer besonders geregelt sind, handelt Artikel 90 von den allgemeinen Grenz- und Gebäudeabständen, die Bauten und Anlagen gegenüber Nachbargrundstücken bzw. zu anderen Bauten und Anlagen einhalten müssen.

Heute sind die Vorschriften der gemeindlichen Bauordnung massgebend, sofern nicht eine Baulinie grössere Abstände verlangt. Das Vernehmlassungsergebnis fordert hingegen eine einheitliche, kantonrechtliche Regelung. Zu Recht. Denn einerseits werden gemäss Artikel 18 des Entwurfs die Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen vereinheitlicht; deshalb müssen hier die Begriffe des Grenz- und des Gebäudeabstands nicht (nochmals) umschrieben werden. Andererseits sieht der Entwurf einen grundsätzlich abschliessenden Katalog zulässiger Zonen vor, so dass die Grenz- und Gebäudeabstände diesen zugeordnet werden können.

Hingegen wäre es verfehlt, die detaillierte Ordnung zu den Grenz- und den Gebäudeabständen im Gesetz detailliert zu regeln. Stattdessen anbietet sich, hier die Grundzüge festzulegen und dem regierungsrätlichen Reglement die Einzelheiten zu übertragen. Dabei sind nicht nur die Grenz- und Gebäudeabstände zonengerecht zu bestimmen, sondern es ist gleichzeitig die Lücke zu schliessen, die heute die Bauordnung vieler Gemeinden prägt; die Lücke nämlich, dass zwar Grenz- und Gebäudeabstände zwischen Gebäuden bestimmt sind, nicht aber solche für Anlagen. Hier behilft sich die Praxis mit dem privatrechtlichen Grenzmeter<sup>33</sup>, der aber nicht in allen Fällen befriedigt. Selbstverständlich steht es einer Gemeinde trotzdem frei, mit Baulinien grössere Abstände vorzusehen.

---

<sup>33</sup> Nach Artikel 73 Absatz 1 des Einführungsgesetzes zum ZGB (EGzZGB; RB 9.2111) haben Bauten oder Anlagen, für die eine Baubewilligung erforderlich ist, zum Nachbargrundstück einen Grenzabstand von einem Meter einzuhalten.

### 3. Abschnitt **Ausnahmen**

#### **Artikel 95** Ausnahmen innerhalb der Bauzone

Im Wesentlichen entspricht die Bestimmung dem geltenden Artikel 14a Absatz 2 und 3 BauG. Immerhin sind folgende Verdeutlichungen festzuhalten:

Ausnahmebewilligungen sind möglich gegenüber Bauvorschriften und Plänen des Kantons und der Gemeinden. Darunter fallen etwa die Nutzungsvorschriften der Bauzone, die Erschliessungsvorschriften, aber auch Bestimmungen des Kantons und der Gemeinden über Bauabstände, Gebäudegrössen, Gebäudekonstruktion usw. Keine Ausnahmen sind möglich, soweit das Bundesrecht dazu abschliessende Bestimmungen enthält. Auch für Verfahrens- und Zuständigkeitsbestimmungen des Entwurfs sowie seiner Ausführungserlasse sind keine Ausnahmen möglich.

Heute verlangt die Ausnahmebewilligung einen Ausnahmegrund und den Nachweis, dass keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Zwar spricht das geltende Recht in Artikel 14a Absatz 2 BauG einzig vom öffentlichen Interesse, das die Ausnahmebewilligung gestatten muss. Diese Wendung könnte missverstanden werden, und zwar so, dass jedes öffentliche Interesse, das irgendwie ins Feld geführt werden kann, einer Ausnahmebewilligung entgegenstünde. Das ist nicht der Sinn der heutigen Regelung, weshalb diese verdeutlicht werden soll. Die Ausnahmebewilligung wird nur, aber immerhin, untersagt, wenn überwiegende öffentliche oder private Interessen entgegenstehen. Um zu entscheiden, ob das zutreffe, sind die Interessen der Gesuch stellenden Person sowie allfällige öffentliche Interessen an der Ausnahme gegeneinander abzuwägen<sup>34</sup>. Zudem muss sich die Ausnahmebewilligung durch einen "wichtigen Grund", d. h. durch eine objektive Ausnahmesituation rechtfertigen. Die präzisierte Regelung der "Ausnahmebewilligung" deckt sich übrigens mit jener praktisch aller Kantone, mit der herrschenden Lehre und mit der Rechtsprechung des Bundesgerichts.

#### **Artikel 96** Ausnahmen ausserhalb der Bauzone

Artikel 24 RPG bestimmt die Voraussetzungen, die zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone erfüllen müssen, um bewilligt zu werden. Zonenkonforme Bauten und Anlagen dagegen richten sich nach Artikel 22 RPG.

---

<sup>34</sup> Siehe dazu Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bern 2007, S. 279 ff.

In materieller Hinsicht bestimmt das Bundesrecht abschliessend, was ausserhalb der Bauzone gebaut werden darf. Verfahrensrechtlich verlangt Artikel 25 Absatz 2 RPG, dass die kantonale Behörde über derartige Baubewilligungen entscheide. Doch handelt es sich dabei um ein Verfahrenskriterium, weshalb diese Vorschrift zu den Normen über die Baubewilligung gehört (siehe Art. 107 des Entwurfs).

Artikel 24b ff. RPG enthalten Sondervorschriften für Bauten ausserhalb der Bauzone, namentlich für Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (Art. 24a RPG), für nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (Art. 24b RPG) für bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen (Art. 24c RPG) und für landwirtschaftliche Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind und die landwirtschaftsfremd genutzt werden wollen (Art. 24d RPG). Seit der Teilrevision des RPG vom 23. März 2007 (in Kraft seit 1. September 2007) gelten diese Bestimmungen von Bundesrechts wegen; ihre Anwendbarkeit muss daher auf kantonaler Stufe nicht mehr ausdrücklich verankert werden.

Hingegen ist es Sache des kantonalen Rechts, die Folgen dieser Vorteile ausserhalb des Baurechts zu bestimmen. Wer vom Vorteil profitiert, ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Wohnungen landwirtschaftsfremd zu nutzen, soll die geänderte Baute oder Anlage nicht weiterhin zum landwirtschaftlichen Ertragswert versteuern dürfen, sondern es gilt diesbezüglich der Verkehrswert. Zu diesem Zweck und der Klarheit halber wird mit Artikel 127 das kantonale Steuergesetz entsprechend präzisiert.

#### **Artikel 97**      Auflagen und Bedingungen

Dass Ausnahmegewilligungen mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden können, ist an sich selbstverständlich. Artikel 97 dient dennoch der Klarheit. Er entspricht wörtlich Artikel 14a Absatz 3 BauG. Die Möglichkeit, Auflagen und Bedingungen im Grundbuch anzumerken, ergibt sich aus Artikel 110 des Entwurfs.

#### **4. Abschnitt    Privatrechtliche Absprachen**

#### **Artikel 98**      Unabänderlichkeit

Die Bestimmung entspricht im Wesentlichen dem geltenden Artikel 1 Absatz 2 BauG. Systematisch gehört sie jedoch zum Teil "öffentliches Baurecht".

## 2. Kapitel: **FORMELLES BAURECHT**

### 1. Abschnitt: **Baubewilligung**

#### **Artikel 99** Bewilligungspflicht

##### a) Grundsatz

Artikel 22 Absatz 1 RPG bestimmt, dass Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden dürfen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind als bewilligungsbedürftige Bauten und Anlagen "jedenfalls jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen" zu verstehen, "die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen" (BGE 113 Ib 315). Entscheidend ist dabei die Frage, ob mit der Verwirklichung der Baute und Anlage nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche oder betriebliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 120 Ib 379).

Daraus wird klar, dass es kaum gelingen könnte und wenig sinnvoll wäre, die einzelnen baubewilligungspflichtigen Tatbestände im Gesetz aufzulisten. Stattdessen anbietet sich eine generelle Umschreibung der Bewilligungspflicht, die sich an das Bundesrecht anlehnt. Nachdem die Baubewilligung ein Überwachungsmittel ist, das die Entstehung eines rechtswidrigen Zustandes verhindern soll, ist es angezeigt, die Bewilligungspflicht eher weit zu fassen. Das erlaubt, eine umfassende vorgängige Kontrolle sicherzustellen<sup>35</sup>.

Vor diesem Hintergrund verabschiedet sich der Entwurf von der detaillierten Aufzählung im geltenden Artikel 3 BauG, der notgedrungen bruchstückhaft ist. Einzig die Terrainveränderungen, die nicht zum vorneherein als "Baute oder Anlage" gelten können, sind besonders zu erwähnen. Dies, obwohl auch die bundesgerichtliche Rechtsprechung Geländeänderungen als "Baute und Anlage" im Sinne von Artikel 22 RPG betrachtet<sup>36</sup>. Ähnlich verhält es sich mit dem Abbruch von Bauten und Anlagen. Artikel 22 RPG erklärt diese zwar nicht ausdrücklich als bewilligungspflichtig. Tatsächlich handelt es sich aber beim Abbruch über wesentliche Veränderungen bestehender Bauten und Anlagen. Diese können merkliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung hervorrufen. Deshalb kommt dem Abbruch aus baupolizeilicher, aus städtebaulicher und ästhetischer Hinsicht Bedeutung zu. So betrachtet

<sup>35</sup> Siehe dazu Ernst Kistler/René Müller, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Auflage, Lenzburg 2002, S. 133

<sup>36</sup> Siehe dazu Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Kommentar zum RPG, Bern 2006, S. 522

das Bundesgericht den Abbruch von Bauten und Anlagen als bewilligungspflichtig, wenn die Öffentlichkeit oder die Nachbarschaft in diesem Zusammenhang ein nicht unerhebliches Interesse einer vorgängigen Kontrolle haben<sup>37</sup>. Ob dieses Interesse im Einzelfall gegeben ist, ist im Baubewilligungs- bzw. Meldeverfahren zu klären. Das entspricht dem geltenden Recht (siehe Art. 3 Abs. 2 Bst. e in Verbindung mit Art. 9 BauG).

Sofern sich das aufdrängt, kann der Regierungsrat im Reglement nach Artikel 123 des Entwurfs die Bewilligungspflicht näher ausführen.

#### **Artikel 100**    b) Ausnahmen

Die umfassende Bewilligungspflicht erleidet Ausnahmen. Klar ist, dass Bauvorhaben, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen, auch nicht dem Baubewilligungsverfahren unterworfen werden können. Zudem ist es einleuchtend, Bauvorhaben, die durch andere Gesetze umfassend geregelt sind, nicht (nochmals) der ordentlichen Baubewilligungspflicht zu unterwerfen. Das gilt etwa für Strassen, für die das Strassenbaugesetz (SBG; RB 50.1111) das Verfahren regelt, für Bauten und Anlagen, die nach den Regeln des Wasserbaugesetzes (WBG; RB 40.1211) errichtet werden usw. Im Weiteren nimmt Artikel 100 Buchstabe c reine Unterhalts- und Reparaturarbeiten von der Baubewilligungspflicht aus, was dem geltenden Recht entspricht (siehe Art. 9 Abs. 3 BauG). Ebenfalls nicht bewilligungspflichtig sind geringfügige Bauvorhaben (wie heute etwa Mauern bis 1,5 m) und kurzfristige Bauten und Anlagen (regelmässig solche bis zu drei Monaten), die weder öffentliche noch private Interessen berühren.

Weil es sich jedoch sowohl bei den "geringfügigen Bauvorhaben" und den "für kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen" um Ermessensbegriffe handelt, deren Auslegung nicht der Bauherrschaft überlassen werden darf, verpflichtet Absatz 2 die Bauherrschaft, derartige Vorhaben der zuständigen Baubehörde zu melden. Diese entscheidet alsdann, ob das Vorhaben, gleich wie heute nach Artikel 9 BauG, der Bewilligungspflicht unterworfen ist oder nicht. "Reine Unterhalts- und Reparaturarbeiten" fallen, wie heute, weder unter die Baubewilligungs- noch unter die Meldepflicht.

---

<sup>37</sup> Andreas Baumann, Das Baubewilligungsverfahren nach aargauischem Recht, Zürich 2007, S. 66 mit Hinweisen

## 2. Abschnitt: **Baubewilligungsverfahren**

### **Artikel 101** Baugesuch

Die Bestimmung deckt sich im Wesentlichen mit Artikel 12 BauG.

### **Artikel 102** Auflage- und Einspracheverfahren

Die Bestimmung entspricht weitgehend Artikel 13 BauG (ohne Abs. 4, siehe Art. 100). Die Kosten des Verfahrens und nähere Angaben zum Fristbeginn, wie das im Vernehmlassungsverfahren gefordert wurde, sind hier nicht zu regeln, denn sie ergeben sich aus Artikel 121 (Rechtspflege) und 122 (Gebühren) des Entwurfs.

### **Artikel 103** Vereinfachtes Verfahren

Nach Artikel 13 Absatz 4 BauG kann die Baubehörde auf die Profilierungs- und die Planauflagepflicht verzichten, wenn ein Bauvorhaben von geringerer Bedeutung erscheint. In der Praxis hat sich zwar der Verzicht auf die Profilierungspflicht, nicht aber jener auf die Planauflage bewährt. Denn die Planaufgabe ist das einfachste Mittel, um alle Betroffenen auf ein geplantes Bauvorhaben aufmerksam zu machen. Ohne dieses Instrument bliebe nur die schriftliche Information der einspracheberechtigten Personen und Gruppen - und diese abschliessend zu ergründen, ist nicht nur aufwändig, sondern auch unzuverlässig. Deshalb verzichtet der Entwurf darauf, bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben von der Planaufgabe zu entbinden. Selbstverständlich gilt das nur für Vorhaben, die als baubewilligungspflichtig erkannt wurden, nicht auch für solche, die bloss meldepflichtig sind. Der Entscheid, ob auf die Profilierung verzichtet werden kann, hat die Baubehörde im Einzelfall zu entscheiden.

### **Artikel 104** Entscheid

#### a) Grundsatz, Behandlungsfrist

Die Baubewilligung gilt nach herrschender Lehre und Rechtsprechung als Polizeibewilligung, auf deren Erteilung ein Rechtsanspruch besteht, sofern die gesetzlichen Vorschriften erfüllt sind<sup>38</sup>. Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung ist das Recht massgeblich, das im Zeitpunkt der erstinstanzlichen Beurteilung in Kraft steht. Damit wird dem öffentlichen Inte-

---

<sup>38</sup> Andreas Baumann, Das Baubewilligungsverfahren nach aargauischem Recht, Zürich 2007, S. 115

resse an einer möglichst sofortigen Wirkung neuer Vorschriften Rechnung getragen<sup>39</sup>.

Diese Grundsätze entsprechen der ernerischen Praxis. Insofern bedeutet Artikel 104 des Entwurfs keine materielle Änderung gegenüber dem geltenden Recht. Die Bestimmung macht die Praxis zum Gesetz und schafft damit Rechtsicherheit.

Zur Behandlungsfrist ist Folgendes zu bemerken: Nach Artikel 25 Absatz 1<sup>bis</sup> RPG legen die Kantone für alle Verfahren zur Errichtung, Änderung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen Fristen und deren Wirkungen fest. Diese Vorschrift gilt für das erstinstanzliche Bewilligungsverfahren<sup>40</sup>. Auch im kantonalen Koordinationsverfahren gelten Fristen. Diese sind aber nicht hier, sondern im Reglement über die Koordination im Verwaltungsverfahren (KOR; RB 2.3323) festgeschrieben. Bei den Behandlungsfristen handelt es sich um Ordnungsfristen. Das bedeutet, dass deren Ablauf nicht gleichzusetzen ist mit der erteilten Baubewilligung. Die Fristsetzung kann die umfassende Prüfung des Gesuchs nicht vereiteln<sup>41</sup>. Hingegen sind die Baubehörden verpflichtet, der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller gegenüber zu begründen, warum die Frist nicht eingehalten werden kann und bis wann mit einer Erledigung zu rechnen ist. Versäumen sie das, bleibt der Weg an die Aufsichtsbehörde offen.

