

Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht einschliesslich Strassenwesen

Unser Land ist im Ausmass begrenzt. Die Bevölkerung und deren Bedürfnisse sowie die daraus entstehenden Umweltbelastungen wie Lärm, schlechte Luft und Verkehr, nehmen jedoch ständig zu. Um ein Chaos zu vermeiden, brauchen wir eine Ordnung, d.h. das Bau- und Planungsrecht.

Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht einschliesslich Strassenwesen

Lernziele

1 *Allgemeines*

- die rechtlichen Grundlagen des Bundes, des Kantons, der Region und der Gemeinden nennen
- die wichtigsten Aufgaben und Ziele der Raumordnung und Raumplanung sowie der Umweltschutzgesetzgebung darstellen
- die verschiedenen Instanzen der Raumplanung aufzählen

2 *Ortsplanung*

- Zweck und Inhalt der Instrumente für die Ortsplanung aufzählen und auf einfache Art beschreiben
- das Verfahren zum Erlass dieser Instrumente darstellen
- die Nutzungsarten der Zonen unterscheiden

3 *Baupolizeirecht*

Materielle Vorschriften

- Grundsätze für die Erschliessung eines Grundstücks aufzählen
- die Baureife eines Grundstücks umschreiben
- einfache Anforderungen an Sicherheit, Hygiene, Architektur usw. aufzählen
- die wichtigsten materiellen Vorschriften (Abstände, Höhen, Ausnützungsziffer, Baumassenziffer usw.) erklären
- die wichtigsten Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung umschreiben
- die privatrechtlichen Bestimmungen mit Auswirkungen auf das Baurecht aufzählen
- Begriff Bauten und Anlagen erklären

Formelle Vorschriften

- die baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen aufzählen
- den formellen Weg eines Baugesuchs aufzeigen (inkl. Rechtsmittelverfahren)
- Zweck und einzelne Punkte einer Baubewilligung nennen
- Zweck und Wirkung einer Vorentscheidsgesuches erläutern

Planungszone, Landumlegung und Grenzbereinigung

- Zweck und Wirkung erläutern

4 Strassenwesen

- die Einteilung der Strassen und Wege aufzählen und abgrenzen
- das Verfahren darstellen

5 Enteignung

- formelle und materielle Enteignung abgrenzen
-

Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht einschliesslich Strassenwesen

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

- 11 Wichtigste Aufgaben und Ziele der Raumordnung, Raumplanung und Umweltschutzgesetzgebung
- 12 Instanzen der Raumplanung

2 Ortsplanung

- 21 Zweck und Inhalt
- 22 Verfahrensvorschriften
- 23 Zonenarten

3 Baupolizeirecht

- 31 Materielle Vorschriften
- 32 Formelle Vorschriften
- 33 Planungszone, Landumlegung und Grenzberreinigung

4 Strassenwesen

- 41 Gesetzliche Grundlagen
- 42 Einteilung der Strassen und Wege
- 43 Verfahrensvorschriften

5 Enteignung

- 51 Formelle Enteignung
- 52 Materielle Enteignung

Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht einschliesslich Strassenwesen

1 Allgemeines

Im Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht sind insbesondere folgende rechtliche Grundlagen zu beachten:

Bundsvorschriften

- a) Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- b) Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV)
- c) Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) und Zweitwohnungsverordnung
- d) Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
- e) Luftreinhalte-Verordnung (LRV)
- f) Lärmschutz-Verordnung (LSV)
- g) Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV)
- h) Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (GSchG)
- i) Bundesgesetz über den Wald (WaG) und Bundesverordnung über den Wald (WaV)
- k) Energiegesetz (EnG) und Energieverordnung (EnV)
- l) Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und Verordnung
- m) Konzepte und Sachpläne des Bundes

Kantonale Vorschriften

- a) Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG) und Kant. Raumplanungsverordnung (KRVO)
- b) Kantonales Umweltschutzgesetz (KUSG) und Kant. Umweltschutzverordnung (KUSV)
- c) Kantonale Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (KVUVP)
- d) Kantonales Gewässerschutzgesetz (KGSchG)
- e) Kantonales Waldgesetz (KWaG) und Kantonale Waldverordnung (KWaV)
- f) Strassengesetz (StG) und Strassenverordnung (StrV) des Kantons Graubünden
- g) Energiegesetz (BEG) / Energieverordnung (BEV) des Kantons Graubünden

Kommunale Vorschriften

- a) Gemeindebaugesetz
- b) Zonenplan
- c) Genereller Gestaltungsplan
- d) Genereller Erschliessungsplan
- e) Quartierplan, Arealplan
- f) Sondernutzungspläne
- f) Schutzverordnungen

Daneben sind in Graubünden noch Erlasse der Region für die Regionalplanung zu beachten (Regionale Richtpläne).

11 Wichtigste Aufgaben und Ziele der Raumordnung und Raumplanung sowie der Umweltschutzgesetzgebung

a) Zweck der Raumplanung

Die Raumplanung wie dies in Art. 75 der Bundesverfassung festgelegt ist, dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes. Sie orientiert sich an der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet.

b) Planungsgrundsätze

Diese sind in Art. 3 RPG enthalten (im folgenden nicht vollständig):

- Schonung der Landschaft, vor allem durch Erhaltung genügender Landwirtschaftsflächen und guter Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft, ferner Freihaltung der See- und Flussufer.
- Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung und Begrenzung in ihrer Ausdehnung, vor allem durch zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten, Verschonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Immissionen), Schaffung und Erhaltung von Grünflächen, Schaffung von Rad- und Fusswegen.
- Bestimmung sachgerechter Standorte für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen.

c) Zweck des Umweltschutzrechtes

Die Umweltschutzgesetzgebung bezweckt den Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume gegen schädliche und lästige Einwirkungen und die Erhaltung der Fruchtbarkeit des Bodens. Es gelten das *Verursacherprinzip* (wer Massnahmen nach dem Umweltschutzgesetz verursacht, trägt die Kosten dafür) und das *Vorsorgeprinzip* (unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist).

