

Verordnung zum Baugesetz

vom 7. Juli 1994 (Stand 1. September 2011)

Der Kantonsrat des Kantons Obwalden erlässt,

gestützt auf Artikel 66 des Baugesetzes vom 12. Juni 1994¹⁾,

als Verordnung:

1. Planungsverfahren

1.1. Kantonale Richtplanung

Art. 1 *Bearbeitung, Mitwirkung und Auflage*

¹ Das zuständige Departement erarbeitet den kantonalen Richtplan in Zusammenarbeit mit den kantonalen Amtsstellen, welche raumwirksame Aufgaben erfüllen.

² Es sorgt für die Mitwirkung der Gemeinden und nimmt Rücksprache mit den Behörden des Bundes und der Nachbarkantone. Weitere interessierte Kreise sind anzuhören.

³ Der Entwurf zum kantonalen Richtplan wird während 90 Tagen öffentlich aufgelegt. Jedermann kann während dieser Frist schriftlich Einwendungen erheben. Das zuständige Departement nimmt zu den Eingaben gesamthaft Stellung.

Art. 2 *Erlass und Genehmigung*

¹ Der kantonale Richtplan wird vom Regierungsrat erlassen. Er bedarf der Genehmigung durch den Kantonsrat. Im übrigen richtet sich das Verfahren nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung²⁾.

¹ GDB [710.1](#)

² SR [700](#)

Art. 3 *Änderung und Anpassung*

¹ Für Änderungen gilt das gleiche Verfahren; mit Ausnahme von Gesamtüberarbeitungen ist jedoch nur eine Auflagefrist von 30 Tagen zu beachten.

² Anpassungen im Rahmen der ordentlichen Fortschreibung des Richtplanes erfordern keine Auflage. Sie werden den Genehmigungsbehörden zur Kenntnis gebracht.

1.2. Kantonale Nutzungsplanung

Art. 4 *Nutzungs- und Schutzpläne*

¹ Die kantonalen Nutzungs- und Schutzpläne sowie die dazugehörigen Bestimmungen werden durch das zuständige Departement erarbeitet. Die Nutzungs- und Schutzbestimmungen sind Bestandteil der Pläne und müssen alle wesentlichen Wirkungen abschliessend enthalten.

² Nach Anhörung der Gemeinden und interessierten Amtsstellen werden die kantonalen Nutzungs- und Schutzpläne während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Einsprachen sind an das zuständige Departement zu richten.

³ Das Departement führt in der Regel eine Einigungsverhandlung durch. Kommt keine Einigung zustande, so sind die Einsprachen vom zuständigen Departement zu behandeln. Der Entscheid ist dem Einsprecher schriftlich begründet mitzuteilen.

⁴ Wer Einsprache erhoben hat, kann gegen den Einspracheentscheid beim Regierungsrat Beschwerde erheben.

⁵ Der Regierungsrat behandelt die Beschwerden und erlässt die Nutzungs- und Schutzpläne.

⁶ Der Regierungsrat unterbreitet die kantonalen Nutzungs- und Schutzpläne dem Kantonsrat zur Genehmigung. Sie treten mit der Genehmigung in Kraft.

Art. 5 *Schutzreglemente*

¹ Schutzreglemente³⁾ werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt.

³ Art. 19 der Naturschutzverordnung vom 30. März 1990 (GDB [786.11](#))

² Gegen Schutzreglemente kann Einsprache bei der erlassenden Behörde und gegen den Einspracheentscheid beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

³ Der Regierungsrat entscheidet über allfällige Beschwerden und genehmigt gleichzeitig die Schutzreglemente und setzt sie in Kraft.

1.3. Kommunale Nutzungsplanung

1.3.1. Ortsplanung

Art. 6 *Zonenplan und Baureglement der Gemeinden* *a. öffentliche Auflage*

¹ Nach erfolgter Orientierung der Bevölkerung und Vorprüfung durch das zuständige Departement legt der Gemeinderat den Zonenplan und das Baureglement während 30 Tagen öffentlich zur Einsichtnahme auf.

² Einsprachen sind an den Gemeinderat zu richten.

Art. 7 *b. Einspracheverfahren*

¹ Der Gemeinderat führt in der Regel eine Einigungsverhandlung durch. Kommt keine Einigung zustande, so sind die Einsprachen vom Gemeinderat zu behandeln. Der Entscheid ist dem Einsprecher schriftlich begründet mitzuteilen.