Nach Artikel 7 KOR beträgt die Behandlungsfrist für kantonale Amtsstellen zwei Monate. Mit Blick darauf ist es angezeigt, die Behandlungsfristen für die gemeindliche Baubehörde entsprechend zu verlängern, wenn für einen Bauentscheid kantonale Bewilligungen, Genehmigungen oder Zustimmungen erforderlich sind. Dennoch bleibt das Ziel, diese Fristen im Einzelfall nicht auszuschöpfen.

## **Artikel 105**    b) Bedingungen und Auflagen

Bedingungen und Auflagen, so genannte Nebenbestimmungen, sind ein gängiges Mittel, um ein Baugesuch, das den Bauvorschriften nicht in allen Teilen entspricht, doch noch "retten zu können". Sie sind auch im geltenden Recht (Art. 14 Abs. 3 BauG) vorgesehen. Dennoch ist auf zwei Neuerungen hinzuweisen. Einerseits müssen die Nebenbestimmungen verfügt werden, wenn dadurch die Baubewilligung erteilt werden kann; das entspricht dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Und andererseits kann die Bauherrschaft verpflichtet werden, Sicherheiten dafür zu leisten, dass die mit der Baubewilligung verbundenen Pflichten eingehalten werden. Dabei ist klarzustellen, dass sich der oder die Pflichtige nicht von den Nebenbe-

<sup>39</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bern 2007, Band I, S. 355

<sup>40</sup> Siehe Botschaft des Bundesrats dazu in BBl 1994, S. 1083 und 1085; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, S. 664

<sup>41</sup> Kommentar zu VLP zum RPG, Artikel 25 N24

stimmungen entlasten kann, in dem er oder sie Sicherheiten leistet. Diese stehen nicht an Stelle der Nebenbestimmungen, sondern ergänzen diese. Sicherheit wird namentlich mit finanziellen Garantien geleistet. Ihr Betrag soll so bemessen werden, dass das Gemeinwesen im Falle einer notwendigen Ersatzvornahme Kostendeckung besitzt. Trotzdem soll die Sicherheitsleistung die Ausnahme bleiben. Denn sie setzt voraus, dass die Erfüllung der Nebenbestimmungen als gefährdet erscheint<sup>42</sup>.

Wie heute können Nebenbestimmungen im Grundbuch angemerkt werden. Die Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen bedürfen einer gesetzlichen Grundlage, die aus systematischen Gründen nicht hier, sondern mit Artikel 110 geschaffen wird<sup>43</sup>. Sie sind nach Artikel 962 Absatz 2 ZGB (SR 210) vom Bundesrat zu genehmigen.

#### **Artikel 106** c) Koordination

Das Bundesrecht und die bundesgerichtliche Rechtsprechung dazu verlangen, dass Bestimmungen, die in einem engen sachlichen Zusammenhang stehen, miteinander koordiniert werden. Der Regierungsrat hat diese Koordinationspflicht im Reglement über die Koordination im Verwaltungsverfahren (RB 2.3323) geregelt. Für das Beschwerdeverfahren gilt diesbezüglich Artikel 45 der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege (VRPV; RB 2.2345). Hingegen besteht keine Grundsatznorm, die sich direkt an die Gemeindebaubehörde wendet und die die Koordinationspflicht festschreibt. Diese Lücke schliesst der entworfene Artikel 106.

Nach Artikel 7c BauG schafft der Regierungsrat eine Koordinationsstelle beim Kanton. Diese sorgt dafür, dass die erforderlichen kantonalen Bewilligungen und Zustimmungen gesammelt, koordiniert und gesamthaft der zuständigen Gemeindebaubehörde weitergeleitet werden. Der Regierungsrat hat im Koordinationsreglement (RB 2.3323) diesen Auftrag erfüllt und in Artikel 6 dieses Reglements die Aufgaben der kantonalen Koordinationsstelle beschrieben. Daher genügt es, wenn das Baugesetz den Grundsatz der kantonalen Koordinationsstelle verankert.

#### **Artikel 107** d) Zustimmung des Kantons

Nach Artikel 25 RPG entscheidet die zuständige kantonale Behörde bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung

<sup>42</sup> Siehe dazu Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bern 2007, S. 295

<sup>43</sup> BR 2007, S. 176

gung erteilt werden kann. Diese Bestimmung ist unmittelbar anwendbares Bundesrecht. Die Kantone haben das Verfahren zu bestimmen. Dabei ist unbestritten, dass die Kantone entweder die eigenständige Bewilligungspflicht durch den Kanton oder das Modell der Zustimmung wählen können. Der Kanton Uri hat sich in Artikel 30c BauG für das Zustimmungsmodell entschieden, das sich bewährt hat. Artikel 107 des Entwurfs entspricht dem im Wesentlichen und präzisiert das einzuschlagende Verfahren.

Anders als der geltende Artikel 30c Absatz 4 verzichtet die Vorlage darauf, den Kanton zu verpflichten, seinen Zustimmungsentscheid im Amtsblatt zu veröffentlichen. Das ist konsequent. Denn der Zustimmungsentscheid des Kantons ist, sozusagen als letztes Glied, Bestandteil der kommunalen Baubewilligung und ist zusammen mit dieser im gleichen Verfahren anfechtbar<sup>44</sup>.

#### **Artikel 108** e) Wirkung

Die Bestimmung entspricht wörtlich Artikel 14b BauG. Einzig der ungenaue Ausdruck "projekt-mässige" wird ersetzt durch "bewilligte" Ausführung.

#### **Artikel 109** f) Persönliche und zeitliche Geltung

Inhaltlich entspricht die Bestimmung Artikel 14d BauG. Doch enthält sie einige Präzisierungen. So wird neben dem zeitlichen auch der persönliche Geltungsbereich einer Baubewilligung festgelegt. Zudem verdeutlicht Absatz 2, dass die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung während eines allfälligen Zivilprozesses um das Bauvorhaben stillsteht.

#### **Artikel 110** g) Anmerkung im Grundbuch

Nach konstanter Praxis können öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen nur im Grundbuch angemerkt werden, wenn sie für ein bestimmtes Grundstück angeordnet werden. So bestimmte es Artikel 962 Absatz 1 ZGB in der Fassung, die das Bundesparlament definitiv verabschiedet hat (die revidierte Bestimmung soll auf den 1. Januar 2011 in Kraft gesetzt werden). Ausnahmbewilligungen, Bedingungen und Auflagen sind stets einem bestimmten Grundstück zugeordnet. Sie sind deshalb nach Artikel 962 ZGB (in der Fassung gemäss Bundesblatt 2007 S. 5361) im Grundbuch anzumerken.

---

<sup>44</sup> Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, S. 670, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung

### **Artikel 111** Baubeginn

Die Bestimmung entspricht der geltenden Praxis. Ergänzend klärt sie, was mit dem Begriff "Baubeginn" gemeint ist. Hinsichtlich der vorzeitigen Baubewilligung stellt sie klar, dass die Bauherrschaft trotz dieser Erlaubnis auf eigenes Risiko handelt, mit dem Risiko nämlich, dass die Baubewilligung letztlich trotzdem verweigert wird und die bereits verwirklichten Bauten zurückgebaut werden müssen.

### **Artikel 112** Verantwortliche Personen

Die Bestimmung orientiert sich an Artikel 11 BauG, verdeutlicht aber, dass selbstverständlich in erster Linie die Bauherrschaft dafür verantwortlich ist, dass die Baubewilligung und die damit verfügbaren Nebenbestimmungen eingehalten werden. Sie ist auch verantwortlich für das korrekte Mitwirken im Baubewilligungsverfahren. Zudem verdeutlicht Absatz 2 die etwas unpräzise Formulierung des geltenden Artikels 11 Absatz 2 BauG.

### **Artikel 113** Vorentscheid

Die Praxis kennt das Institut der Voreinfrage schon lange, nicht aber jenes des Vorentscheids. Gesetzlich geregelt ist heute keines dieser Institute.

Der hier geregelte Vorentscheid ist etwas anderes als die Voreinfrage. Der Vorentscheid ist für die behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich, gültig und anfechtbar wie baurechtliche Bewilligungen. Das setzt allerdings voraus, dass er im gleichen Verfahren durchgeführt wird wie die Baubewilligung. Dennoch handelt es sich um etwas anderes. Denn bei schwieriger Rechtslage und bei grossem Aufwand für die Projektierung besteht oft ein Interesse der Bauherrschaft, vor der Ausarbeitung sämtlicher Unterlagen Fragen vorweg abklären zu können, um bei negativer Entscheidung das Ganze zu stoppen und unnötige Projektierungskosten zu vermeiden.

Davon zu unterscheiden ist die Voreinfrage, also die blossen "Auskunft". Diese Auskunft ist jedoch nur verbindlich unter dem Gesichtspunkt des Grundsatzes von Treu und Glauben, also nur dann, wenn sie in einer konkreten Angelegenheit erteilt worden ist, wenn die Behörde zur Auskunftserteilung zuständig war, der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin die Unrichtigkeit der erhaltenen Auskunft nicht erkennen konnte und gestützt auf die Auskunft nicht wieder rückgängig zu machende Dispositionen getroffen hat. Zudem wird vorausgesetzt, dass sich dannzumal die gleiche Sach- und Rechtslage zeigt wie bei der Auskunftserteilung.

Selbst wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, können wichtige öffentliche Interessen gebieten, von der erteilten Auskunft im Baubewilligungsverfahren abzuweichen<sup>45</sup>. Die Voreinfrage ist ein "formloses Institut", das sich aus den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts ergibt und deshalb nicht im PBG erwähnt werden soll.

### 3. Kapitel: **BAUPOLIZEI**

#### **Artikel 114 bis 118**

Diese Bestimmungen entsprechen, redaktionell angepasst, den geltenden Artikeln 32 bis 37 BauG. Dabei ist zu beachten, dass diese Vorschriften nicht für sich allein bestehen, sondern im Zusammenhang mit dem Gesamtsystem des kantonalen Rechts anzuwenden sind. Deshalb erübrigen sich Ergänzungen, die im PBG wiederholen, was andernorts bereits bestimmt ist. Angesprochen ist namentlich die VRPV (RB 2.2345), die zahlreiche Bestimmungen enthält, die hier beizuziehen sind (etwa jene über die Aufsichtsbeschwerde [Art. 84 VRPV], über die aufschiebende Wirkung [Art. 50 VRPV] usw.).

#### **Artikel 119** Strafen, Zuständigkeit

Auch das geltende Recht kennt in Artikel 38 BauG die Verwaltungsstrafe. Artikel 119 des Entwurfs übernimmt diesen Grundgedanken, allerdings mit einigen Änderungen. Während heute der Höchstbetrag der Busse Fr. 5'000.-- ausmacht, beträgt er neu Fr. 50'000.--. Nach Artikel 105 Absatz 3 der Kantonsverfassung (KV; RB 1.1101) kann die Gesetzgebung kantonale und gemeindliche Behörden und Verwaltungsstellen ermächtigen, geringfügige Bussen auszufällen. Die "Geringfügigkeit" ist jedoch am Wert zu messen, der mit dem widerrechtlichen Vorgehen erzielt wurde. So gesehen richtet sich die Bussenhöhe ohnehin nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Die vorgesehene maximale Bussenhöhe erscheint damit als verfassungskonform.

Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass sowohl die vorsätzliche als auch die fahrlässige Begehung der Tat strafbar ist. Ohne diese Bestimmung wäre nur die vorsätzliche Begehung strafbar, was den Interessen des Baurechts und damit den öffentlichen Interessen nicht gerecht wäre.

---

<sup>45</sup> Siehe dazu Ernst Kistler/René Müller, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Lenzburg 2002, 2. Auflage, S. 141

Die Erfahrung lehrt, dass oft nicht nur die Bussenverfügung, sondern gleichzeitig der Bauentscheid angefochten wird. Wegen des engen Sachzusammenhangs sistiert die Strafbehörde regelmässig das Strafverfahren, bis der Bauentscheid rechtskräftig ist. Deswegen genügt die ordentliche Verjährungsfrist nach Artikel 109 des Schweizerischen Strafgesetzbuchs (StGB; SR 311.0) oft nicht, um auch das Bussenverfahren innert dieser Frist rechtskräftig zu erledigen. Aus diesem Grund rechtfertigt es sich, die Verfolgungs- und die Vollstreckungsverjährung auf fünf Jahre zu erstrecken.

Das Verfahren richtet sich wie heute nach der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege (VRPV; RB 2.2345). Präzisierend erklärt Absatz 3, dass die Baubehörde erstinstanzlich Bussen verfügt. Heute erlaubt Artikel 40 BauG den Gemeinden, die Strafbefugnis der Baukommission, also einer untergeordneten Behörde zu übertragen, unter dem Vorbehalt, dass der Gemeinderat als erste Rekursinstanz wirkt. Diesen Vorbehalt kennt der Entwurf nicht. Stattdessen kann die Verfügung der Baubehörde direkt nach den Regeln der VRPV weitergezogen werden. Die Praxis zeigt, dass das der richtige Weg ist, während die Rekursmöglichkeit an den Gemeinderat eher unsystematisch wirkt.

#### **Artikel 120**    Aufsichtsmassnahmen

Die Bestimmung ist neu. Sie stellt einen Sonderfall der Ersatzvornahme dar, nämlich das Handeln der zuständigen kantonalen Aufsichtsbehörde an Stelle der säumigen Gemeindebaubehörde. Die Aufsichtsbehörde handelt von Amtes wegen oder auf Anzeige hin, wenn öffentliche Interessen gefährdet sind. Als Massnahmen kommen jene in Betracht, die im Kapitel über die Baupolizei enthalten sind. Selbstverständlich wird der Regierungsrat derartige Aufsichtsmassnahmen nicht ohne weiteres, sondern nur dann verfügen, wenn die Gemeinde trotz Aufforderung nicht bereit ist, von sich aus zu handeln und wenn wesentliche öffentliche Interessen berührt sind. Die Kosten der Ersatzvornahme durch den Regierungsrat sind von der Gemeinde zu tragen, deren Baubehörde säumig ist. Diese kann auf handlungspflichtige Personen zurückgreifen, soweit sie die Kosten nicht durch ihr pflichtwidriges Verhalten begründet oder vermehrt hat<sup>46</sup>.

---

<sup>46</sup> Siehe dazu Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bern 2007, Band I, S. 436 f.

#### 4. Kapitel: **RECHTSPFLEGE, GEBÜHREN**

##### **Artikel 121** Rechtspflege

Die VRPV regelt die Rechtspflege umfassend. Daher ist es sachgerecht, wenn Artikel 121 darauf verweist, ohne eigene Ausführungen dazu anzustellen. Ergänzend ist zu bemerken, dass nach Artikel 82 Buchstabe a des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) auch Nutzungspläne beim Bundesgericht mit Beschwerde in öffentlich-rechtlicher Angelegenheit anfechtbar sind (BR 2007 S. 161). Der Landrat hat Artikel 55 VRPV gestützt darauf angepasst. Deshalb erwähnt Artikel 121 nicht nur Entscheidungen und Verfügungen, sondern auch Pläne. Gemeint sind dabei nur Pläne, die grundeigentümerverbindlich sind, namentlich Nutzungspläne; das ergibt sich aus Artikel 55 Absatz 1 Buchstabe d VRPV.