12 Instanzen in der Planung

Raumplanung ist eine öffentliche Aufgabe, weil die vielen sich gegenseitig widersprechenden Interessen in einem demokratischen Ablauf aufeinander abzustimmen und wichtige Entscheide in einem rechtstaatlich korrekten Verfahren festzusetzen sind.

Bund, Kantone und Gemeinden haben je ihren Zuständigkeitsbereich. Weil sie aber auf dem gleichen Boden planen, müssen sie eng zusammenarbeiten, um Widersprüche zu vermeiden. Dem Subsidiaritätsprinzip entsprechend werden die Leitvorstellungen und Ziele der Raumplanung – aber auch deren Umsetzung in Planungsinstrumente – auf möglichst tiefer Entscheidungsstufe umgesetzt: Örtliche Raumplanungsfragen werden von den Gemeinden, regionale von den Regionen oder Kantonen, nationale vom Bund entschieden.

Der Bund erstellt in seinem Zuständigkeitsbereich Konzepte und Sachpläne, um die gesamtschweizerischen Interessen zu definieren. Sie sind für die Bundesbehörden verbindlich und bilden wichtige Grundlagen für die Raumplanung der Kantone. Beispiele sind das Landschaftskonzept und der Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt. In den kantonalen

Richtplänen legen die Kantone fest, wie sie sich weiterentwickeln wollen. Es sind Aussagen zu machen zur Siedlungsentwicklung, zur Landschaftspflege, zur erforderlichen Infrastruktur aber auch zur Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen im Bereich Sicherheit, Bildung, Kultur usw. Damit definiert der Kanton seine Absichten und seinen Handlungsspielraum sowohl für die nachgeordneten Planungsbehörden als auch für die Wirtschaft und die Bevölkerung.

Für die grundeigentümergebundene Umsetzung ist in den meisten Fällen die Gemeinde zuständig. Sie entscheidet im Rahmen der Vorgaben über die gewünschte Entwicklung der Gemeinde und insbesondere über die Bauzonengrenzen. Sie untersteht dabei einer kantonalen Aufsicht. Die Gemeinde ist die erste Anlaufstelle für Anliegen und Fragen aller Art. Sie vermittelt den interessierten BewohnerInnen oder InvestorInnen die jeweils zuständige Stelle.

Die Planung erfolgt auf folgenden vier Stufen:

Der **Bund** erarbeitet Grundlagen und erstellt die nötigen Konzepte und Sachpläne, die er aufeinander abstimmt.

Der **Kanton** ist zuständig für den kantonalen Richtplan (KRIP) und für die Koordination der Planungsaufgaben unter den einzelnen Gemeinden und Regionen sowie mit den angrenzenden Kantonen und mit dem Bund. Er genehmigt die Ortsplanungserlasse der Gemeinden.

In der **Region** werden planerische Grundsätze für ein mehrere Gemeinden umfassendes Gebiet erarbeitet, sogenannte regionale Richtpläne (RRIP).

Die **Gemeinde** stellt durch die Ortsplanung die zweckmässige Nutzung des Bodens sowie die geordnete Besiedlung und die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicher.

2 Ortsplanung / Kommunale Nutzungsplanung

Die Politische Gemeinde ist für die Ortsplanung zuständig. Dem Kanton steht beim Erlass der kommunalen Nutzungsplanung und des öffentlichen Baurechts die Rechtskontrolle zu (Genehmigungspflicht der Grundordnung durch die Kantonsregierung).

21 Zweck und Inhalt

a) Richtplan

Die Gemeinde kann kommunale Richtpläne erlassen, in welchen sie die Grundsätze der Besiedlung, der Nutzung, der Erschliessung und der Gestaltung festlegt.

Die Richtpläne sind für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden verbindlich, hingegen nicht grundeigentümergebunden.

b) Nutzungspläne und Baugesetz

Das Baugesetz enthält für das gesamte Gebiet der Politischen Gemeinde öffentlich-rechtliche Bauvorschriften. Vorschriften dürfen nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des übergeordneten Rechts erlassen werden. Zum Erlass eines Baugesetzes mit dazugehörigem Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan und Generellem Erschliessungsplan ist die Politische Gemeinde verpflichtet.

Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet in Baugebiet und Nichtbaugebiet auf. Er unterscheidet verschiedene Arten von Bauzonen, Landwirtschaftszonen, Schutzzonen u.a. Es werden flächige Grundnutzungszonen und überlagerte Nutzungszonen unterschieden. Die Bestimmungen der überlagerten Zonen gelten zusätzlich zu jenen der Grundnutzungszonen.

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) beinhaltet die Anlagen der Erschliessung (alle Arten von Anlagen der Ver- und Entsorgung wie insbes. Strassen, Wege, Loipen, Wasser- und Abwasserleitungen etc.). Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) beinhaltet die Elemente der Gestaltung (schützenswerte, erhaltenswerte Objekte, Auflagen zur Gestaltungen u.a.).