² Führen Einsprachen zu wesentlichen Änderungen des Zonenplans, so ist das Auflageverfahren neu einzuleiten. Berühren unwesentliche Änderungen nur eine kleine Zahl von Einspracheberechtigten, so sind sie den Betroffenen unter Einräumung einer neuen Einsprachefrist von 30 Tagen zur Kenntnis zu bringen. Bei Änderungen des Baureglements wird keine neue Auflage durchgeführt.

Art. 8 *c. Beschlussfassung, Genehmigung und Rechtskraft*

¹ Nach erfolgter Einsprachebehandlung unterbreitet der Gemeinderat der Gemeindeversammlung den Zonenplan und das Baureglement zur Beschlussfassung.

² Nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung unterbreitet der Gemeinderat die Ortsplanung dem Regierungsrat mit einem Bericht zur Genehmigung.

³ Mit der Genehmigung erlangen der Zonenplan und das Baureglement Rechtskraft. Die Genehmigung kann in begründeten Fällen schrittweise erfolgen. Der Regierungsrat kann die Ortsplanung ganz oder teilweise zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder Änderungen nach Anhören des Gemeinderates und der in schutzwürdigen Interessen Betroffenen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder wenn keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht.

Art. 9 *d. Beschwerdeverfahren*

¹ Wer Einsprache erhoben hat, kann gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung beim Regierungsrat Beschwerde erheben. Die Beschwerdebehandlung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Art. 10 *e. Änderungen*

¹ Für Änderungen des Zonenplanes und des Baureglementes gelten sinngemäss die Verfahrensvorschriften gemäss Art. 6 und folgende dieser Verordnung.

1.3.2. Quartierplanung

Art. 11 *Zuständigkeit*

¹ Quartierpläne werden vom Gemeinderat oder vom Grundeigentümer aufgestellt.

² Auf Gesuch der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer, denen die Mehrheit des in den Quartierplan einzubeziehenden Bodens gehört, kann der Gemeinderat den Quartierplan aufstellen.

Art. 12 *Öffentliche Auflage*

¹ Nach erfolgter Orientierung der berührten Grundeigentümer legt der Gemeinderat den Quartierplan während 20 Tagen öffentlich auf.

² Während der Auflagefrist kann beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.

Art. 13 *Einspracheverfahren*

¹ Der Gemeinderat führt in der Regel eine Einigungsverhandlung durch. Kommt keine Einigung zustande, so sind die Einsprachen vom Gemeinderat zu behandeln. Der Einspracheentscheid ist den Einsprechern schriftlich begründet mitzuteilen.

² Führen Einsprachen zu Änderungen des Quartierplanes, so sind die Änderungen den Berührten vor der Beschlussfassung über den Quartierplan unter Einräumung einer neuen Einsprachefrist von 20 Tagen zur Kenntnis zu bringen. Bei geringfügigen Änderungen genügt eine Orientierung der von der Änderung Berührten.

³ Gegen Einspracheentscheide kann beim Regierungsrat Beschwerde eingereicht werden.

Art. 14 *Beschlussfassung, Genehmigung und Rechtskraft*

¹ Nach Abschluss des Einspracheverfahrens beschliesst der Gemeinderat über den Quartierplan.

² Ein vom Gemeinderat in eigener Zuständigkeit aufgestellter oder genehmigter Quartierplan erlangt nach Abschluss des Rechtsmittelverfahrens Rechtskraft.

³ Bedarf ein Quartierplan der Genehmigung des Regierungsrates, so entscheidet dieser zusammen mit der allfälligen Beschwerdebehandlung über die Genehmigung, wodurch der Quartierplan Rechtskraft erlangt.

Art. 15 *Änderungen*

¹ Für Änderungen des Quartierplanes gelten sinngemäss die Verfahrensvorschriften gemäss Art. 11 und folgende dieser Verordnung.

² Wird nur ein Teilbereich des ursprünglichen Quartierplanareals von einer Änderung erfasst, so können die davon betroffenen Grundeigentümer die Planänderung dem Gemeinderat einreichen.

1.3.3. Landumlegungsverfahren**Art. 16** *a. Einleitung*

¹ Der Gemeinderat bezeichnet das voraussichtliche Landumlegungsgebiet und orientiert die betroffenen Grundeigentümer. Danach beschliesst er über die Einleitung der Landumlegung.