##### **Artikel 122** Gebühren

Um die gemeindlichen Bauordnungen zu entlasten, bestimmt Artikel 122 das Gebührenrecht für Verfügungen und Entscheidungen nach dem Planungs- und Baugesetz sowie der darauf gestützten Rechtserlasse. Die Bestimmung ist direkt anwendbar und bietet damit sämtlichen Baubehörden eine Rechtsgrundlage, um ihre Verfügungen und Entscheidungen mit Gebühren zu versehen. Damit kann die gemeindliche Baubehörde beispielsweise Gebühren für eine Baubewilligung direkt auf diese Norm abstützen. Absatz 2 ermöglicht den Gemeinden, im Rahmen des kantonalen Gebührenrechts Ausführungsbestimmungen zu erlassen, um ihren eigenen Bedürfnis noch besser Rechnung zu tragen.

#### 4. Titel: **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

##### **Artikel 123** Vollzug

Nach Artikel 94 der Kantonsverfassung (KV; RB 1.1101) ist der Regierungsrat die oberste vollziehende Behörde des Kantons. Demzufolge ist es seine Aufgabe, die vom Volk verabschiedeten Gesetze zu vollziehen. Er hat die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen. Die Bestimmung entspricht der ständigen Praxis.

## **Artikel 124** Übergangsbestimmung

An sich ist klar, dass übergeordnetes kantonales Recht dem gemeindlichen Recht vorgeht. So verhält es sich auch mit dem PBG. Dieses enthält direkt anwendbare Vorschriften, die das gemeindliche Recht sofort verdrängen. Absatz 1 stellt das klar. Das betrifft insbesondere die materiell-rechtlichen Bestimmungen der gemeindlichen Bauordnung.

Für die Nutzungspläne und die damit verbundenen Nutzungsvorschriften ist dagegen eine besondere Ordnung zu schaffen. Denn mit dem PBG sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Nutzungsplanungen und Vorschriften dazu anzupassen. Dazu benötigen sie die erforderliche Zeit. Der Entwurf räumt ihnen hierfür fünf Jahre ein, wobei der Regierungsrat in sachlich begründeten Fällen diese Frist um ein Jahr verlängern kann. Absatz 2 gewährleistet somit den Weiterbestand der bisherigen Nutzungsordnungen. Hingegen verpflichtet er die Gemeinden, diese innert fünf Jahren dem neuen Recht anzupassen. Versäumt eine Gemeinde das, kann der Regierungsrat Ersatzmassnahmen nach Artikel 56 Absatz 2 ergreifen.

Im Weiteren ist zu erklären, nach welchen Vorschriften die Aufhebung und die Änderung bisheriger Vorschriften und Pläne zu erfolgen hat. Der Entwurf stellt klar, dass hierfür neues Recht gilt. Bisherige Planungsschritte, etwa das Auflageverfahren und dergleichen, müssen jedoch nicht wiederholt werden, wenn sie im Zeitpunkt abgeschlossen sind, in dem das neue Gesetz in Kraft tritt.

Und was hängige Baugesuche betrifft, orientiert sich der Entwurf an der ständigen Praxis, dass hängige Baugesuche bis zum erstinstanzlichen Bauentscheid, regelmässig also der Entscheid der Baukommission, nach bisherigem Recht zu beurteilen sind. Das Folgeverfahren, also das Rechtsmittelverfahren, richtet sich dagegen nach neuem Recht. Das entspricht dem geltenden Artikel 46 Absatz 1 BauG.

## **Artikel 125** Besitzstandsgarantie

Die Bestimmung deckt sich inhaltlich mit Artikel 46 Absatz 2 und 3 BauG. Die "privatrechtliche Besitzstandsgarantie" befindet sich in Artikel 75 EG/ZGB (RB 9.2111) unter dem Titel "Hofstattrecht".

### **Artikel 126**    Aufhebung bisherigen Rechts

Das bisherige Baugesetz kann aufgehoben werden. Es wird vollständig ersetzt durch das vorliegende Planungs- und Baugesetz.

### **Artikel 127**    Änderung bisherigen Rechts

Siehe Bemerkungen zu Artikel 96.

### **Artikel 128**    Inkrafttreten

Um allfälligen Vorbereitungsmaßnahmen Rechnung zu tragen, verzichtet das Gesetz darauf, einen bestimmten Termin für das Inkrafttreten festzulegen. Stattdessen ermächtigt es den Regierungsrat, diesen Zeitpunkt zu bestimmen.

Nach Artikel 962 ZGB (in der 2007 vom Bundesparlament verabschiedeten Fassung) muss das Gemeinwesen eine für ein bestimmtes Grundstück verfügte Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, die dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstücksbezogene Pflicht auferlegt, im Grundbuch anmerken lassen. Doch bedürfen derartige Vorschriften zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Bundes. Der Entwurf enthält derartige Bestimmungen, nämlich in Artikel 74 Absatz 1 Buchstabe a und Artikel 110.

### **Zur Änderung der Perimeterverordnung**

Siehe Bemerkungen zu Artikel 72 PBG.

## **VI. Antrag**

Gestützt darauf beantragt der Regierungsrat dem Landrat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Das Planungs- und Baugesetz (PBG), wie es im Anhang 1 enthalten ist, wird zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.
2. Die Änderung der Verordnung über die Erhebung von Perimeterbeiträgen an Strassen, wie sie im Anhang 2 enthalten ist, wird beschlossen.

Anhang

- Planungs- und Baugesetz (PBG) (Anhang 1)
- Änderung der Verordnung über die Erhebung von Perimeterbeiträgen an Strassen (Anhang 2)

## Beilage:

- Liste der Vernehmlassungsadressaten



## **Planungs- und Baugesetz (PBG)**

(vom ...)

Das Volk des Kantons Uri,

gestützt auf Artikel 36 des Bundesgesetzes über die Raumplanung<sup>1</sup> sowie auf Artikel 48 und 90 Absatz 1 der Verfassung des Kantons Uri<sup>2</sup>,

beschliesst:

1. Titel:           **ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

1. Kapitel:       **ZWECK, GEGENSTAND UND VORBEHALTENES RECHT**

**Artikel 1**       Zweck und Gegenstand

<sup>1</sup>Dieses Gesetz dient der Umsetzung des Raumplanungsrechts des Bundes. Dabei verfolgt es das Ziel, den Boden zweckmässig und haushälterisch zu nutzen und eine sinnvolle und geordnete Besiedlung zu fördern.

<sup>2</sup>Zudem bestimmt es die baurechtlichen Anforderungen an Bauten und Anlagen. Es ordnet die Zuständigkeiten und das Verfahren.

**Artikel 2**       Vorbehaltenes Recht

Besondere Bestimmungen, namentlich jene über den Wald, den Natur- und Heimatschutz, den Gewässer- und den Umweltschutz, bleiben vorbehalten.

2. Kapitel:       **ORGANISATION**

**Artikel 3**       Regierungsrat

Der Regierungsrat übt die Aufsicht aus über die Anwendung des Planungsrechts und des öffentlichen Baurechts durch die Gemeinden. Er kann diese Aufgabe der zuständigen Direkti-

---

<sup>1</sup> SR 700

<sup>2</sup> RB 1.1101

on<sup>3</sup> übertragen.

#### **Artikel 4** Gemeinderat

<sup>1</sup>Soweit dieses Gesetz oder das Recht der Gemeinde nichts anderes bestimmt, ist der Gemeinderat die für das Gemeindegebiet zuständige Planungs- und Baubehörde.

<sup>2</sup>Das Recht der Gemeinde kann den Vollzug gemeindlicher Aufgaben nach diesem Gesetz Dritten übertragen. Es kann öffentlich-rechtlichen Einrichtungen oder Organisationen hoheitliche Befugnisse einräumen.

#### **Artikel 5** Zusammenarbeit

<sup>1</sup>Um ihre Aufgaben nach diesem Gesetz zu erfüllen, arbeiten die Gemeinden möglichst zusammen. Sie können gemeinsame Planungsbehörden, Baubehörden oder andere Gremien mit oder ohne hoheitliche Befugnisse einrichten.

<sup>2</sup>Behörden und Amtsstellen der Gemeinden und des Kantons unterstützen sich gegenseitig, um die Aufgaben nach diesem Gesetz und der darauf gestützten Erlasse zu erfüllen.

#### **Artikel 6** Fachstelle für Raumplanung

Der Regierungsrat bezeichnet die Fachstelle für Raumplanung.

### 2. Titel: **PLANUNGSRECHT**

#### 1. Kapitel: **ALLGEMEINES**

#### **Artikel 7** Grundsätze der Planung

Die Behörden berücksichtigen bei ihren Planungsaufgaben die Grundsätze des Raumplanungsrechts des Bundes.

#### **Artikel 8** Digitalisierung und Ablieferungspflicht von Raumplanungsdaten

<sup>1</sup>Grundlagen und Planungsmittel werden digital erstellt und bewirtschaftet.

---

<sup>3</sup> Justizdirektion; siehe Organisationsreglement (2.3322).

<sup>2</sup>Pläne sind aus den digitalen Daten erstellte graphische Auszüge. Solange der Regierungsrat nichts anderes bestimmt, kommt nur dem graphischen Auszug Rechtswirkung zu.

<sup>3</sup>Die Planungsbehörden stellen ihre Raumplanungsdaten anderen Planungsbehörden und deren Amtsstellen unentgeltlich oder höchstens zu Selbstkosten zur Verfügung.

<sup>4</sup>Sie liefern ihre Planungsergebnisse in digitaler Form der Unternehmung ab, die für den Kanton die Ebene Raumplanung bearbeitet.

## 2. Kapitel: **RAUMPLANUNG DES KANTONS**

### 1. Abschnitt: **Richtplanung**

#### **Artikel 9** Ziel, Inhalt und Verbindlichkeit

<sup>1</sup>Der Richtplan des Kantons stimmt die raumwirksamen Tätigkeiten und Planungen der Gemeinden und des Kantons aufeinander ab. Er zeigt als Planungsziel die anzustrebende räumliche Entwicklung des Kantonsgebiets auf.

<sup>2</sup>Die Grundlagen, der Mindestinhalt, die Verbindlichkeit des Richtplans und dessen Anpassung ergeben sich aus dem Raumplanungsrecht des Bundes.

#### **Artikel 10** Zuständigkeit und Verfahren

<sup>1</sup>Der Regierungsrat erarbeitet und verfügt den kantonalen Richtplan. Er gibt der Bevölkerung, den Gemeinden sowie weiteren Trägern raumwirksamer Aufgaben und den beschwerdeberechtigten Organisationen Gelegenheit, bei der Erarbeitung des kantonalen Richtplanes in geeigneter Weise mitzuwirken.

<sup>2</sup>Der kantonale Richtplan wird verbindlich:

- a) für die Behörden des Kanton, sobald der Regierungsrat ihn genehmigt hat;
- b) für den Bund und die Nachbarkantone, sobald der Bundesrat ihn genehmigt hat.

<sup>3</sup>Der Genehmigungsbeschluss ist im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen.

<sup>4</sup>Der kantonale Richtplan ist öffentlich zugänglich.

<sup>5</sup>Der Regierungsrat kann den Gemeinden eine angemessene Frist setzen, innert welcher sie den Richtplan in der gemeindlichen Nutzungsplanung umzusetzen haben.

## 2. Abschnitt: **Nutzungsplanung**

### **Artikel 11** Grundsatz

<sup>1</sup>Der Regierungsrat kann kantonale Nutzungspläne mit Nutzungsvorschriften erlassen, soweit:

- a) kantonale oder regionale Interessen das erfordern; und
- b) die betroffenen Gemeinden ihre Nutzungspläne trotz Aufforderung des Regierungsrats nicht rechtzeitig entsprechend den von ihm bezeichneten kantonalen oder regionalen Interessen anpassen.

<sup>2</sup>Kantonale Nutzungspläne sind namentlich zulässig, um:

- a) den Richtplan über die Gemeindegrenze hinaus umzusetzen;
- b) kantonale und regionale Entwicklungsschwerpunkte zu fördern;
- c) Naturschutz- und Kulturobjekte zu schützen;
- d) öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen, die regionale oder kantonale Bedeutung haben, planerisch zu sichern.

### **Artikel 12** Verfahren

<sup>1</sup>Bevor der Regierungsrat einen kantonalen Nutzungsplan erlässt, fordert er die betroffenen Gemeinden auf, ihre Nutzungspläne entsprechend den von ihm bezeichneten kantonalen oder regionalen Interessen innert bestimmter Frist anzupassen.

<sup>2</sup>Er legt den Nutzungsplan mit den Nutzungsvorschriften in den betroffenen Gemeinden auf mit dem Hinweis, dass dagegen Einsprache beim Regierungsrat erhoben werden kann. Die betroffenen Gemeinden sind zur Einsprache berechtigt.

<sup>3</sup>Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach jenem, das für den Erlass gemeindlicher Nutzungspläne gilt.

### **Artikel 13** Wirkung

Kantonale Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich. Sie gehen den Nutzungsplänen der Gemeinden vor.

### 3. Abschnitt: Weitere Planungsinstrumente des Kantons

#### **Artikel 14** Baulinien

##### a) Zweck

<sup>1</sup>Die zuständige Direktion<sup>4</sup> kann Baulinien verfügen, um bestehende oder geplante öffentliche Bauten oder Anlagen des Kantons zu sichern. Die Gemeinden, auf deren Gebiet die Baute oder Anlage liegt oder geplant ist, sind vorher anzuhören.

<sup>2</sup>Ausnahmebewilligungen gegenüber solchen Baulinien erteilt die zuständige Direktion<sup>5</sup>.

#### **Artikel 15** b) Verfahren

<sup>1</sup>Baulinien sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekannt zu machen.

<sup>2</sup>Innerhalb der Auflagefrist können schriftliche Einsprachen mit bestimmten Begehren und begründet beim Regierungsrat eingereicht werden.

<sup>3</sup>Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, entscheidet der Regierungsrat darüber. Falls die Verständigung oder der Einspracheentscheid wesentliche Änderungen zur Folge hat, ist die öffentliche Auflage zu wiederholen.

<sup>4</sup>Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege<sup>6</sup>.

#### **Artikel 16** c) Verweis

Soweit dieser Abschnitt nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften für gemeindliche Baulinien sinngemäss auch für jene des Kantons anzuwenden.

---

<sup>4</sup> Baudirektion; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

<sup>5</sup> Baudirektion; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

<sup>6</sup> RB 2.2345

### 3. Kapitel: **RAUMPLANUNG DER GEMEINDEN**

#### 1. Abschnitt: **Bauordnung**

##### **Artikel 17**     Inhalt

<sup>1</sup>Im Rahmen dieses Gesetzes und der darauf gestützten Vorschriften erlassen die Gemeinden eine Bauordnung für das ganze Gemeindegebiet und besondere Bau- und Nutzungsvorschriften für einzelne Zonen.

<sup>2</sup>Insbesondere sind Vorschriften zu erlassen über:

- a) das Mass der baulichen und betrieblichen Nutzung;
- b) Bauhöhe und Geschosszahl;
- c) Beiträge und Ersatzabgaben nach diesem Gesetz, sofern sie nicht in einem besonderen Rechtserlass der Gemeinde geregelt sind;
- d) die zuständigen Baubehörden, sofern nicht der Gemeinderat diese Aufgabe übernimmt.

<sup>3</sup>Die Bauordnung hat für die einzelnen Zonen eine Mindestausnützung vorschreiben.

<sup>4</sup>Die Bauordnung der Gemeinde ist erst gültig, wenn sie vom Regierungsrat genehmigt ist. Der Regierungsrat genehmigt sie, wenn sie dem übergeordneten Recht entspricht.

##### **Artikel 18**     Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen

<sup>1</sup>Der Regierungsrat bestimmt in einem Reglement die Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen.