Baugesetz, Zonenplan, GEP, GGP und Arealplan (s.u.) bilden die sogenannte Grundordnung.

Als weitere kommunale Nutzungspläne mit Vorgaben zur Entwicklung und Gestaltung eines bestimmten Teilgebiets einer Gemeinde kennt das bündnerische Raumplanungsgesetz den Arealplan (seit 1.11.2005 bestehend, weniger verbreitet; Plan der Grundordnung) und den Quartierplan (verbreitet).

Der Arealplan wird gemäss Amt für Raumentwicklung hierarchisch am unteren Ende der Grundordnung und oberhalb des Quartierplans angesiedelt und kann (ohne Baugesetz- oder Zonenplanänderung) Abweichungen von der Regelbauweise vorsehen (weitere Ausführungen zum Arealplan sind in einer „Wegleitung Arealplan“ auf der Homepage der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung zu finden, www.bvr.ch).

Der Quartierplan stellt ein bestimmtes im Zonenplan ausgeschiedenes Gebiet dar, in welchem spezielle, einheitliche Gestaltungs- und Erschliessungsvorschriften zum Zwecke der architektonisch/städtebaulich guten und der Lage des Gebietes besonders angepassten Siedlungsgestaltung erlassen werden (in aller Regel für den Bau eines neuen Quartiers, im Gegensatz zum Arealplan, der auch die Erneuerung bestehender Quartiere zum Inhalt haben kann). Der Quartierplan kann vom Gemeindevorstand gestützt auf die Vorgaben der

Grundordnung erlassen werden, sofern das Gemeinderecht nicht das Gemeindeparlament dafür zuständig erklärt.

c) Schutzverordnungen

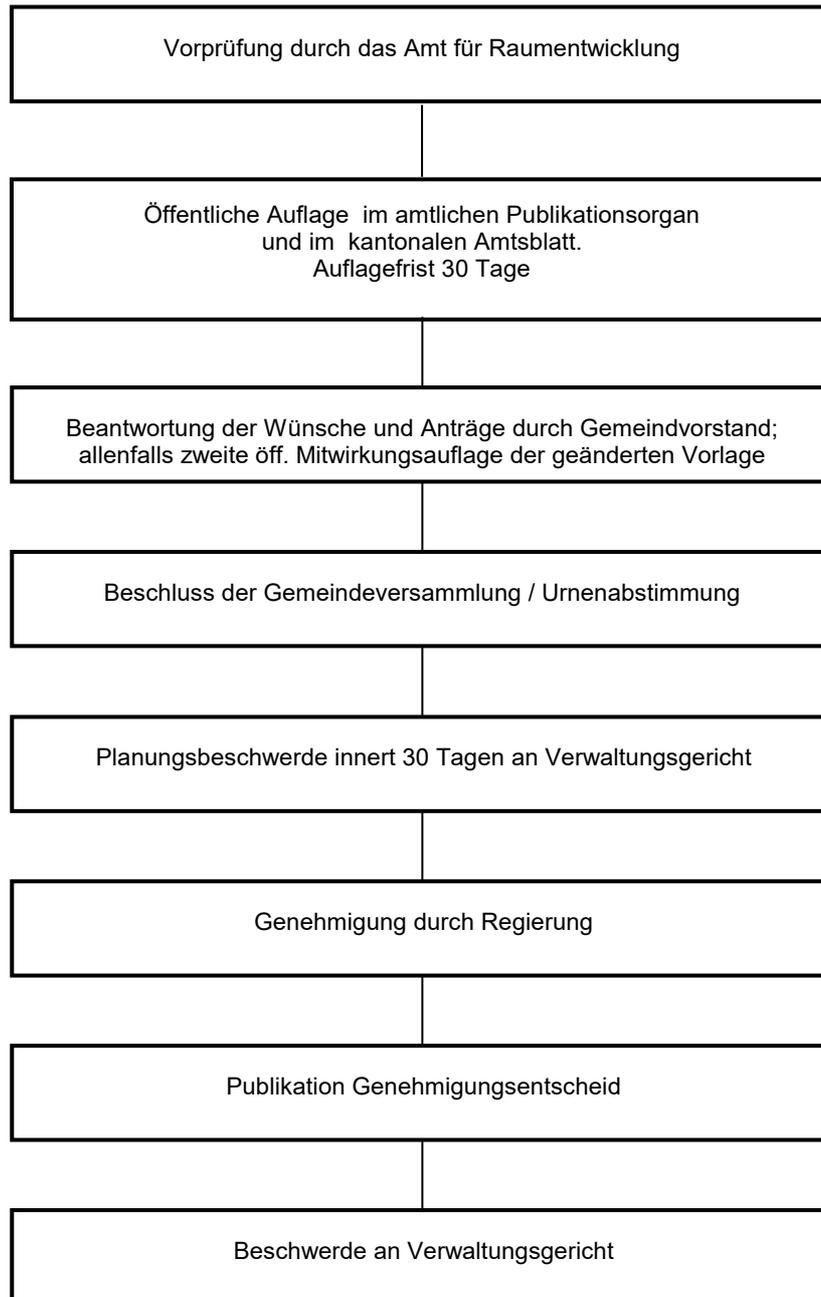
Schutzverordnungen werden vor allem erlassen für besondere Schutzmassnahmen im Interesse des Natur- und Heimatschutzes. Sie bezwecken den Schutz von Landschaften besonderer Schönheit oder Eigenart (z.B. Biotope, Flusslandschaften, Seeufer usw.), den Schutz von Grund- und Quellwasser sowie erhaltenswerter Altstadtgebiete oder Dorfkerne. Dazu können Vorschriften über die Gestaltung von neuen Bauten, z.B. Dachformen, Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl usw., Abbruchverbote und Verfahrensvorschriften erlassen werden.