² Im Beschluss ist der Zweck der Landumlegung anzugeben und das Landumlegungsgebiet genau zu umschreiben.

³ Der Entscheid ist den beteiligten Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung zuzustellen.

⁴ Vom Zeitpunkt des Einleitungsentscheids an bedürfen Parzellierungen und Flächenänderungen der Genehmigung des Gemeinderates. Dieser Genehmigungsvorbehalt ist im Grundbuch anzumerken.

⁵ Beschliesst der Gemeinderat die Einleitung eines Landumlegungsverfahrens, so kann er eine Planungszone erlassen.

Art. 17 *b. Durchführung der Landumlegung*

¹ Die Durchführung der Landumlegung obliegt dem Gemeinderat.

² Von den in die Landumlegung einbezogenen Grundstücken können die Flächen für Verkehrsanlagen, Spielplätze, Freizeitanlagen und weitere den gemeinsamen Bedürfnissen des Landumlegungsgebietes dienende Anlagen ausgeschieden werden. Diese Flächen sind den Eigentümern der an der Landumlegung beteiligten Grundstücke zu Gesamteigentum zuzuweisen.

³ Für öffentliche Bauten und Anlagen, die nicht nur dem Landumlegungsgebiet dienen, kann Land ausgeschieden werden, das gegen Entschädigung dem Gemeinwesen zu Eigentum zugewiesen wird.

⁴ Jeder beteiligte Grundeigentümer soll von den in die Landumlegung einbezogenen Grundstücken einen Anteil erhalten, der wertmässig dem eingebrachten Land entspricht, wobei die für den Gemeinbedarf ausgeschiedenen Flächen anteilmässig anzurechnen sind. Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind mit Geld auszugleichen.

⁵ Grundeigentümer, deren Anteil an der Verteilungsmasse zur Bildung eines überbaubaren Grundstücks nicht ausreicht, sind mit Geld oder durch Anrechte auf Stockwerkeigentum zu entschädigen.

Art. 18 *c. Umlegungsplan*

¹ Die Neuzuteilung wird in einem vom Gemeinderat zu beschliessenden Umlegungsplan festgelegt. Dieser enthält auch die Neuordnung der grundbuchlichen Rechte. Im weiteren gibt er Auskunft über die Bewertung der Grundstücke, den allfälligen Wertausgleich und die zu leistenden Entschädigungen. Er legt den Schlüssel, nach dem die Kosten des Verfahrens zu verteilen sind, im Verhältnis der Vor- und Nachteile fest.

² Für die Bewertung der Grundstücke ist der Verkehrswert im Zeitpunkt des Beschlusses des Umlegungsplanes massgebend. Wird eine Landumlegung im Hinblick auf einen neuen oder anzupassenden Nutzungsplan durchgeführt, so wird der Verkehrswert nach den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten bestimmt.

³ Der Umlegungsplan ist den betroffenen Grundeigentümern mit Rechtsmittelbelehrung zuzustellen. Die Inhaber geänderter Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Pfandgläubiger sind zu benachrichtigen.

⁴ Ausgleichszahlungen werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landumlegungsplanes fällig. Sie sind ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit zu fünf Prozent zu verzinsen.

⁵ Ergeben sich bei der Vermessung Korrekturen im Umlegungsplan, so entscheidet der Gemeinderat über Nach- und Rückforderungen.

⁶ Nach Rechtskraft des Umlegungsplanes legt der Gemeinderat den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung und des Inkrafttretens fest und veranlasst die Anmeldungen im Grundbuch.

Art. 19 *d. Rechtsmittel*

¹ Gegen den Einleitungsentscheid und den Umlegungsplan kann innert 20 Tagen beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.

² Der Gemeinderat prüft die Einsprachen und führt eine Einigungsverhandlung durch. Kommt keine Einigung zustande, so sind die Einsprachen vom Gemeinderat zu behandeln. Der Entscheid ist den Einsprechern schriftlich begründet mitzuteilen.

³ Gegen Einspracheentscheide kann beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

1.4. Planungszonen

Art. 20 *Verfahren*

¹ Planungszonen sowie Entscheide über die Verlängerung bestehender Planungszonen werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

² Während der Auflagefrist kann gegen Planungszonen der Gemeinden Einsprache beim Gemeinderat und gegen Planungszonen des Regierungsrates sowie gegen Verlängerungsentscheide Einsprache beim Regierungsrat erhoben werden.