<sup>2</sup>Dazu gehören insbesondere die Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen für:

- a) das massgebende Terrain;
- b) die Gebäude und Gebäudeteile;
- c) die Längen, Breiten und Höhen;
- d) die Geschosse;
- e) die Abstände und Abstandsbereiche;
- f) die Nutzungsziffern.

<sup>3</sup>Der Regierungsrat kann zu diesem Zweck der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe<sup>7</sup> beitreten und diese verbindlich erklären.

---

<sup>7</sup> IVHB

## 2. Abschnitt: **Nutzungsplan**

### 1. Unterabschnitt: **Inhalt und Zonenarten**

#### **Artikel 19**     Inhalt

<sup>1</sup>Die Gemeinden erlassen für ihr Gebiet einen Nutzungsplan. Teilnutzungspläne sind zulässig.

<sup>2</sup>Der Nutzungsplan bestimmt die Art und das zulässige Mass der Nutzung des Bodens im gesamten Gemeindegebiet. Er unterscheidet Bauzonen, Landwirtschafts- und andere Nichtbauzonen sowie, entsprechend den örtlichen Bedürfnissen, weitere Zonen, namentlich Schutzzonen.

#### **Artikel 20**     Zonenarten

<sup>1</sup>Mit dem Nutzungsplan können folgende Bauzonen ausgeschieden werden:

- a) Kernzonen (K);
- b) Wohnzonen (W);
- c) Wohn- und Gewerbebezonen (WG);
- d) Gewerbebezonen (GE);
- e) Industriezonen (I);
- f) Tourismuszonon (TZ);
- g) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE);
- h) Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SF);
- i) Freihaltezonen (FZ);
- j) Weilerzonen (WZ);
- k) Verkehrsflächen (VF).

<sup>2</sup>Durch den Nutzungsplan können folgende Arten von Nichtbauzonen ausgeschieden werden:

- a) Landwirtschaftszonen (L);
- b) Reservezonen (RZ).

<sup>3</sup>Diese Grundnutzungszonen können durch folgende weitere Zonenarten ergänzt oder überlagert werden:

- a) Schutzzonen;
- b) Zone für Wintersport (WS);

- c) Deponiezonen, Abbauzonen;
- d) Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten;
- e) Zonen mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht;
- f) Gefahrenzonen;
- g) Gewässerraumzonen.

<sup>4</sup>Wenn die Gemeinde ein besonderes Bedürfnis nachweist, kann der Regierungsrat weitere Zonen anerkennen.

## 2. Unterabschnitt: B a u z o n e n

### **Artikel 21** Kernzone

<sup>1</sup>Die Kernzone dient dem Zweck, die Zentrumsfunktion eines Ortsteils zu erhalten, auszubauen oder neu zu schaffen. Dabei sind die ortstypischen Besonderheiten möglichst zu erhalten.

<sup>2</sup>Neben Wohnbauten sind öffentliche Bauten und mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig.

### **Artikel 22** Wohnzone

<sup>1</sup>Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

<sup>2</sup>Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe zulässig.

### **Artikel 23** Wohn- und Gewerbezone

In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten und mässig störende Betriebe zulässig.

### **Artikel 24** Gewerbezone

<sup>1</sup>In der Gewerbezone sind Betriebe sowie dazu gehörige Bauten und Anlagen zulässig. Die Gemeinde kann mit der Nutzungsplanung bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ausschliessen oder begrenzen.

<sup>2</sup>Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind.

## **Artikel 25**     Industriezone

<sup>1</sup>In der Industriezone sind industrielle und gewerbliche Betriebe mit erheblichen Immissionen oder grösseren Baumassen zulässig. Die Gemeinde kann mit der Nutzungsplanung bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ausschliessen oder begrenzen.

<sup>2</sup>Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für Angestellte zulässig, die betrieblich an den Standort gebunden sind.

## **Artikel 26**     Tourismuszone

<sup>1</sup>In der Tourismuszone sind touristische Bauten und Anlagen, wie Sport- und Freizeitanlagen, Hotels, Verpflegungs- und Verkaufsstätten sowie touristische Servicestationen zulässig.

<sup>2</sup>Wohnungen für das Betriebspersonal sind zulässig.

## **Artikel 27**     Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

<sup>1</sup>In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen zulässig.

<sup>2</sup>Als öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen gelten insbesondere Bauten der öffentlichen Verwaltung, Schulhäuser, Spitäler, Heime, Kirchen, Klöster, Friedhöfe, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie öffentliche Sport- und Erholungsanlagen.

<sup>3</sup>Private Nutzungen sind zulässig, wenn sie von untergeordneter Natur sind und die zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtigen.

## **Artikel 28**     Zone für Sport- und Freizeitanlagen

<sup>1</sup>Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen dient den verschiedenen Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnissen.

<sup>2</sup>Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Sport, der Freizeitgestaltung und der Erholung dienen, namentlich Sport-, Spiel- und Campinganlagen, Rastplätze, Familiengärten sowie Bauten und Anlagen von Jugend- und Freizeitorganisationen. Restaurationsbetriebe sind im

Rahmen des Zonenzwecks zulässig.

#### **Artikel 29**      Freihaltezone

<sup>1</sup>Freihaltezonen umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds und von Aussichtslagen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind.

<sup>2</sup>Oberirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie der Bewirtschaftung der Freiflächen dienen. Massgeblich sind die Zonenvorschriften der benachbarten Zonen.

#### **Artikel 30**      Weilerzone

<sup>1</sup>Die Weilerzone bezweckt, ländliche Kleinsiedlungen zu erhalten und massvoll zu entwickeln. Der kantonale Richtplan bestimmt die möglichen Gebiete für Weilerzonen.

<sup>2</sup>In diesem Rahmen legt die gemeindliche Bauordnung die zulässigen Nutzungen entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen fest.

#### **Artikel 31**      Verkehrsflächen

<sup>1</sup>Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkieranlagen, Bushaltestellen, Bahnanlagen, Bahnstationen ohne Fremdnutzungen und dergleichen sind im Nutzungsplan als Verkehrsflächen zu bezeichnen.

<sup>2</sup>Verkehrsflächen nach Absatz 1 sind für die Berechnung der Ausnützungsziffer nicht anrechenbar.

<sup>3</sup>Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie der Verkehrsraumgestaltung oder -nutzung dienen.

<sup>4</sup>Private Nutzungen sind zulässig, wenn sie die zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtigen. Massgeblich sind die Zonenvorschriften der benachbarten Zonen.

### 3. Unterabschnitt:      Nichtbauzonen

#### **Artikel 32**      Landwirtschaftszonen

<sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone verfolgt den Zweck, den das Bundesrecht ihr zuordnet.

<sup>2</sup>Die Gemeinden scheiden Landwirtschaftszonen nach den Vorgaben des Bundesrechts aus. Sie tragen dabei den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone angemessen Rechnung.

<sup>3</sup>Fruchtfolgeflächen sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

<sup>4</sup>Das Bundesrecht bestimmt, welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zulässig sind.

<sup>5</sup>Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung im Sinne des Bundesrechts hinausgehen, sind zulässig, wenn die Gemeinde das im Nutzungsplan vorsieht und es sich um Gebiete handelt, die der kantonale Richtplan dafür bezeichnet.

### **Artikel 33**      Reservezonen

<sup>1</sup>Die Reservezone umfasst das Gebiet ausserhalb der Bau- und der Landwirtschaftszonen:

- a) das für eine spätere bauliche Entwicklung vorgesehen ist;
- b) das keiner bestimmten Nutzung zugewiesen werden kann; oder
- c) dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bau- und der Landwirtschaftszonen erfüllen und eine spätere bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigen.

## 4. Unterabschnitt:      W e i t e r e   Z o n e n

### **Artikel 34**      Schutzzonen

<sup>1</sup>Schutzzonen dienen dem Schutz von:

- a) Bächen, Flüssen, Seen und ihren Ufern;
- b) besonders schönen sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvollen Landschaften;
- c) bedeutenden Ortsbildern, geschichtlichen Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmälern;
- d) Lebensräumen für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

<sup>2</sup>Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zonenzweck entsprechen und die nach den besonderen Vorschriften für die betreffende Schutzzone erlaubt sind.

**Artikel 35** Zone für Wintersport

<sup>1</sup>Um Skisportaktivitäten, namentlich Aufstiegs-, Abfahrts-, Langlauf- und Übungsgelände sowie Schlittenbahnen, zu sichern und offen zu halten, können Zonen für Wintersport ausgeschieden werden.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zweck der Zone nicht entgegenstehen.

<sup>3</sup>Die Gemeinden können mit der Bauordnung ergänzende Bestimmungen erlassen, insbesondere über das allgemeine Zutrittsrecht, über die Beanspruchung des Bodens für die Beschneigung und maschinelle Präparierung sowie über die Abgeltung von Ertragsausfällen und Schäden an Grundstücken.

**Artikel 36** Deponiezone, Abbauzone

<sup>1</sup>Die Deponiezone bezweckt, Abfälle ordnungsgemäss abzulagern. Die Abbauzone dient dem Abbau von mineralischen Stoffen, wie Stein, Kies, Sand und dergleichen.

<sup>2</sup>Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die für die Ablagerung und die damit verbundene Wiederaufbereitung von Abfällen, den Abbau und die Aufbereitung mineralischer Stoffe oder die Rekultivierung und die Nachnutzung des Geländes erforderlich sind.

<sup>3</sup>Spätestens nach Abschluss der Deponie oder der Rekultivierung ist die betroffene Fläche im Nutzungsplanverfahren jener Zone zuzuteilen, die sich für die Nachnutzung eignet.

**Artikel 37** Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten

<sup>1</sup>Zonen für besondere Anlagen und Betriebsstätten dienen speziellen Bauten, Anlagen und Nutzungen, die sich nicht oder nur schlecht verträglich einer anderen Zone zuordnen lassen, wie Anlagen für erneuerbare Energien, grössere Parkieranlagen und dergleichen.

<sup>2</sup>Zulässig sind nur solche Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zonenzweck entsprechen.

**Artikel 38** Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht

<sup>1</sup>Als Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht können zusammenhängende Teilgebiete ausgeschieden werden, deren Überbauung und Erschliessung der Landschaft

oder der Siedlung besonders angepasst werden sollen oder die für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind (wie Hanglagen, Kuppen, Ortskerne, grössere Neubaugebiete).

<sup>2</sup>In solchen Zonen dürfen Bauten und Anlagen nur gestützt auf einen rechtskräftigen Quartier- oder Gestaltungsplan erstellt werden.

## **Artikel 39**      Gefahrenzone

<sup>1</sup>Der Kanton erarbeitet für die Siedlungsgebiete behördenverbindliche Gefahrenkarten. Die Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung und scheiden, wo nötig, Gefahrenzonen aus.

<sup>2</sup>Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden entsprechend den kantonalen Gefahrenkarten in Zonen mit erheblicher Gefahr (rot), mit mittlerer Gefahr (blau) und mit geringer Gefahr (gelb) unterteilt.

<sup>3</sup>In der Gefahrenzone (rot) dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur unterhalten werden; die Bestandsgarantie gilt nur in diesem Rahmen. Andere Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und mit Schutzmassnahmen vor einer Zerstörung weitgehend geschützt werden.

<sup>4</sup>In der Gefahrenzone (blau) dürfen Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, nur erstellt werden, wenn das Schadenrisiko durch eine geeignete Standortwahl oder durch geeignete Schutzmassnahmen auf ein zumutbares Mass gesenkt wird.

<sup>5</sup>Bei Bauvorhaben in der Gefahrenzone (gelb) sollen die Bauwilligen über die Gefahrensituation orientiert werden.

<sup>6</sup>Fehlen kantonale Gefahrenkarten, ist diese Bestimmung sinngemäss anzuwenden.

## **Artikel 40**      Gewässerraumzone

<sup>1</sup>Die Gewässerraumzone schützt vor Hochwasser, gewährleistet den Gewässerunterhalt und sichert dem Gewässer seine natürlichen Funktionen.

<sup>2</sup>Bauten, Anlagen und Nutzungen sind zulässig, sofern sie dem Zonenzweck nicht widersprechen.

## 5. Unterabschnitt: Zuständigkeit und Verfahren

### **Artikel 41** Zuständigkeit

Die Gemeindeversammlung genehmigt den Nutzungsplan, den der Gemeinderat ihr vorlegt.

### **Artikel 42** Verfahren

<sup>1</sup>Der Nutzungsplan ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekanntzumachen.

<sup>2</sup>Innerhalb der Auflagefrist können schriftliche Einsprachen mit bestimmten Begehren und begründet beim Gemeinderat eingereicht werden.

<sup>3</sup>Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, entscheidet der Gemeinderat darüber. Falls die Verständigung oder der Einspracheentscheid wesentliche Änderungen zur Folge hat, ist die öffentliche Auflage ganz oder teilweise zu wiederholen.

<sup>4</sup>Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege<sup>8</sup>.

<sup>5</sup>Das Mitwirkungsrecht der Bevölkerung ist zu gewährleisten.

### **Artikel 43** Genehmigung

<sup>1</sup>Die Nutzungspläne und die Bauordnungen sind nur gültig, wenn sie vom Regierungsrat genehmigt sind. Dieser prüft, ob sie recht- und zweckmässig sind.

<sup>2</sup>Die Gültigkeit tritt mit der Genehmigung in Kraft, sofern die Bauordnung kein späteres Datum bestimmt.

### **Artikel 44** Überprüfung und Änderung

<sup>1</sup>Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne und die Nut-

---

<sup>8</sup> RB 2.2345

zungsvorschriften überprüft und nötigenfalls angepasst.

<sup>2</sup>Um Nutzungspläne und Nutzungsvorschriften zu ändern, ist das gleiche Verfahren durchzuführen wie für deren Erlass.

### 3. Abschnitt: **Sondernutzungspläne**

#### 1. Unterabschnitt: **Übersicht**

##### **Artikel 45** Begriff

<sup>1</sup>Sondernutzungspläne regeln die Überbaubarkeit von Teilgebieten der Gemeinde. Sie ergänzen oder verfeinern die nutzungsplanerische Grundordnung.

<sup>2</sup>Sondernutzungspläne sind im Nutzungsplan der Gemeinde als Information einzutragen.

##### **Artikel 46** Arten

Als Sondernutzungspläne gelten:

- a) Baulinien;
- b) Quartierpläne;
- c) Quartiergestaltungspläne.

#### 2. Unterabschnitt: **Baulinie**

##### **Artikel 47** Begriff und Inhalt

<sup>1</sup>Baulinien bestimmen den Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber vorhandenen oder geplanten öffentlichen Bauten, Anlagen, Nutzungen und Flächen.

<sup>2</sup>Sie sind insbesondere zulässig, um den Mindestabstand zu Verkehrsanlagen, Leitungen, Gewässern, Wäldern und dergleichen zu sichern.

<sup>3</sup>Die Baulinien können verbunden werden:

- a) mit Innenbaulinien, um die Bautiefe festzulegen;
- b) mit Niveaulinien, um das Verhältnis zur Höhenlage der bestehenden oder geplanten Baute oder Anlage festzulegen;
- c) mit der Vorschrift, den Bau auf die Linie zu stellen (Baufluchtlinie);

d) mit Spezialvorschriften über Ausladungen, Tiefbauten usw.

#### **Artikel 48**      Zuständigkeit, Verfahren

<sup>1</sup>Der Gemeinderat ist zuständig, Baulinien zu verfügen; Artikel 14 bleibt vorbehalten. Mit der Verfügung ist der Zweck der Baulinie anzugeben.

<sup>2</sup>Baulinien sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekanntzumachen.

<sup>3</sup>Innerhalb der Auflagefrist können schriftliche Einsprachen mit bestimmten Begehren und begründet beim Gemeinderat eingereicht werden.