Baugesetz, Zonenplan, GGP, GEP, Sondernutzungspläne sowie Schutzverordnungen sind für den Bürger rechtlich verbindlich (und nicht nur wie die Richtpläne behördenverbindlich).

22 Verfahrensvorschriften

Kommunale Baugesetze oder Nutzungspläne der Grundordnung werden vor Erlass öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsaufgabe). Der Gemeindevorstand orientiert die Öffentlichkeit. Jedermann kann dem Gemeindevorstand schriftlich Anregungen unterbreiten.

Für den Erlass, die Änderung oder Aufhebung von Zonenplänen, Baugesetz, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan ist die Gemeindeversammlung/Urnenabstimmung zuständig.



für Details:

www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/nutzungsplanung/verfahrenschema_nup.pdf

23 Zonenarten (generelle Übersicht möglicher Zonen, die Gemeinden können weitere Arten von Bauzonen mit eigenen Vorschriften festlegen.)

Wohnzonen	Für ruhiges und gesundes Wohnen. Zugelassen sind Wohnbauten und nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Arzt, Coiffeur)
Mischzonen für Wohnen und Arbeiten	Für Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe (z.B. Ladengeschäfte, Handwerkerbetriebe). Die Präferenz liegt im Bereich Wohnen.
Gewerbezone- und Wohnzonen	Für Gewerbebetriebe und einem untergeordneten Anteil Wohnen
Zonen für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe (Gewerbe- od. Industriezonen)	Für ausschliesslich der Arbeit dienende, mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe (z.B. Werkstätten, grössere Garagen). Wohnbauten für Betriebsinhaber und Personal sind ev. zulässig. Oder für eigentliche Industriebetriebe mit erheblichen Immissionen. Wohnbauten sind ev. für standortgebundenes Personal zulässig.
Kernzonen/Dorfzonen/ Zentrumszonen	Für nur mässig störende Betriebe, bestehende oder neu zu schaffende Ortsteile mit zentrumsbildender Funktion (z.B. Gaststätten, Verwaltungsbetriebe, Banken, Kino, Warenhäuser, Ladengeschäfte, Wohnen)
Kur- od. Hotelzonen	Für nicht störende Bauten und Anlagen, die dem Kurbetrieb oder der Erholung dienen (z.B. Hotels, Pensionen, Bäder, Park- und Sportanlagen)
Zonen für touristische Einrichtungen od. Sport- u. Freizeitanlagen	Zonen für touristische Einrichtungen sind für touristische Bauten und Anlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Verpflegungs- und Verkaufsstätten sowie Servicestationen im Bereich von Tal-, Mittel- und Bergstationen touristischer Transportanlagen bestimmt. Wohnraum für Betriebspersonal ist gestattet.
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	Für öffentliche Bauvorhaben (z.B. Schulen, Kirchen, Spitäler). Private Nutzungen sind zulässig, sofern sie mit einer zonenkonformen Baute baulich verbunden sind.
Zonen für Grünflächen	Zonen für Grünflächen dienen der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen zur Strukturierung der Überbauung innerhalb oder am Rand der Bauzonen.
Erhaltungszonen	Erhaltungszonen dienen der Erhaltung von landwirtschaftlich und kulturgeschichtlich wertvollen Kleinsiedlungen. Bauten und Anlagen sind in ihrem ursprünglichen Charakter und in ihrer Substanz zu erhalten. Neubauten sind nicht zulässig.
Wintersportzonen	Für die Ausübung des Skisportes freizuhaltendes Gelände.

Landwirtschaftszonen	Der landwirtschaftlichen Nutzung oder dem Gartenbau dienende Gebiete. Landwirtschaftliche und standortgebundene Bauten sind zulässig. Für die Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist das Bundesrecht massgebend.
Naturschutzzonen	Naturschutzzonen umfassen naturnahe Lebensräume (Biotope), die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnet.
Landschaftsschutzzonen	Landschaftsschutzzonen umfassen Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart oder mit ökologischer Funktion.
Freihaltezonen	Freihaltezonen umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts und Landschaftsbildes und von Aussichtslagen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind.
Archäologiezonen	Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.
Grundwasser- und Quellschutzzonen	Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen Gebiete, die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen sind. Gebiete innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone gelten als besonders gefährdete Bereiche nach Gewässerschutzgesetzgebung.
Gefahrenzonen	Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden in zwei Gefahrenzonen unterteilt: Gefahrenzone 1 (hohe Gefahr) und Gefahrenzone 2 (geringe Gefahr). Innerhalb der Gefahrenzone 1 gilt absolutes Bauverbot.
Zonen für künftige bauliche Nutzung	Zonen für künftige bauliche Nutzung umfassen Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind.
Übriges Gemeindegebiet	Unproduktive Gebiete und Gebiete, in denen die Nutzung noch nicht bestimmt ist. Die Bauvorschriften entsprechen im Wesentlichen denjenigen der Landwirtschaftszone.

Für die im kantonalen Raumplanungsgesetz umschriebenen *Zonen* (im Wesentlichen die oben beschriebenen Zonen) gelten gemäss KRG ausschliesslich die kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinden nicht ausdrücklich ermächtigt oder verpflichtet werden, abweichende oder ergänzende Bestimmungen zu erlassen (vgl. Art. 26 Abs. 3 KRG).

3 Baupolizeirecht

31 Materielle Vorschriften

Das materielle Baurecht bestimmt die Regelbauweise der Bauten und Anlagen (Erschliessung, Gestaltung, Abstände, Grösse, Umgebung, Nutzungsart usw.). Die entsprechenden Bestimmungen sind teilweise im kantonalen Recht (im KRG als Mindestvorgaben) und teilweise im kommunalen Baugesetz enthalten.

Begriff der Bauten und Anlagen

Das Baugesetz enthält keine Definition der Bauten und Anlagen. In der Lehre und Rechtsprechung haben sich folgende Begriffe herausgebildet:

- **Bauten** sind Bauwerke, die kubisch und räumlich in Erscheinung treten und derart ausgestaltet sind, dass sie geeignet sind, Menschen, Tiere oder Sachen gegen Witterungseinflüsse zu schützen.
- **Anlagen** liegen vor, wenn das Ergebnis einer baulichen Massnahme in Form, Gestalt und Ausmass derart in Erscheinung tritt und auf die Nachbarschaft oder auf den öffentlichen Grund in der Weise wirkt, dass dadurch öffentliche Interessen berührt werden.

Zur Baubewilligungspflicht von Bauten und Anlagen vgl. N. 321 (grundsätzl. sind alle bewilligungspflichtig, sobald erhebliche Auswirkungen auf Mensch und Umwelt entstehen)

312 Erschliessungsvoraussetzungen

a) Hinreichende Zu- und Wegfahrt

Die Anforderungen sind abhängig von den örtlichen Verhältnissen einerseits und besonderer Bedürfnisse des Bauvorhabens andererseits. Hinreichend ist eine Zufahrt dann, wenn sie bautechnisch und verkehrsmässig den zu erwartenden Anforderungen entspricht. Die Zufahrt muss tatsächlich und rechtlich gesichert sein.

b) Ausreichende Trinkwasser- und Energieversorgung

c) Abwasserbeseitigung

d) Abfallbeseitigung

313 Baureife eines Grundstückes

Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen und somit erschlossenen Grundstücken (siehe Ziff. 312) errichtet oder geändert werden. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe und zweckmässige Überbauung gestatten und das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird. Das Erfordernis der Baureife müssen nicht nur neue Bauten und Anlagen, sondern auch Änderungen erfüllen. Eine Änderung liegt vor, wenn Bauten und Anlagen in bautechnisch oder äusserlich erheblicher Weise umgebaut werden.

314 Anforderungen an die Gestaltung von Bauten

a) Sicherheit

Die sicherheitspolizeilichen Erfordernisse (Statik, Feuerschutz, Geländer, Brüstungen usw.) müssen sowohl während der Erstellung als auch während der Dauer des Bestandes erfüllt sein. Nach Art. 93 KRG übernehmen Kanton und Gemeinden jedoch durch die Bewilligung und Kontrolle von Bauten und Anlagen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Bauten und Anlagen.

b) Hygiene

Die Gemeinde kann im Baugesetz gesundheitspolizeiliche Vorschriften, namentlich in Bezug auf sanitäre Einrichtungen, Raum- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit und Lärmschutz, erlassen.

c) Rücksicht auf Behinderte

Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, Gebäude mit mehr als acht Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als fünfzig Arbeitsplätzen müssen nach den anerkannten Fachnormen so gestaltet werden, dass sie auch für Behinderte zugänglich sind.

315 Wichtigste materielle Vorschriften

a) Grenzabstand

Der Grenzabstand wird zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze gemessen. Zusätzlich gelten besondere Abstände gegenüber Strassen, Wald und Gewässern. Der Grenzabstand bemisst die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Grenze und wird rechtwinklig zur Grenze gemessen.

b) Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand entspricht in der Regel der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Er bemisst die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden und ist auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einzuhalten.

c) Gewässerabstand / Waldabstand

Bauten und Anlagen haben gegenüber Gewässern die in der Grundordnung festgelegten Gewässerabstandslinien einzuhalten.

Wo Gewässerabstandslinien fehlen, gilt innerhalb der Bauzone ein Gewässerabstand von 10 m und ausserhalb der Bauzone ein solcher von mindestens 20 m, gemessen ab Schnittlinie zwischen dem mittleren Sommerwasserstand und der Uferböschung. Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere bei Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, kann die für die Bewilligung zuständige Behörde nach Anhören der kantonalen Fachbehörde Ausnahmen von diesen Abständen gewähren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.

d) Strassenabstand

Dieser wird im Strassengesetz oder im Baugesetz geregelt. Gemessen wird ab der Gebäudefassade bis zur Strassen- oder Trottoirgrenze.

e) Baulinie

Die Baulinie hält den Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Strassen, Wegen, Plätzen, anderen öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, Wäldern und schützenswerten Landschaften fest und bewirkt ein Bauverbot für ober- oder eventuell auch unterirdische Bauten und Anlagen. An bestehenden Bauten und Anlagen ist nur noch die zeitgemässe Erneuerung zulässig. Baulinien gehen anderen Abstandsvorschriften vor.

f) Gebäude- bzw. Firsthöhe

Die Gebäude- bzw. Firsthöhe wird in jedem Gemeinde-Baugesetz individuell geregelt.

g) Ausnützungsziffer

Mit der Ausnützungsziffer wird die höchstzulässige Bruttogeschossfläche einer Überbauung geregelt. Sie kann auch zur Berechnung der nötigen Infrastruktureinrichtungen dienen. Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis zwischen (anrechenbarer) Geschossfläche und (anrechenbarer) Parzellenfläche.