<sup>4</sup>Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, entscheidet der Gemeinderat darüber. Falls die Verständigung oder der Einspracheentscheid wesentliche Änderungen zur Folge hat, ist die öffentliche Auflage zu wiederholen.

<sup>5</sup>Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege<sup>9</sup>.

#### **Artikel 49**      Wirkung und Zulässigkeit

<sup>1</sup>Baulinien gehen allen anderen Grenz- und Abstandsvorschriften vor. Unterschreiten sie diese, müssen die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung erfüllt sein.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen, die vor der Baulinie stehen oder von ihr angeschnitten werden, dürfen nur unterhalten werden. Wird an ihrer Stelle ein Neubau errichtet, so ist dieser auf die Baulinie zurückzunehmen.

#### **Artikel 50**      Dauer

<sup>1</sup>Baulinien zugunsten geplanter Bauten und Anlagen fallen dahin, wenn das geplante Werk nicht innert fünf Jahren begonnen wird, seitdem die Baulinienvorgabe rechtskräftig ist.

<sup>2</sup>Dahingefallene Baulinien können im ordentlichen Verfahren erneuert werden.

---

<sup>9</sup> RB 2.2345

### 3. Unterabschnitt: Quartierpläne, Quartiergestaltungspläne

#### **Artikel 51** Begriff und Inhalt

<sup>1</sup>Der Quartierplan ordnet die Überbauung eines genau bezeichneten Gemeindeteils, der sich zur gesamthaften Erschliessung eignet. Er regelt die Erschliessung dieses Gebietes, indem er Strassen, Wege, Abstellflächen, Versorgungsleitungen und dergleichen sowie die entsprechenden Baulinien festlegt.

<sup>2</sup>Der Quartiergestaltungsplan bezweckt eine besonders gute Gesamtüberbauung, namentlich in architektonischer und städtebaulicher Hinsicht. Zusätzlich zu den Elementen des Quartierplans regelt er:

- a) die Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die Art und das Mass ihrer Nutzung;
- b) die Grenz- und Gebäudeabstände;
- c) die Grünflächen und Spielplätze.

<sup>3</sup>Überbauungen im Rahmen von neuen Quartierplänen oder Quartiergestaltungsplänen müssen dem Minergiestandard entsprechen.

<sup>4</sup>Sofern das sinnvoll und wirtschaftlich zumutbar ist, kann der Gemeinderat den Quartierplan oder den Quartiergestaltungsplan mit der Auflage verbinden, dass gemeinsame Anlagen erstellt werden, namentlich Parkieranlagen, Zivilschutzräume, Antennenanlagen, Heizanlagen oder ein gemeinsamer Anschluss an eine Fernheizanlage.

<sup>5</sup>Der Quartierplan und der Quartiergestaltungsplan bestehen mindestens aus einem Plan und aus Sonderbauvorschriften.

#### **Artikel 52** Sonderbauvorschriften

<sup>1</sup>Die Sonderbauvorschriften müssen dem Ziel des Quartierplans oder des Quartiergestaltungsplans entsprechen und dürfen dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Unter diesen Voraussetzungen können sie von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen.

#### **Artikel 53** Zuständigkeit

<sup>1</sup>Der Gemeinderat erlässt Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne von sich aus oder auf Begehren der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

<sup>2</sup>Er muss einen Quartierplan oder einen Quartiergestaltungsplan erlassen, wenn die Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, denen zugleich mehr als die Hälfte des einzubeziehenden Bodens gehört, es begehrt und wenn die Voraussetzungen nach Artikel 51 erfüllt sind.

<sup>3</sup>Antragsberechtigte Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer können der zuständigen Gemeindebehörde eigene, für den Gemeinderat unverbindliche Planentwürfe zur Beschlussfassung vorlegen.

#### **Artikel 54**     Verfahren

<sup>1</sup>Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekannt zu machen.

<sup>2</sup>Innerhalb der Auflagefrist können schriftliche Einsprachen mit bestimmten Begehren und begründet beim Gemeinderat eingereicht werden.

<sup>3</sup>Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, entscheidet der Gemeinderat darüber. Falls die Verständigung oder der Einspracheentscheid wesentliche Änderungen zur Folge hat, ist die öffentliche Auflage zu wiederholen.

<sup>4</sup>Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne sind erst gültig, wenn sie vom Regierungsrat genehmigt sind.

<sup>5</sup>Um Quartierpläne oder Quartiergestaltungspläne aufzuheben oder zu ändern, ist das gleiche Verfahren durchzuführen wie für deren Erlass. Bei geringfügigen Änderungen, die keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen berühren, kann der Gemeinderat auf die öffentliche Bekanntmachung und Auflage verzichten, sofern alle direkt betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Änderung zugestimmt haben.

<sup>6</sup>Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege<sup>10</sup>.

<sup>7</sup>Das Mitwirkungsrecht der Bevölkerung ist zu gewährleisten.

---

<sup>10</sup> RB 2.2345

#### 4. Kapitel: **VORSORGLICHE PLANERISCHE MASSNAHMEN**

##### 1. Abschnitt: **Planungszone**

###### **Artikel 55** Zweck

Planungszonen bezwecken, den Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen für ein genau bezeichnetes Gebiet zu sichern.

###### **Artikel 56** Zuständigkeit

<sup>1</sup>Zuständig, Planungszonen zu verfügen, sind:

- a) der Gemeinderat für gemeindliche Nutzungspläne;
- b) der Regierungsrat für kantonale Nutzungspläne.

<sup>2</sup>Der Regierungsrat kann zudem anstelle und auf Kosten der Gemeinde eine Planungszone verfügen, wenn die Gemeinde trotz Aufforderung ihre Nutzungsordnung nicht innert angemessener Frist den Anforderungen des übergeordneten Rechts anpasst. Erlässt die Gemeinde später eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Grundordnung, fällt die Planungszone mit der Genehmigung der geänderten Grundordnung dahin.

<sup>3</sup>Mit der Planungszone sind zugleich die provisorischen Bau- und Nutzungsvorschriften festzulegen.

###### **Artikel 57** Verfahren

Der Gemeinderat erlässt Planungszonen nach dem Verfahren, das für gemeindliche Nutzungspläne gilt, der Regierungsrat nach jenem, das für kantonale Nutzungspläne gilt.

###### **Artikel 58** Geltungsdauer und Wirkung

<sup>1</sup>Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.

<sup>2</sup>Die Planungszone und die Bau- und Nutzungsvorschriften dazu werden rechtswirksam, sobald sie öffentlich aufgelegt sind.

<sup>3</sup>Sie erlöschen zwei Jahre nach ihrer Rechtskraft. Der Regierungsrat kann die Frist um

höchstens zwei Jahre verlängern, wenn die Verlängerung sachlich begründet ist. Das Ende der Planungszone ist im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen.

## 2. Abschnitt: **Bausperre**

### **Artikel 59**      Zweck

Die Bausperre bezweckt, künftige planerische Massnahmen und Erschliessungsanlagen sicherzustellen sowie genügende Bauvorschriften zu schaffen.

### **Artikel 60**      Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist zuständig, eine Bausperre zu verfügen.

### **Artikel 61**      Verfahren

<sup>1</sup>Die Bausperre muss, um rechtswirksam zu sein, im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung bezeichnet die Gemeinde, in der die Bausperre verhängt wird, die voraussichtliche Dauer der Sperre, ihren Zweck und das betroffene Gebiet.

<sup>2</sup>Eine Verlängerung der Sperrfrist wird in der gleichen Weise veröffentlicht wie der Erlass der Sperre.

<sup>3</sup>Die Bausperre wird rechtswirksam, sobald sie öffentlich aufgelegt ist.

### **Artikel 62**      Geltungsdauer und Wirkung

<sup>1</sup>Die Bausperre kann höchstens für die Dauer eines Jahres verfügt werden. Mit Genehmigung des Regierungsrats kann sie um höchstens ein Jahr verlängert werden, wenn die Verlängerung sachlich begründet ist.

<sup>2</sup>Bauliche Massnahmen im gesperrten Gebiet werden nur bewilligt, wenn sie die vorgesehene Planung oder die Verwirklichung der neuen Vorschrift nicht erschweren oder beeinträchtigen.

<sup>3</sup>Die Bausperre muss aufgehoben werden, wenn die Gründe, aus denen sie erlassen wurde, weggefallen sind. Nach Ablauf ihrer Dauer fällt sie ohne weiteres dahin.

<sup>4</sup>Das Ende der Bausperre ist im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen.

## 5. Kapitel: **ERSCHLIESSUNG**

### 1. Abschnitt: **Basiserschliessung**

#### **Artikel 63** Begriff

Zur Basiserschliessung gehören jene Strassen, die der Bund oder der Kanton nach der besonderen Gesetzgebung bauen, betreiben und unterhalten muss.

#### **Artikel 64** Zuständigkeit

Der Bund und der Kanton sorgen für die Basiserschliessung entsprechend der besonderen Gesetzgebung.

### 2. Abschnitt: **Groberschliessung**

#### **Artikel 65** Begriff

Die Groberschliessung versorgt die Bauzonen mit den hauptsächlichsten Strassen-, Wasser- und Energieanlagen.

#### **Artikel 66** Zuständigkeit

<sup>1</sup>Die Gemeinden sorgen für die zeit- und sachgerechte Groberschliessung der Bauzonen. Sie sind für den Unterhalt und den Betrieb dieser Erschliessungsanlagen verantwortlich.

<sup>2</sup>Vorbehalten bleibt die besondere Gesetzgebung, namentlich jene über die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung und die Versorgung mit elektrischem Strom.

#### **Artikel 67** Erschliessungsprogramm

<sup>1</sup>Der Gemeinderat erlässt ein Erschliessungsprogramm, das aufzeigt, wie, wann und mit welchen finanziellen Mitteln die Groberschliessung gebaut, ausgebaut oder ersetzt wird. Er beschliesst die mit der Erarbeitung verbundenen Ausgaben.

<sup>2</sup>Das Erschliessungsprogramm:

- a) ist mit der Finanzplanung der Gemeinde koordiniert;
- b) berücksichtigt die bauliche Entwicklung der Gemeinde und die Nachfrage nach Bauland;
- c) ist auf die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinde abgestimmt;
- d) berücksichtigt andere Erschliessungskonzepte, wie den Generellen Entwässerungsplan (GEP) und die Planung der Wasserversorgungsanlagen.

<sup>3</sup>Das Erschliessungsprogramm ist behördenverbindlich. Es ist zu veröffentlichen.

<sup>4</sup>Ändert sich die Nutzungsplanung, ist das Erschliessungsprogramm entsprechend anzupassen.

## **Artikel 68** Erschliessung durch Private

<sup>1</sup>Erschliesst die Gemeinde die Bauzone nicht entsprechend dem Erschliessungsprogramm, hat der Gemeinderat auf Gesuch hin den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu gestatten, die Erschliessung selbst zu projektieren und zu erstellen.

<sup>2</sup>Die Gemeinde kann Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ermächtigen, Erschliessungsanlagen vor dem Zeitpunkt zu bauen, der im Erschliessungsprogramm vorgesehen ist.

<sup>3</sup>In beiden Fällen wird vorausgesetzt, dass:

- a) ein entsprechendes, vom Gemeinderat genehmigtes Projekt vorliegt;
- b) ein vom Gemeinderat genehmigter, öffentlich-rechtlicher Vertrag besteht, der die Modalitäten bestimmt, wie die Finanzierung, die Anschlussmöglichkeiten der Nachbarn und dergleichen;
- c) keine wesentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>4</sup>Planung und Bau der Erschliessungsanlagen stehen unter der Aufsicht der Gemeinde. Diese leitet das Verfahren und übt, wenn nötig, das Enteignungsrecht aus.

<sup>5</sup>Die Anlagen gehen von Gesetzes wegen ins Eigentum der Gemeinde über, sobald sie ordnungsgemäss gebaut sind. Der Gemeinderat stellt den Eigentumsübergang in einer Verfügung fest, eröffnet diese den bisherigen Eigentümern und meldet, sobald die Verfügung rechtskräftig ist, die neuen Eigentumsverhältnisse zur Eintragung in das Grundbuch an.

### 3. Abschnitt: **Feinerschliessung**

#### **Artikel 69**      Begriff

Die Feinerschliessung verbindet die einzelnen Baugrundstücke mit den Anlagen der Groberschliessung.

#### **Artikel 70**      Zuständigkeit

<sup>1</sup>Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben die Anlagen der Feinerschliessung auszuführen und zu unterhalten.

<sup>2</sup>Die Ausführungspläne sind vom Gemeinderat zu genehmigen. Dieser kann verfügen, dass die Feinerschliessung auf ein genau bezeichnetes Gebiet auszudehnen oder einzuengen ist.

<sup>3</sup>Einigen sich die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht, so kann die Gemeindeversammlung den Bau der Feinerschliessungsanlage durch die Gemeinde beschliessen.

<sup>4</sup>Lehnt die Gemeindeversammlung die Ausführung der Anlagen ab oder verzichtet der Gemeinderat darauf, der Gemeindeversammlung den Bau zu beantragen, so können die bauwilligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer diese nach den vom Gemeinderat genehmigten Plänen selbst erstellen.

### 4. Abschnitt: **Finanzierung**

#### **Artikel 71**      Grundsatz

Wer zuständig ist, Erschliessungsanlagen zu erstellen, trägt die Bau- und die Unterhaltskosten dafür.

#### **Artikel 72**      Groberschliessung a) durch die Gemeinde

Die Beiträge der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an die Groberschliessung der Gemeinde richten sich nach der Perimeterverordnung<sup>11</sup>, soweit die Gemeinde oder deren Zusammenschlüsse nicht besondere Beitragsregelungen getroffen haben.

---

<sup>11</sup> RB 50.1421

### **Artikel 73**      b) durch Private

<sup>1</sup>Die bauenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben die gesamten Kosten bis zur Fälligkeit der Kostenanteile der Gemeinde und der übrigen Grundeigentümer zinslos vorzuschüssen.

<sup>2</sup>Der Gemeindeanteil wird fällig, sobald die Anlage nach dem Erschliessungsprogramm der Gemeinde gebaut werden soll, spätestens aber 15 Jahre nach Vollendung der Anlage.

<sup>3</sup>Die Beiträge der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden mit der Nutzung ihrer Grundstücke als Bauland zur Zahlung fällig, spätestens aber mit der Fälligkeit des Gemeindeanteils.

### **Artikel 74**      Feinerschliessung

<sup>1</sup>Wird die Anlage von der Gemeinde oder von einzelnen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern gebaut oder können sich diese über die Kostentragung nicht einigen, gelten folgende Vorschriften:

- a) Die Bau- und Unterhaltskosten sind nach einem von der Gemeinde aufzustellenden Beitragsplan auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer entsprechend ihrem Vorteil zu verteilen. Der Beitragsplan ist im Grundbuch anzumerken;
- b) die Grundeigentümer, die die Feinerschliessung selbst erstellen oder in deren unmittelbarem Interesse die Feinerschliessung in Angriff genommen oder weitergeführt wird, haben die Baukosten und die Kosten des baulichen Unterhaltes zinslos vorzuschüssen. Die Beiträge der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden mit der Nutzung ihrer Grundstücke als Bauland zur Zahlung fällig, spätestens aber 15 Jahre nach Vollendung der Anlage;
- c) die Gemeinde genehmigt die Kostenabrechnung und erlässt im Streitfall die notwendigen Verfügungen.

<sup>2</sup>Die Perimeterverordnung<sup>12</sup> ist sinngemäss anzuwenden.

## **6. Kapitel:      FINANZIERUNG DER PLANUNG**

### **Artikel 75**      Grundsatz

<sup>1</sup>Der Kanton trägt die Kosten der kantonalen Richt-, Nutzungs- und Schutzzonenplanung.