Beispiel

Ausnützungsziffer = 0,6 besagt, dass z. B. auf einem 1'000 m² grossen Grundstück 600 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche, gleich ob auf einem, zwei oder mehreren Geschossen verteilt, erstellt werden dürfen.

h) Baumassenziffer

Die Baumassenziffer ist die Verhältniszahl des (anrechenbaren) umbauten Raumes zur (anrechenbaren) Parzellenfläche. Als anrechenbarer Raum gilt das gesamte Bauvolumen im Aussenmass. Sie kann auch zur Berechnung der nötigen Infrastruktureinrichtungen dienen.

i) Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl der Gebäudegrundfläche zur (anrechenbaren) Parzellenfläche.

k) Umgebungsvorschriften

Zu beachten sind die Bestimmungen über Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Kinderspielflächen und die Gestaltung der Umgebung von Bauten und Anlagen.

316 Schutzbestimmungen des Umweltschutzgesetzes

a) Massnahmen an der Quelle - Vorsorgeprinzip

Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen (Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und Strahlen) im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Emissionsbegrenzungen werden herbeigeführt durch den Erlass von Emissionsgrenzwerten, Bau- und Ausrüstungsvorschriften, Verkehrs- und Betriebsvorschriften, Vorschriften über die Wärmeisolation von Gebäuden, Bestimmungen über Brenn- und Treibstoffe etc.

Für bestehende Anlagen, die den Immissionsschutzbestimmungen nicht genügen, besteht eine Sanierungspflicht. Neue ortsfeste Anlagen dürfen grundsätzlich nur errichtet werden, wenn die durch sie erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten.

b) Massnahmen auf der von den Immissionen betroffenen Seite

Lassen sich die Lärmimmissionen auf Gebäude in der Umgebung von Strassen, Flughäfen, Eisenbahnanlagen oder anderen öffentlichen oder konzessionierten Anlagen durch Massnahmen bei der Quelle nicht unter bestimmte Grenzwerte herabsetzen, so werden je nachdem die Verursacher (BGE 132 II 371) und die Eigentümer der betroffenen Gebäude verpflichtet, Schallschutzmassnahmen zu treffen. Bei Neubauten ist für lärmempfindliche Räume ein angemessener baulicher Schutz gegen Aussen- und Innenlärm vorgeschrieben. In lärmbelasteten Gebieten werden Baubewilligungen nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Neueinzonungen werden nur genehmigt, wenn die Planungswerte nicht überschritten werden.

32 Formelle Vorschriften

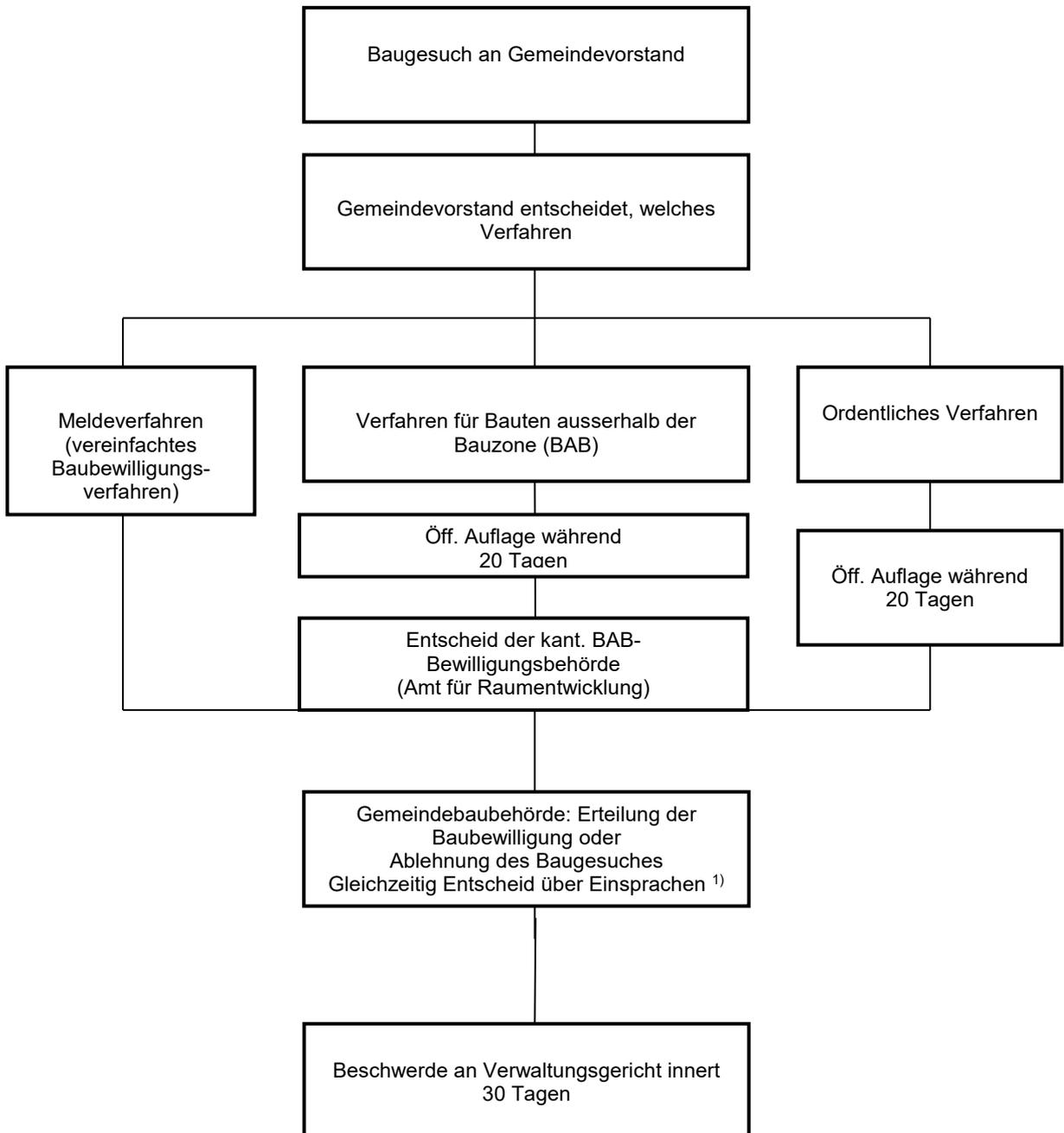
Das formelle Baurecht regelt das Verfahren für die Erteilung der Baubewilligung und die Rechtsmittelverfahren.