---

<sup>12</sup> RB 50.1421

<sup>2</sup>Die Gemeinden tragen die Kosten der kommunalen Nutzungs- und Schutzzonenplanung sowie die Kosten des Erschliessungsprogramms.

<sup>3</sup>Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer des einbezogenen Bodens tragen im Verhältnis ihres Grundeigentums die Kosten der Quartier- bzw. Quartiergestaltungsplanung.

## **Artikel 76**      Kantonsbeiträge

<sup>1</sup>An die fachgerechte Erarbeitung und die Änderung von Nutzungsplanungen leistet der Kanton den Gemeinden 70 Prozent der Planungskosten, die aufgrund des kantonalen Richtplanes erforderlich werden.

<sup>2</sup>Der Regierungsrat bestimmt in einem Reglement, was zu den massgeblichen Planungskosten zu zählen ist.

<sup>3</sup>Die Gemeinde hat den Vorgehensplan und das Beitragsgesuch vorgängig der zuständigen Direktion<sup>13</sup> zu unterbreiten.

## 3. Titel:            **ÖFFENTLICHES BAURECHT**

### 1. Kapitel:        **MATERIELLES BAURECHT**

#### 1. Abschnitt:    **Kantonale Bauvorschriften**

## **Artikel 77**      Baureife

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

Ein Grundstück ist baureif, wenn:

- a) der Nutzungsplan eine entsprechende Bebauung erlaubt;
- b) es hinreichend erschlossen ist oder wenn sichergestellt ist, dass es rechtzeitig hinreichend erschlossen wird.

<sup>2</sup>Ein Grundstück ist erschlossen, wenn entsprechend seiner Nutzung eine hinreichende Zufahrt und die nötigen Anlagen für Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung vorhanden sind.

---

<sup>13</sup> Justizdirektion; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

<sup>3</sup>Zur Wasserversorgung gehören ausreichendes und einwandfreies Trinkwasser und, soweit zumutbar, ein genügender Löschschutz. Die Gemeinde kann den öffentlichen Wasserversorgungseinrichtungen das Recht der Ausschliesslichkeit vorbehalten.

<sup>4</sup>Bei Überbauungen mit intensivem Publikums- oder Güterverkehr kann die Baubehörde verlangen, dass die Überbauungen mit einem öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar sind und die Bauherrschaft sich verursachergerecht an den Infrastrukturkosten beteiligt.

<sup>5</sup>Für grössere und noch weitgehend unüberbaute Grundstücke kann die Baubehörde einen Quartierplan oder Quartiergestaltungsplan verlangen, sofern die Überbauung erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, auf die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild erwarten lässt.

## **Artikel 78**      Sicherheit und Gesundheit

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass weder Personen, Tiere noch Sachen vermeidbaren Risiken ausgesetzt werden. Sie müssen den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen.

<sup>2</sup>Absatz 1 gilt auch für Aufzüge, Rolltreppen und andere Beförderungsanlagen für Personen und Waren, soweit nicht besondere Bestimmungen des Bundesrechts einen ausreichenden Schutz gewähren.

<sup>3</sup>Zum Wohnen und Arbeiten bestimmte Bauten und Anlagen müssen dauernd den gesundheitlichen Anforderungen genügen.

<sup>4</sup>Bei Gefahr für die Gesundheit und die Sicherheit von Bewohnerinnen und Bewohnern oder von Dritten ist die Benützung der Baute zu verbieten. Massnahmen zur Beseitigung der Gefahr sind notfalls zu Lasten der Unterhaltspflichtigen zu treffen.

<sup>5</sup>Die Baubehörde kann private Organisationen und Fachleute zum Vollzug dieser Bestimmung beiziehen.

## **Artikel 79**      Vorkehren für hindernisfreies Bauen

<sup>1</sup>Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Personen mit Behinderungen möglich ist.

<sup>2</sup>In Wohnüberbauungen und Geschäftshäusern sind die Bedürfnisse von Personen mit Behinderung angemessen zu berücksichtigen.

<sup>3</sup>Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten und Gebäude mit Arbeitsplätzen ab einer Geschossfläche von 500 m<sup>2</sup> sind so zu gestalten, dass sie den speziellen Bedürfnissen von Personen mit Behinderung angepasst werden können.

<sup>4</sup> Bei Umbauten und Nutzungsänderungen kann auf eine hindernisfreie Bauweise verzichtet werden, wenn der Aufwand und die Mehrkosten unverhältnismässig wären oder wenn denkmalpflegerische Gründe dagegen sprechen.

<sup>5</sup>Bei Parkplätzen von öffentlich zugänglichen Gebäuden sind ausreichend Parkfelder für Rollstuhlbenutzende in der Nähe der Eingänge vorzusehen und deutlich zu kennzeichnen.

## **Artikel 80** Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass für das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup>Diese Bestimmung gilt sinngemäss auch für Reklamen, Anschriften, Antennen, Bemalungen und dergleichen.

## **Artikel 81** Anforderungen an den Energieverbrauch

Neue Bauten und Anlagen sowie wesentliche Änderungen, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen dürfen in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie den Anforderungen an einen umweltgerechten Energieverbrauch entsprechen. Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen des Energiegesetzes des Kantons Uri<sup>14</sup>.

## **Artikel 82** Verkehrssicherheit

<sup>1</sup>Bauten, Anlagen oder Bepflanzungen dürfen weder den Verkehr behindern oder gefährden noch den Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigen.

<sup>2</sup>Ausmündungen und Ausfahrten auf Strassen sowie deren Erweiterung und gesteigerte Benutzung sind so zu gestalten, dass sie den Verkehr nicht gefährden. Garagevorplätze und andere Abstellplätze sind so anzulegen, dass Fahrzeuge darauf Platz haben, ohne die öf-

---

<sup>14</sup> RB 40.7211

fentliche Verkehrsanlage in Anspruch zu nehmen.

<sup>3</sup>Ausmündungen und Ausfahrten auf Strassen sowie deren Erweiterung und gesteigerte Benützung bedürfen einer Bewilligung des jeweiligen Strassenhoheitsträgers oder der jeweiligen Strassenhoheitsträgerin.

### **Artikel 83**      Spielplätze

<sup>1</sup>Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen mit sechs und mehr Wohneinheiten sind auf privatem Grund entsprechend den örtlichen Verhältnissen und nach Massgabe der Zahl und Art der Wohnungen Spielplätze an geeigneter Lage zu erstellen und zu erhalten.

<sup>2</sup>Ist die Erstellung solcher Spielplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, kann die Bauherrschaft zu Beiträgen an den Bau und Betrieb solcher Anlagen auf öffentlichem Grund verpflichtet werden.

### **Artikel 84**      Abstellplätze

<sup>1</sup>Bei neuen Bauten und Anlagen sowie bei wesentlichen Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe auf privatem Grund die für Fahrzeuge erforderlichen Abstellplätze zu erstellen und dauernd zu erhalten.

<sup>2</sup>Bei bestehenden Bauten und Anlagen können Abstellplätze für Fahrzeuge auf privatem Grund verlangt werden, wenn die Fahrzeuge den Verkehr wesentlich behindern und wenn der Missstand nicht durch verkehrspolizeiliche Massnahmen behoben werden kann, die örtlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind.

<sup>3</sup>Ist die Erstellung der erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, kann die Bauherrschaft zu Beiträgen an den Bau und Betrieb solcher Anlagen auf öffentlichem Grund verpflichtet werden.

### **Artikel 85**      Zerstörte Bauten und Anlagen, Baugruben

Ganz oder teilweise zerstörte Bauten und Anlagen sowie Baugruben sind zu beseitigen, wenn nicht innert angemessener Frist wieder auf- oder neu gebaut bzw. die begonnene Bauarbeit fortgesetzt wird.

## **Artikel 86**      Schutz vor Naturgefahren

<sup>1</sup>Auf Grundstücken, die Naturgefahren besonders ausgesetzt sind, ist die Errichtung von Bauten, die zum Aufenthalt von Mensch und Tier bestimmt sind, je nach dem Grade der Gefahr, nur unter entsprechenden sichernden Bedingungen zu gestatten oder ganz zu verbieten. Dabei ist den Bedürfnissen der Land- und Forstwirtschaft Rechnung zu tragen.

<sup>2</sup>Dem Baugesuchsteller bleibt der Nachweis vorbehalten, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und der Zufahrt durch sichernde Massnahmen behoben ist.

<sup>3</sup>Vorbehalten bleiben weitergehende Einschränkungen, die sich aus einer Gefahrenzone nach diesem Gesetz ergeben.

## **Artikel 87**      Immissionsschutz

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen.

<sup>2</sup>Im Grenzbereich gegenüber Wohnzonen ist auf diese Rücksicht zu nehmen. Es können im Baubewilligungsverfahren entsprechende Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.

## **Artikel 88**      Erst- und Zweitwohnungsanteil

Um ein genügendes Angebot an Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern und ein angemessenes Verhältnis zwischen dauernd bewohnten Wohnungen und Zweitwohnungen zu erreichen, können die Gemeinden Erst- und Zweitwohnungsanteile festlegen oder gleichwertige Regelungen treffen.

## **Artikel 89**      Duldung öffentlicher Einrichtungen

<sup>1</sup>Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben zu dulden, dass Verkehrssignale, Strassenschilder, Beleuchtungseinrichtungen, Hydranten und ähnliche im öffentlichen Interesse liegende Anlagen auf ihrem Grundstück errichtet werden. Sie sind anzuhören, bevor ihr Grundstück beansprucht wird.

<sup>2</sup>Wesentlicher Schaden, der durch den Eingriff entstanden ist, ist zu ersetzen.

## 2. Abschnitt: **Abstandsvorschriften**

### **Artikel 90** Bauten und Anlagen an Fliessgewässern

<sup>1</sup>Der Raum entlang offener Fliessgewässer bezweckt, den Hochwasserschutz und die natürlichen Funktionen des Gewässers sicherzustellen. Andere Nutzungen sind zulässig, sofern sie diesen Zweck nicht beeinträchtigen. Der Zugang zu den Gewässern, um diese unterhalten zu können, muss in jedem Fall gewährleistet sein.

<sup>2</sup>Wo der Nutzungsplan oder Baulinien nicht einen grösseren Abstand verlangen, ist für Bauten und Anlagen gegenüber offenen Gewässern ein Abstand von mindestens sechs Metern einzuhalten. Der Gewässerabstand bemisst sich bei Gewässereinschnitten ab der Böschungsoberkante und bei Dammbauten ab dem landseitigen Dammfuss.

<sup>3</sup>Die zuständige Direktion<sup>15</sup> kann Ausnahmegewilligungen erteilen, wenn die Voraussetzungen dazu erfüllt sind.

### **Artikel 91** Bauten und Anlagen an öffentlichen Verkehrsflächen

<sup>1</sup>Wo der Nutzungsplan oder Baulinien nicht einen grösseren Abstand verlangen, ist für Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens vier Metern einzuhalten. Der Abstand bemisst sich ab dem äussersten Anlagenteil der Verkehrsfläche.

<sup>2</sup>Die zuständige Direktion<sup>16</sup> kann Ausnahmen entlang öffentlicher Verkehrsflächen des Kantons, der Gemeinderat solche entlang öffentlicher Verkehrsflächen der Gemeinde bewilligen, wenn die Voraussetzungen dazu erfüllt sind.

### **Artikel 92** Bauten und Anlagen am Wald

<sup>1</sup>Wo der Nutzungsplan oder Baulinien nicht einen grösseren Abstand verlangen, ist für Bauten und Anlagen gegenüber der Waldgrenze ein Abstand von 20 Metern einzuhalten. Der Abstand bemisst sich ab dem äussersten Teil des Waldrands oder Waldgrundstücks.

<sup>2</sup>Die zuständige Direktion<sup>17</sup> kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Voraussetzungen dazu erfüllt sind.

---

<sup>15</sup> Baudirektion; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

<sup>16</sup> Baudirektion; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

<sup>17</sup> Sicherheitsdirektion; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

### **Artikel 93** Bauten und Anlagen am See

<sup>1</sup>Wo der Nutzungsplan oder Baulinien nicht einen grösseren Abstand verlangen, ist für Bauten und Anlagen gegenüber dem mittleren Wasserstand des Seeufers ein Abstand von 20 Metern einzuhalten.

<sup>2</sup>Die zuständige Direktion<sup>18</sup> kann Ausnahmegewilligungen erteilen, wenn die Voraussetzungen dazu erfüllt sind.

### **Artikel 94** Grenz- und Gebäudeabstand

<sup>1</sup>Der Grenzabstand besteht aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem Mehrhöhenzuschlag.

<sup>2</sup>Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der beiden Grenzabstände.

<sup>3</sup>Für andere Bauten und Anlagen gilt der privatrechtliche Grenzmeter, soweit die Ausführungsbestimmungen keinen grösseren Abstand vorsehen.

<sup>4</sup>Der Regierungsrat erlässt die näheren Bestimmungen in einem Reglement.

## **3. Abschnitt: Ausnahmen**

### **Artikel 95** Ausnahmen innerhalb der Bauzone

Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften und Plänen des Kantons oder der Gemeinden können bewilligt werden, wenn:

- a) wichtige Gründe das rechtfertigen; und
- b) keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

### **Artikel 96** Ausnahmen ausserhalb der Bauzone

Die Zulässigkeit zonenwidriger Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach dem Bundesrecht<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> Justizdirektion; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

<sup>19</sup> RPG (SR 700), Artikel 24

## **Artikel 97**      Auflagen und Bedingungen

Mit der Ausnahmegewilligung können Bedingungen und Auflagen, insbesondere Mehrwert- und Abbruchrevers, verbunden werden.

### 4. Abschnitt: **Privatrechtliche Absprachen**

## **Artikel 98**      Unabänderlichkeit

Die Bestimmungen dieses Gesetzes und der darauf gestützten Rechtserlasse und Verfügungen können durch privatrechtliche Absprachen nicht wegbedungen werden.

## 2. Kapitel:      **FORMELLES BAURECHT**

### 1. Abschnitt: **Baubewilligung**

## **Artikel 99**      Bewilligungspflicht a) Grundsatz

<sup>1</sup>Wer eine Baute oder Anlage erstellen, abbrechen oder baulich oder in ihrem Zweck ändern will, benötigt hierfür eine Bewilligung.

<sup>2</sup>Bewilligungspflichtig sind auch Terrainveränderungen, die baulichen Massnahmen entsprechen.

## **Artikel 100**      b) Ausnahmen

<sup>1</sup>Im Rahmen des Bundesrechts bedürfen keiner Baubewilligung im Sinne dieses Gesetzes:

- a) Bauvorhaben, die nach der Gesetzgebung des Bundes nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen;
- b) Bauvorhaben, die durch andere Gesetze umfassend geregelt sind;
- c) reine Unterhalts- und Reparaturarbeiten;
- d) geringfügige Bauvorhaben, die weder öffentliche noch private Interessen merklich berühren;
- e) für kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen.

<sup>2</sup>Bauvorhaben nach Buchstaben d und e sind der zuständigen Baubehörde zu melden. Diese entscheidet über die Bewilligungspflicht.

## 2. Abschnitt: **Baubewilligungsverfahren**

### **Artikel 101** Baugesuch

<sup>1</sup>Das Baugesuch ist mit den erforderlichen Angaben und Unterlagen bei der Baubehörde einzureichen, auf deren Gebiet die Baute oder Anlage errichtet werden soll.

<sup>2</sup>Ist die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller nicht Eigentümerin oder Eigentümer des Baugrundstücks, muss sie oder er belegen, dass das Gesuch rechtmässig eingereicht wird. Das kann insbesondere durch die Unterschrift der Eigentümerin oder des Eigentümers oder durch einen genügenden Rechtsausweis geschehen.

<sup>3</sup>Das Gesuch ist an die Hand zu nehmen, sobald die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller alle erforderlichen Angaben und Unterlagen eingereicht hat.

### **Artikel 102** Auflage- und Einspracheverfahren

<sup>1</sup>Die Baubewilligungsgesuche sind mit den dazugehörigen Angaben und Unterlagen während der Einsprachefrist öffentlich aufzulegen, sofern das Baugesuch den formellen Anforderungen entspricht.

<sup>2</sup>Die Auflage ist unter Angabe der Bauherrschaft, des Ortes und Zweckes des Baues oder der Anlage im kantonalen Amtsblatt auszukünden unter Hinweis auf das Recht zur öffentlich-rechtlichen Einsprache bei der Baubehörde und zur privatrechtlichen Einsprache beim Gericht.

<sup>3</sup>Die Frist für öffentlich-rechtliche Einsprachen beträgt 20 Tage.

<sup>4</sup>Vor Beginn der Einsprache- und der Auflagefrist sind Profile aufzustellen, die nicht beseitigt werden dürfen, bevor das Bewilligungsgesuch rechtskräftig erledigt ist. Die Baubehörde kann die vorzeitige Beseitigung der Profile gestatten, sofern der Stand des Verfahrens das erlaubt.

### **Artikel 103** Vereinfachtes Verfahren

Für Bauvorhaben, die einer ordentlichen Baubewilligung bedürfen, aber für die betroffenen öffentlichen und privaten Interessen von geringer Bedeutung sind, kann die Baubehörde die Gesuchstellenden von der Profilierungspflicht entbinden.

**Artikel 104** Entscheid

## a) Grundsatz, Behandlungsfrist

<sup>1</sup>Die Baubewilligung ist zu erteilen, wenn das Bauvorhaben den massgebenden Vorschriften entspricht. Massgeblich sind die Vorschriften, die im Zeitpunkt des Entscheids gelten.

<sup>2</sup>Die Baubehörde entscheidet über das Baugesuch spätestens innert zwei Monaten, nachdem das Gesuch formell richtig und vollständig eingereicht ist. Sind kantonale Entscheide nötig, erstreckt sich die Frist um zwei Monate.

<sup>3</sup>Kann die Baubehörde die Behandlungsfrist nach Absatz 2 nicht einhalten, hat sie das vor dem Ablauf der Frist der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller gegenüber zu begründen und eine neue Erledigungsfrist anzugeben.

**Artikel 105** b) Bedingungen und Auflagen

<sup>1</sup>Die Baubewilligung ist mit Bedingungen und Auflagen zu versehen, wenn das nötig ist, um die Übereinstimmung mit den massgebenden Vorschriften und Plänen sicherzustellen.

<sup>2</sup>Die Bauherrschaft kann verpflichtet werden, Sicherheiten dafür zu leisten, dass die mit der Baubewilligung verbundenen Pflichten eingehalten werden.

**Artikel 106** c) Koordination

<sup>1</sup>Erfordern Bauvorhaben neben der Baubewilligung zusätzliche Bewilligungen, Ausnahmebewilligungen, Genehmigungen oder Zustimmungen weiterer Behörden und besteht zwischen diesen und der Baubewilligung ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander erteilt werden können, müssen sie miteinander koordiniert werden.

<sup>2</sup>Der Regierungsrat bestimmt das Koordinationsverfahren in einem Reglement<sup>20</sup>. Er schafft eine Koordinationsstelle beim Kanton und bestimmt deren Aufgaben.

**Artikel 107** d) Zustimmung des Kantons

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfordern neben der Baubewilligung die Zu-

---

<sup>20</sup> RB 2.3323

stimmung der zuständigen Direktion<sup>21</sup>.

<sup>2</sup>Die Baubehörde überweist Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, bei denen sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung als erfüllt betrachtet, der zuständigen Direktion<sup>22</sup>. Andernfalls weist sie das Gesuch von sich aus ab.

<sup>3</sup>Die Baubehörde eröffnet der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller den Entscheid des Kantons zusammen mit ihrem Bauentscheid.

#### **Artikel 108** e) Wirkung

Die Baubewilligung gilt nur für die bewilligte Ausführung. Sie schliesst keine Verantwortlichkeit des Gemeinwesens ein.

#### **Artikel 109** f) Persönliche und zeitliche Geltung

<sup>1</sup>Die Baubewilligung ist übertragbar, sofern sie nicht vom Nachweis persönlicher Voraussetzungen abhängig ist.

<sup>2</sup>Die Baubewilligung erlischt, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert eines Jahres seit der Rechtskraft der Bewilligung begonnen wird oder die Bauarbeiten länger als ein Jahr unterbrochen bleiben. Während der Dauer eines allfälligen Zivilprozesses um das Bauvorhaben steht diese Frist still.

<sup>3</sup>Aus wichtigen Gründen kann die Baubehörde die Baubewilligung höchstens um ein Jahr verlängern.

#### **Artikel 110** g) Anmerkung im Grundbuch

Ausnahmebewilligungen sowie Bedingungen und Auflagen können im Grundbuch angemerkt werden<sup>23</sup>.

#### **Artikel 111** Baubeginn

<sup>1</sup>Die Bauarbeiten dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung rechtskräftig ist und allfällige Sicherheiten geleistet sind. In begründeten Fällen kann die Baubehörde der Bau-

---

<sup>21</sup> Justizdirektion; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

<sup>22</sup> Justizdirektion; siehe Organisationsreglement (RB 2.3322).

<sup>23</sup> Vom Bundesrat genehmigt am ...

herrschaft erlauben, die Bauarbeiten auf eigenes Risiko vorzeitig zu beginnen.

<sup>2</sup>Der Bau beginnt mit den Aushubarbeiten. Ist kein Aushub notwendig, gilt jede für sich allein baubewilligungspflichtige Massnahme als Baubeginn.

#### **Artikel 112** Verantwortliche Personen

<sup>1</sup>Neben der Bauherrschaft sind, je im Rahmen ihres Aufgabenbereichs, die Bauleitung und die beauftragte Unternehmung verantwortlich, dass die Bestimmungen über das Baubewilligungsverfahren und die verfügbaren Inhalte der Baubewilligung eingehalten werden.

<sup>2</sup>Für juristische Personen sowie für Kollektiv- und Kommanditgesellschaften sind die Personen verantwortlich, die für jene handeln oder hätten handeln sollen.

#### **Artikel 113** Vorentscheid

<sup>1</sup>Bauwillige Personen können die Baubehörde um einen Vorentscheid über wichtige Bau- und Nutzungsfragen ersuchen.

<sup>2</sup>Ein Vorentscheid wirkt wie eine Baubewilligung, wenn er im gleichen Verfahren wie diese getroffen wird.

### **3. Kapitel: BAUPOLIZEI**

#### **Artikel 114** Baukontrolle

<sup>1</sup>Die Kontrollorgane der Baubehörde überwachen während und nach der Durchführung der baulichen Massnahme deren Übereinstimmung mit der Baubewilligung und den Vorschriften.

<sup>2</sup>Sobald der Bau abgeschlossen ist, hat die Bauherrschaft das der Baubehörde zu melden.

<sup>3</sup>Mit der Baukontrolle übernehmen die Behörden keine Verantwortlichkeit für die Sicherheit der Baute oder Anlage.

<sup>4</sup>Die Bauherrschaft hat der Baubehörde die Pläne zur Archivierung zu übergeben, die dem ausgeführten Bau entsprechen.

**Artikel 115** Zutrittsrecht

Die Kontrollorgane der Baubehörde haben jederzeit das Recht, die Baustelle und die Baute oder Anlage zu betreten.

**Artikel 116** Mitwirkungspflicht

Die Bauherrschaft und die weiteren verantwortlichen Personen haben die erforderlichen Unterlagen beizubringen und alles zu unternehmen, damit die Baukontrolle ordnungsgemäss durchgeführt werden kann.

**Artikel 117** Baustopp, Benützungsverbot

<sup>1</sup>Gegenüber baulichen Massnahmen, die die Baubewilligung oder Bauvorschriften verletzen oder zu verletzen drohen, kann die Baubehörde die sofortige Einstellung verfügen, und zwar ganz oder teilweise, je nach der Notwendigkeit des Falles.

<sup>2</sup>Wenn die Verhältnisse es erfordern, kann sie ein Benützungsverbot verfügen.

**Artikel 118** Wiederherstellung, Ersatzvornahme

<sup>1</sup>Vorschriftswidrige Bauten sind auf Kosten der Verantwortlichen anzupassen oder, wenn dies nicht möglich ist, zu beseitigen.

<sup>2</sup>Wird eine dahingehende Aufforderung innert angemessen anzusetzender Frist nicht befolgt, kann der vorschriftswidrige Zustand auf Kosten des Pflichtigen beseitigt werden.

<sup>3</sup>Die Baubehörde kann dazu nötigenfalls die Hilfe der Polizei beanspruchen.

**Artikel 119** Strafen, Zuständigkeit

<sup>1</sup>Wer diesem Gesetz oder den darauf gestützten Rechtserlassen, Entscheidungen und Verfügungen zuwiderhandelt, wird mit einer Busse bis 50'000 Franken bestraft.

<sup>2</sup>Die vorsätzliche und die fahrlässige Begehung der Tat sind strafbar.

<sup>3</sup>Die Strafverfolgung und die Strafe verjähren in fünf Jahren.

<sup>4</sup>Die Baubehörde verfügt erstinstanzlich Bussen nach dieser Bestimmung. Das Strafverfahren richtet sich nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege<sup>24</sup>.

#### **Artikel 120**    Aufsichtsmaßnahmen

Vernachlässigt die Baubehörde ihre baupolizeilichen Pflichten und sind dadurch öffentliche Interessen gefährdet, kann an ihrer Stelle der Regierungsrat als Aufsichtsbehörde die erforderlichen Massnahmen verfügen.

### 4. Kapitel:        **RECHTSPFLEGE, GEBÜHREN**

#### **Artikel 121**    Rechtspflege

Entscheidungen, Verfügungen und Pläne, die auf diesem Gesetz oder auf die darauf gestützten Rechtserlasse gründen, sind nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege<sup>25</sup> anfechtbar.

#### **Artikel 122**    Gebühren

<sup>1</sup>Gebühren für Entscheidungen und Verfügungen nach diesem Gesetz sowie der darauf gestützten Rechtserlasse richten sich nach der Gebührenverordnung<sup>26</sup> und dem Gebührenreglement<sup>27</sup>.

<sup>2</sup>Die Gemeinden können dazu Ausführungsbestimmungen erlassen.

### 4. Titel:            **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### **Artikel 123**    Vollzug

Der Regierungsrat vollzieht dieses Gesetz. Er erlässt die dazu erforderlichen Bestimmungen in einem Reglement.

#### **Artikel 124**    Übergangsbestimmung

---

<sup>24</sup> RB 2.2345

<sup>25</sup> RB 2.2345

<sup>26</sup> RB 3.2512

<sup>27</sup> RB 3.2521

<sup>1</sup>Die Vorschriften der Gemeinden, die diesem Gesetz oder darauf gestützter Ausführungsbestimmungen widersprechen, gelten als aufgehoben.

<sup>2</sup>Die Gemeinden haben ihre Nutzungspläne und die damit verbundenen Vorschriften innert fünf Jahren diesem Gesetz anzupassen. Bis sie angepasst sind, längstens aber während fünf Jahren, bleiben sie in Kraft. Der Regierungsrat kann diese Frist um höchstens ein Jahr verlängern.

<sup>3</sup>Aufhebung und Änderung bisheriger Vorschriften und Pläne richten sich nach neuem Recht. Bisherige Planungsschritte müssen nicht wiederholt werden.

<sup>4</sup>Hängige Baugesuche werden bis zum erstinstanzlichen Bauentscheid nach bisherigem Recht beurteilt. Das Rechtsmittelverfahren richtet sich nach neuem Recht.

#### **Artikel 125**    Besitzstandsgarantie

<sup>1</sup>Bestehende Bauten und Anlagen, die nach bisherigem Recht rechtmässig erstellt wurden, aber dem neuen Recht widersprechen, sind in ihrem Bestand geschützt. Sie dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.

<sup>2</sup>Bestehende Bauten und Anlagen, die durch höhere Gewalt zerstört worden sind, können innert fünf Jahren ihrem bisherigen Umfang und Zweck entsprechend wieder aufgebaut werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

#### **Artikel 126**    Aufhebung bisherigen Rechts

Das Baugesetz des Kantons Uri vom 10. Mai 1970<sup>28</sup> wird aufgehoben.

#### **Artikel 127**    Änderung bisherigen Rechts

Das Gesetz vom 17. Mai 1992 über die direkten Steuern im Kanton Uri<sup>29</sup> wird wie folgt geändert:

Artikel 55 Absatz 2 und 3 (neu)

<sup>2</sup>Für ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Wohnungen, die gestützt auf Artikel 24d

---

<sup>28</sup> RB 40.1111

<sup>29</sup> RB 3.2211

des Bundesgesetzes über die Raumplanung<sup>30</sup> umgebaut wurden und nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, ist der Verkehrswert massgebend.

<sup>3</sup>wie bisher Absatz 2

#### **Artikel 128** Inkrafttreten

<sup>1</sup>Dieses Gesetz unterliegt der Volksabstimmung. Der Regierungsrat bestimmt, wann es in Kraft tritt.

<sup>2</sup>Die Bestimmungen über die Anmerkung im Grundbuch sind vom Bund zu genehmigen<sup>31</sup>.

Im Namen des Volkes

Der Landammann: Isidor Baumann

Der Kanzleidirektor: Dr. Peter Huber

---

<sup>30</sup> RPG, SR 700

<sup>31</sup> Vom Bundesrat genehmigt am ...