321 Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

Das Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen ist grundsätzlich bewilligungspflichtig. Art. 86 KRG: *"Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) dürfen nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Zweckänderungen von Grundstücken, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind."*

Zeitlich begrenzte Bauvorhaben und andere Bauten und Anlagen untergeordneter Natur unterliegen teilweise - nach einem Katalog in Art. 40 KRV - nicht der Baubewilligungspflicht gemäss KRG. Die Gemeinde kann die nach kantonaler Raumplanungsverordnung nicht baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen dem Meldeverfahren, d.h. einem vereinfachten Baubewilligungsverfahren (ohne Publikation) unterstellen. Viele Gemeinden haben dies statuiert.

322 Vom Baugesuch zur Baubewilligung



1) Privatrechtliche Einsprachen sind auf den Zivilrechtsweg zu verweisen

323 Zweck der Baubewilligung

Die Baubewilligung ist die behördliche Feststellung, dass der Verwirklichung des Bauvorhabens keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse im Wege stehen. Sie ist eine Feststellungsverfügung. Die Baubehörde der Gemeinde darf die Bewilligung nicht verweigern aus Gründen irgendwelcher privatrechtlicher Vorschriften oder Vereinbarungen (zur Durchsetzung solcher Ansprüche ist der Zivilweg zu beschreiten, d.h. zivilrechtliche Institutionen/Gerichte anzurufen).

Eine Baubewilligung enthält in der Regel Bedingungen und Auflagen, welche im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt werden müssen. Die Baubewilligung erlischt ein Jahr ab Eintritt der Rechtskraft, wenn mit den Bauarbeiten nicht begonnen wird. Sie kann verlängert werden.

324 Zweck und Wirkung eines Vorentscheidgesuches (vorläufige Beurteilung)

Das schriftlich an die Baubehörde einzureichende Vorentscheidgesuch dient zur Abklärung wichtiger Baufragen, z.B. Überbaubarkeit eines Grundstückes, grundsätzliche Zulässigkeit einer bestimmten Baute. Der Bauherr kann sich in diesem raschen Verfahren Klarheit über seine Rechtslage verschaffen; dadurch erspart er sich unnötige Projektierungskosten. Gegen einen negativen Vorentscheid kann kein Rechtsmittel ergriffen werden. Hingegen steht dem Gesuchsteller offen, ein ordentliches Baugesuch einzureichen und dann von den im Baubewilligungsverfahren gegebenen Rechtsmitteln Gebrauch zu machen. Die vorläufige Beurteilung gibt weder den Gesuchstellenden Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet sie die entscheidende Behörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuchs und allfälliger Einsprachen.

33 Planungszone, Landumlegung, Grenzbereinigung

Das KRG sieht zur Verwirklichung der Ortsplanung drei weitere Möglichkeiten vor:

331 Planungszone

Wird der Erlass oder die Änderung der Grundordnung oder eines Quartierplans in die Wege geleitet, kann der Gemeindevorstand für die davon betroffenen Gebiete eine Planungszone erlassen. In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Den neu vorgesehenen Vorschriften kann eine (befristete) Vorwirkung eingeräumt werden. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen. Die Planungszone kann für die Dauer von zwei Jahren erlassen und mit Zustimmung des Departements angemessen verlängert werden. Die Gemeinde gibt den Erlass und Verlängerungen der Planungszone im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im Kantonsamtsblatt bekannt. Die Planungszone tritt mit der Bekanntgabe in Kraft.

332 Landumlegung

Die Landumlegung bezweckt eine günstige Parzelleneinteilung eines Überbauungsgebietes (andere Zielsetzung als Güterzusammenlegung ausserhalb der Baugebiete).

333 Grenzbereinigung

Sofern der Verlauf einer Grenze eine zweckmässige Benützung oder Überbauung verhindert, kann die Grenze verlegt werden.

4 Strassenwesen

Im Zusammenhang mit der verkehrsmässigen Erschliessung der Baugrundstücke ergeben sich zwischen Bau- und Strassenrecht sehr enge Verbindungen.

4.1 Gesetzliche Grundlagen

Für Belange des Strassenwesens sind das Nationalstrassengesetz bzw. das kantonale Strassengesetz und die dazugehörenden Strassenverordnungen massgebend.