## Planungs- und Baugesetz (PBG)

### Inhaltsverzeichnis

|                    |                                                                     |    |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Titel:          | ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN .....                                       | 1  |
| 1. Kapitel:        | ZWECK, GEGENSTAND UND VORBEHALTENES RECHT .....                     | 1  |
| Artikel 1          | Zweck und Gegenstand .....                                          | 1  |
| Artikel 2          | Vorbehaltenes Recht .....                                           | 1  |
| 2. Kapitel:        | ORGANISATION .....                                                  | 1  |
| Artikel 3          | Regierungsrat .....                                                 | 1  |
| Artikel 4          | Gemeinderat .....                                                   | 2  |
| Artikel 5          | Zusammenarbeit .....                                                | 2  |
| Artikel 6          | Fachstelle für Raumplanung .....                                    | 2  |
| 2. Titel:          | PLANUNGSRECHT .....                                                 | 2  |
| 1. Kapitel:        | ALLGEMEINES .....                                                   | 2  |
| Artikel 7          | Grundsätze der Planung .....                                        | 2  |
| Artikel 8          | Digitalisierung und Ablieferungspflicht von Raumplanungsdaten ..... | 2  |
| 2. Kapitel:        | RAUMPLANUNG DES KANTONS .....                                       | 3  |
| 1. Abschnitt:      | Richtplanung .....                                                  | 3  |
| Artikel 9          | Ziel, Inhalt und Verbindlichkeit .....                              | 3  |
| Artikel 10         | Zuständigkeit und Verfahren .....                                   | 3  |
| 2. Abschnitt:      | Nutzungsplanung .....                                               | 4  |
| Artikel 11         | Grundsatz .....                                                     | 4  |
| Artikel 12         | Verfahren .....                                                     | 4  |
| Artikel 13         | Wirkung .....                                                       | 4  |
| 3. Abschnitt:      | Weitere Planungsinstrumente des Kantons .....                       | 5  |
| Artikel 14         | Baulinien .....                                                     | 5  |
| a) Zweck           | .....                                                               | 5  |
| Artikel 15         | b) Verfahren .....                                                  | 5  |
| Artikel 16         | c) Verweis .....                                                    | 5  |
| 3. Kapitel:        | RAUMPLANUNG DER GEMEINDEN .....                                     | 6  |
| 1. Abschnitt:      | Bauordnung .....                                                    | 6  |
| Artikel 17         | Inhalt .....                                                        | 6  |
| Artikel 18         | Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen .....                         | 6  |
| 2. Abschnitt:      | Nutzungsplan .....                                                  | 7  |
| 1. Unterabschnitt: | Inhalt und Zonenarten .....                                         | 7  |
| Artikel 19         | Inhalt .....                                                        | 7  |
| Artikel 20         | Zonenarten .....                                                    | 7  |
| 2. Unterabschnitt: | Bauzonen .....                                                      | 8  |
| Artikel 21         | Kernzone .....                                                      | 8  |
| Artikel 22         | Wohnzone .....                                                      | 8  |
| Artikel 23         | Wohn- und Gewerbezone .....                                         | 8  |
| Artikel 24         | Gewerbezone .....                                                   | 8  |
| Artikel 25         | Industriezone .....                                                 | 9  |
| Artikel 26         | Tourismuszone .....                                                 | 9  |
| Artikel 27         | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....                       | 9  |
| Artikel 28         | Zone für Sport- und Freizeitanlagen .....                           | 9  |
| Artikel 29         | Freihaltezone .....                                                 | 10 |
| Artikel 30         | Weilerzone .....                                                    | 10 |
| Artikel 31         | Verkehrsflächen .....                                               | 10 |
| 3. Unterabschnitt: | Nichtbauzonen .....                                                 | 10 |
| Artikel 32         | Landwirtschaftszonen .....                                          | 10 |
| Artikel 33         | Reservezonen .....                                                  | 11 |
| 4. Unterabschnitt: | Weitere Zonen .....                                                 | 11 |
| Artikel 34         | Schutzzonen .....                                                   | 11 |

|                    |                                                                  |    |
|--------------------|------------------------------------------------------------------|----|
| Artikel 35         | Zone für Wintersport .....                                       | 12 |
| Artikel 36         | Deponiezone, Abbauzone.....                                      | 12 |
| Artikel 37         | Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten .....             | 12 |
| Artikel 38         | Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht ..... | 12 |
| Artikel 39         | Gefahrenzone .....                                               | 13 |
| Artikel 40         | Gewässerraumzone.....                                            | 13 |
| 5. Unterabschnitt: | Zuständigkeit und Verfahren .....                                | 14 |
| Artikel 41         | Zuständigkeit.....                                               | 14 |
| Artikel 42         | Verfahren .....                                                  | 14 |
| Artikel 43         | Genehmigung .....                                                | 14 |
| Artikel 44         | Überprüfung und Änderung .....                                   | 14 |
| 3. Abschnitt:      | Sondernutzungspläne .....                                        | 15 |
| 1. Unterabschnitt: | Übersicht .....                                                  | 15 |
| Artikel 45         | Begriff.....                                                     | 15 |
| Artikel 46         | Arten .....                                                      | 15 |
| 2. Unterabschnitt: | Baulinie .....                                                   | 15 |
| Artikel 47         | Begriff und Inhalt.....                                          | 15 |
| Artikel 48         | Zuständigkeit, Verfahren.....                                    | 16 |
| Artikel 49         | Wirkung und Zulässigkeit.....                                    | 16 |
| Artikel 50         | Dauer .....                                                      | 16 |
| 3. Unterabschnitt: | Quartierpläne, Quartiergestaltungspläne .....                    | 17 |
| Artikel 51         | Begriff und Inhalt.....                                          | 17 |
| Artikel 52         | Sonderbauvorschriften.....                                       | 17 |
| Artikel 53         | Zuständigkeit.....                                               | 17 |
| Artikel 54         | Verfahren .....                                                  | 18 |
| 4. Kapitel:        | VORSORGLICHE PLANERISCHE MASSNAHMEN.....                         | 19 |
| 1. Abschnitt:      | Planungszone .....                                               | 19 |
| Artikel 55         | Zweck.....                                                       | 19 |
| Artikel 56         | Zuständigkeit.....                                               | 19 |
| Artikel 57         | Verfahren .....                                                  | 19 |
| Artikel 58         | Geltungsdauer und Wirkung .....                                  | 19 |
| 2. Abschnitt:      | Bausperre .....                                                  | 20 |
| Artikel 59         | Zweck.....                                                       | 20 |
| Artikel 60         | Zuständigkeit.....                                               | 20 |
| Artikel 61         | Verfahren .....                                                  | 20 |
| Artikel 62         | Geltungsdauer und Wirkung .....                                  | 20 |
| 5. Kapitel:        | ERSCHLIESSUNG .....                                              | 21 |
| 1. Abschnitt:      | Basiserschliessung .....                                         | 21 |
| Artikel 63         | Begriff.....                                                     | 21 |
| Artikel 64         | Zuständigkeit.....                                               | 21 |
| 2. Abschnitt:      | Groberschliessung.....                                           | 21 |
| Artikel 65         | Begriff.....                                                     | 21 |
| Artikel 66         | Zuständigkeit.....                                               | 21 |
| Artikel 67         | Erschliessungsprogramm .....                                     | 21 |
| Artikel 68         | Erschliessung durch Private .....                                | 22 |
| 3. Abschnitt:      | Feinerschliessung.....                                           | 23 |
| Artikel 69         | Begriff.....                                                     | 23 |
| Artikel 70         | Zuständigkeit.....                                               | 23 |
| 4. Abschnitt:      | Finanzierung .....                                               | 23 |
| Artikel 71         | Grundsatz .....                                                  | 23 |
| Artikel 72         | Groberschliessung .....                                          | 23 |
|                    | a) durch die Gemeinde .....                                      | 23 |
| Artikel 73         | b) durch Private.....                                            | 24 |
| Artikel 74         | Feinerschliessung .....                                          | 24 |
| 6. Kapitel:        | FINANZIERUNG DER PLANUNG .....                                   | 24 |
| Artikel 75         | Grundsatz .....                                                  | 24 |

|               |                                                          |    |
|---------------|----------------------------------------------------------|----|
| Artikel 76    | Kantonsbeiträge .....                                    | 25 |
| 3. Titel:     | ÖFFENTLICHES BAURECHT .....                              | 25 |
| 1. Kapitel:   | MATERIELLES BAURECHT .....                               | 25 |
| 1. Abschnitt: | Kantonale Bauvorschriften .....                          | 25 |
| Artikel 77    | Baureife .....                                           | 25 |
| Artikel 78    | Sicherheit und Gesundheit .....                          | 26 |
| Artikel 79    | Vorkehrungen für hindernisfreies Bauen .....             | 26 |
| Artikel 80    | Schutz des Orts- und Landschaftsbildes .....             | 27 |
| Artikel 81    | Anforderungen an den Energieverbrauch .....              | 27 |
| Artikel 82    | Verkehrssicherheit .....                                 | 27 |
| Artikel 83    | Spielplätze .....                                        | 28 |
| Artikel 84    | Abstellplätze .....                                      | 28 |
| Artikel 85    | Zerstörte Bauten und Anlagen, Baugruben .....            | 28 |
| Artikel 86    | Schutz vor Naturgefahren .....                           | 29 |
| Artikel 87    | Immissionsschutz .....                                   | 29 |
| Artikel 88    | Erst- und Zweitwohnungsanteil .....                      | 29 |
| Artikel 89    | Duldung öffentlicher Einrichtungen .....                 | 29 |
| 2. Abschnitt: | Abstandsvorschriften .....                               | 30 |
| Artikel 90    | Bauten und Anlagen an Fliessgewässern .....              | 30 |
| Artikel 91    | Bauten und Anlagen an öffentlichen Verkehrsflächen ..... | 30 |
| Artikel 92    | Bauten und Anlagen am Wald .....                         | 30 |
| Artikel 93    | Bauten und Anlagen am See .....                          | 31 |
| Artikel 94    | Grenz- und Gebäudeabstand .....                          | 31 |
| 3. Abschnitt: | Ausnahmen .....                                          | 31 |
| Artikel 95    | Ausnahmen innerhalb der Bauzone .....                    | 31 |
| Artikel 96    | Ausnahmen ausserhalb der Bauzone .....                   | 31 |
| Artikel 97    | Auflagen und Bedingungen .....                           | 32 |
| 4. Abschnitt: | Privatrechtliche Absprachen .....                        | 32 |
| Artikel 98    | Unabänderlichkeit .....                                  | 32 |
| 2. Kapitel:   | FORMELLES BAURECHT .....                                 | 32 |
| 1. Abschnitt: | Baubewilligung .....                                     | 32 |
| Artikel 99    | Bewilligungspflicht .....                                | 32 |
|               | a) Grundsatz .....                                       | 32 |
| Artikel 100   | b) Ausnahmen .....                                       | 32 |
| 2. Abschnitt: | Baubewilligungsverfahren .....                           | 33 |
| Artikel 101   | Baugesuch .....                                          | 33 |
| Artikel 102   | Auflage- und Einspracheverfahren .....                   | 33 |
| Artikel 103   | Vereinfachtes Verfahren .....                            | 33 |
| Artikel 104   | Entscheid .....                                          | 34 |
|               | a) Grundsatz, Behandlungsfrist .....                     | 34 |
| Artikel 105   | b) Bedingungen und Auflagen .....                        | 34 |
| Artikel 106   | c) Koordination .....                                    | 34 |
| Artikel 107   | d) Zustimmung des Kantons .....                          | 34 |
| Artikel 108   | e) Wirkung .....                                         | 35 |
| Artikel 109   | f) Persönliche und zeitliche Geltung .....               | 35 |
| Artikel 110   | g) Anmerkung im Grundbuch .....                          | 35 |
| Artikel 111   | Baubeginn .....                                          | 35 |
| Artikel 112   | Verantwortliche Personen .....                           | 36 |
| Artikel 113   | Vorentscheid .....                                       | 36 |
| 3. Kapitel:   | BAUPOLIZEI .....                                         | 36 |
| Artikel 114   | Baukontrolle .....                                       | 36 |
| Artikel 115   | Zutrittsrecht .....                                      | 37 |
| Artikel 116   | Mitwirkungspflicht .....                                 | 37 |
| Artikel 117   | Baustopp, Benützungsverbot .....                         | 37 |
| Artikel 118   | Wiederherstellung, Ersatzvornahme .....                  | 37 |
| Artikel 119   | Strafen, Zuständigkeit .....                             | 37 |

|             |                                   |    |
|-------------|-----------------------------------|----|
| Artikel 120 | Aufsichtsmassnahmen .....         | 38 |
| 4. Kapitel: | RECHTSPFLEGE, GEBÜHREN .....      | 38 |
| Artikel 121 | Rechtspflege .....                | 38 |
| Artikel 122 | Gebühren .....                    | 38 |
| 4. Titel:   | SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....         | 38 |
| Artikel 123 | Vollzug .....                     | 38 |
| Artikel 124 | Übergangsbestimmung .....         | 38 |
| Artikel 125 | Besitzstandsgarantie .....        | 39 |
| Artikel 126 | Aufhebung bisherigen Rechts ..... | 39 |
| Artikel 127 | Änderung bisherigen Rechts .....  | 39 |
| Artikel 128 | Inkrafttreten .....               | 40 |

## **Verordnung über die Erhebung von Perimeterbeiträgen an Strassen**

Der Landrat beschliesst:

### **I.**

Die Verordnung vom 21. Februar 1979 über die Erhebung von Perimeterbeiträgen an Strassen (Perimeterordnung)<sup>1</sup> wird wie folgt geändert:

#### **Artikel 7 Absatz 2**

aufgehoben

### **II.**

Diese Änderung tritt zusammen mit dem Planungs- und Baugesetz (PBG)<sup>2</sup> in Kraft.

Im Namen des Landrats

Der Präsident: Paul Jans

Der Kanzleidirektor: Dr. Peter Huber

---

<sup>1</sup> RB 50.1421

<sup>2</sup> RB 40.1111



**Planungs- und Baugesetz (PBG)****Liste der Vernehmlassungsadressaten****Eingang einer Vernehmlassung**

---

|                                 |                                                              |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| - Gemeinderat Altdorf           | ja                                                           |
| - Gemeinderat Andermatt         | ja                                                           |
| - Gemeinderat Attinghausen      | via Baukommission Attinghausen                               |
| - Gemeinderat Bauen             | nein                                                         |
| - Gemeinderat Bürglen           | ja                                                           |
| - Gemeinderat Erstfeld          | ja                                                           |
| - Gemeinderat Flüelen           | ja                                                           |
| - Gemeinderat Göschenen         | via Baukommission Urner Oberland                             |
| - Gemeinderat Gurnellen         | ja und auch via Baukommission Urner Oberland                 |
| - Gemeinderat Hospental         | ja                                                           |
| - Gemeinderat Isenthal          | ja                                                           |
| - Gemeinderat Realp             | ja                                                           |
| - Gemeinderat Schattdorf        | ja                                                           |
| - Gemeinderat Seedorf           | ja                                                           |
| - Gemeinderat Seelisberg        | nein                                                         |
| - Gemeinderat Silenen           | ja, separate Vernehmlassung auch Zonenplankommission Silenen |
| - Gemeinderat Sisikon           | ja                                                           |
| - Gemeinderat Spiringen         | ja, zusammen mit GR Unterschächen                            |
| - Gemeinderat Unterschächen     | ja, zusammen mit GR Spiringen                                |
| - Gemeinderat Wassen            | via Baukommission Urner Oberland                             |
| - Urner Gemeindeverband         | nein                                                         |
| - CVP Uri                       | ja                                                           |
| - FDP.Die Liberalen Uri         | ja                                                           |
| - SP Uri                        | ja                                                           |
| - SVP Uri                       | ja                                                           |
| - Grüne Uri                     | ja                                                           |
| - Junge CVP Uri                 | nein                                                         |
| - Jungfreisinnige Uri           | nein                                                         |
| - JUSO Uri                      | nein                                                         |
| - Urner Umweltrat               | ja                                                           |
| - Kantonaler Gewerbeverband Uri | nein                                                         |
| - Bauernverband Uri             | ja                                                           |
| - Industrie-Vereinigung Uri     | nein                                                         |
| - Bauwirtschaftskonferenz Uri   | ja                                                           |
| - Baumeisterverband Uri         | nein                                                         |
| - Architekturforum Uri          | nein                                                         |
| - Kantonaler Gewerbeverband Uri | nein                                                         |
| - Procap Uri                    | ja                                                           |

|                                                    |      |
|----------------------------------------------------|------|
| - Lisag                                            | ja   |
| - Amt für das Grundbuch                            | ja   |
| - Bundesamt für Justiz                             | nein |
| - Zonenplankommission Silenen                      | ja   |
| - Baukommission Attinghausen                       | ja   |
| - Baukommission Urner Oberland                     | ja   |
| - Korporation Uri                                  | ja   |
| - Direktionssekretariat Baudirektion               | ja   |
| - Direktionssekretariat Finanzdirektion            | ja   |
| - Alterskommission Uri                             | ja   |
| - Amt für Umweltschutz                             | ja   |
| - Amt für Raumplanung, Abt. Natur- u. Heimatschutz | ja   |
| - Staatsanwaltschaft I                             | ja   |
| - Amt für Bevölkerungsschutz und Militär           | ja   |
| - Amt für Forst und Jagd                           | ja   |
| - Kommission Naturgefahren                         | ja   |
| - Direktionssekretariat Volkswirtschaftsdirektion  | ja   |
| - AM-PLAN (Buochs)                                 | ja   |
| - Urnertor Immobilien GmbH                         | ja   |
| - Genossenschaft Migros Luzern (Bau + Technik)     | ja   |
| - KoBu Konferenz für Behindertenfragen Uri         | ja   |