1. Nationalstrassen

Nationalstrassen sind die Strassenverbindungen von gesamtschweizerischer Bedeutung. Es sind Strassen erster (Autobahnen), zweiter (Autostrassen) und dritter (Strassen mit Gemischtverkehr) Klasse zu unterscheiden.

2. Kantonsstrassen

Als Kantonsstrassen gelten die Haupt- und Verbindungsstrassen. Hauptstrassen sind die Strassenverbindungen für den überregionalen Durchgangsverkehr. Verbindungsstrassen sind alle anderen Kantonsstrassen.

3. Gemeindestrassen

Zu den Gemeindestrassen gehören im Wesentlichen die Sammel- und die Erschliessungsstrassen sowie die Strassen der Land- und Forstwirtschaft.

4. Wege

Bei den Rad-, Geh-, Fuss- und Wanderwegen handelt es sich um Anlagen des Langsamverkehrs. Sie dienen den Radfahrern, den Fussgängern sowie der Fortbewegung mit fahrzeugähnlichen Geräten. Mehrfachnutzungen sind möglich.

5. Verfahrensvorschriften

5.1. National- und Kantonsstrassen

Der Kanton legt die Ausführungsprojekte der Nationalstrassen bzw. die Auflageprojekte der Kantonsstrassen in den betroffenen Gemeinden während 30 Tagen öffentlich auf. Innerhalb der Auflagefrist können beim Kanton schriftliche und begründete Einsprachen erhoben werden.

Es können Projekteinsprachen gegen das Bauprojekt, die Baulinien und gegen allfällige Enteignungen sowie Entschädigungsbegehren für die beanspruchten Rechte gemäss kantonalem Enteignungsgesetz geltend gemacht werden.

5.2 Gemeindestrassen und -wege

Bei Gemeindeanlagen gelten die Verfahrensvorschriften gemäss kantonaler Raumplanungsgesetzgebung und kommunalem Baugesetz. Die Projekte werden in der Gemeinde während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erhoben werden. Einspracheentscheide der Gemeinde können mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht angefochten werden.

5.3. Beitragsverfahren

Der Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Beitragsgebietes (Beitragsperimeter) sowie des vorgesehenen Kostenanteils der öffentlichen und der privaten Interessenz wird während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt. Die Betroffenen sind von der Auflage schriftlich zu benachrichtigen. Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Einspracheentscheide der Gemeinde können mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht angefochten werden.

5 Enteignung

Das Eigentum ist verfassungsrechtlich (Bundesverfassung) gewährleistet. Das Recht zur Überbauung von Bauland stellt eine der wichtigsten Befugnisse dar, welche einem Grundeigentümer zustehen. Der Entzug von wesentlichen aus dem Eigentum fließenden Befugnissen bedeutet daher in den meisten Fällen direkt eine Beschränkung des Grundeigentums. Gerade wegen der mit der Errichtung und Nutzung von Bauten verbundenen wirtschaftlichen Interessen besteht aber die Gefahr, dass infolge des privaten Erwerbsstrebens ein Zustand geschaffen wird, der mit wichtigen Interessen der Allgemeinheit nicht in Einklang steht. Es ist deshalb wichtig, dass die Rechtsordnung der Baufreiheit gewisse Schranken setzt. Diese öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen setzen eine gesetzliche Grundlage und ein öffentliches Interesse und Verhältnismässigkeit voraus. Sind die Beschränkungen tiefgreifend, kann ein entschädigungspflichtiger Enteignungstatbestand gegeben sein.

51 Formelle Enteignung

Bei der formellen Enteignung wird dem Enteigneten das private Grundeigentum vollständig entzogen und gegen volle Entschädigung in der Regel auf den Enteigner übertragen. Eine formelle Enteignung liegt dann vor, wenn der Staat für den Strassenbau, für die Wasserversorgung, für ein Schulhaus usw. nicht auf freiwilliger Basis Land erwerben kann und somit das Enteignungsverfahren angewendet werden muss. Das fragliche Land scheidet aus dem Eigentum des Privaten aus und geht an die Öffentlichkeit über.

52 Materielle Enteignung

Bei der materiellen Enteignung geht das Eigentum nicht an den Enteigner über, sondern verbleibt beim Privaten. Das Grundeigentum bzw. die wesentlichen aus dem Eigentum fließenden Befugnisse werden aber durch Verfügung oder Erlass so stark beschränkt, dass die dadurch entstehende Eigentumsbeschränkung in ihrer Wirkung einer formellen Enteignung gleichkommt und deshalb auch zu entschädigen ist. Eine materielle Enteignung liegt in der Regel dann vor, wenn Bauland mit einem gänzlichen und dauernden Bauverbot belegt wird.

Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht einschliesslich Strassenwesen

Praktische Arbeiten

- Auskünfte über Zonenpläne, Baugesetz, Gestaltungs-, Erschliessungs- und Quartierpläne erteilen
- Begriffe (Baubewilligung, Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe etc.) erläutern
- Publikationstext für öff. Auflage eines Baugesuchsh verassen
- einfache Baugesuche verarbeiten (Vorprüfung, Anzeige- bzw. Auflageverfahren, Weiterleitung an zuständige Instanzen)
- einfache Baubewilligung schreiben und versenden
- Baukontrollen nachführen und registrieren
- Protokolle der Baukommission bzw. des Gemeindevorstandes verarbeiten