³ Beschwerden und Einsprachen haben keine aufschiebende Wirkung.

1.5. Kostentragung bei Erschliessungen

Art. 21 *Erschliessungsanlagen* *a. Ersatzvornahme der Feinerschliessung*

¹ Führt die Gemeinde die Feinerschliessung aus, so legt der Gemeinderat den Kreis der mitwirkungspflichtigen Grundeigentümer fest und erstellt aufgrund eines Projektes mit Kostenvoranschlag einen Beitragsplan über die Aufteilung der Bau- und Unterhaltskosten.

² Der Beitragsplan wird den betroffenen Grundeigentümern schriftlich zugestellt. Gegen den Beitragsplan kann innert 20 Tagen beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.

³ Nach Fertigstellung der Erschliessungsanlage legt der Gemeinderat die dinglichen Rechte der Beteiligten entsprechend ihren Beiträgen fest und veranlasst deren Eintragung im Grundbuch.

Art. 22 *b. Beitragsplan bei Anlagen der Groberschliessung*

¹ Die einzelnen Grundeigentümerbeiträge werden von der Gemeinde in einem Beitragsplan festgelegt. Dieser Plan wird während 20 Tagen öffentlich aufgelegt, unter gleichzeitiger schriftlicher Benachrichtigung der betroffenen Grundeigentümer. Der Gemeinderat entscheidet über die während der Auflagefrist erhobenen Einsprachen.

² Rechtskräftige Beitragsverfügungen sind einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil im Sinne von Art. 80 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs⁴) gleichgestellt.

³ Die Gemeinden regeln durch Reglement insbesondere:

- a. die Grundsätze der Bemessung und Verteilung der Grundeigentümerbeiträge;
- b. die Voraussetzungen für die Übernahme privater Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde;
- c. die Tarife für Anschluss und Benützung der Anlagen für Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigung;
- d. allenfalls Einzelheiten anderer Erschliessungen, wie Erstellung, Betrieb und Kostentragung von Fernheizanlagen, Gemeinschaftsantennen und dergleichen.

⁴ SR 281.1

2. Baubewilligungsverfahren

Art. 23 *Arten von Verfahren*

¹ Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen werden in der Regel im ordentlichen Verfahren bewilligt.

² Für Bauvorhaben von geringerer Bedeutung kann ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden.

³ Bei grösseren Bauvorhaben oder zur Abklärung wichtiger Bau- und Nutzungsfragen kann der Baugesuchsteller den Gemeinderat um einen Vorentscheid ersuchen.

⁴ Bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone prüft das zuständige Departement, ob sie eine Ausnahmbewilligung benötigen; es ist für die Erteilung dieser Ausnahmbewilligung zuständig.

Art. 24 *Bewilligungspflicht* *a. Grundsatz*

¹ Einer Baubewilligung bedürfen alle Bauten und Anlagen sowie ihre wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung.

² Bauten und Anlagen sind insbesondere:

- a. alle Gebäude und gebäudeähnlichen sowie alle weiteren, künstlich hergestellten und mit dem Boden fest verbundenen Objekte;
- b. Tiefbauten, wie Strassen, Plätze, unterirdische Bauten, Schwimmbäder;
- c. Steinbrüche, Kies- und andere Gruben sowie Ablagerungen und Deponien;
- d. Freizeit- und andere Anlagen mit erheblichen Einwirkungen auf Umwelt und Umgebung;
- e. Eingriffe in Gewässer.

Art. 25 *b. Vereinfachtes Verfahren*

¹ In einem vereinfachten Verfahren können Bauten und Anlagen bewilligt werden, die keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren und bei denen der Kreis der betroffenen Privaten eindeutig feststeht. Namentlich können darunter fallen:

- a. geringfügige, aber bewilligungsrechtlich erhebliche Planänderungen an bereits bewilligten Vorhaben;

- b. bauliche bewilligungsrechtlich erhebliche Änderungen, die nach aussen nicht oder nur unwesentlich in Erscheinung treten;
- c. zeitlich befristete Bauten und Anlagen sowie Fahrnisbauten;
- d. Einfriedungen über 1.2 m Höhe;
- e. Terrainveränderungen mit einer Aufschüttung oder Abgrabung von höchstens 1.2 m und einer veränderten Kubatur von höchstens 1000 m³;
- f. * Parabolantennen sowie Solaranlagen ausgenommen in Ortsbildschutzgebieten, Umgebungsschutzgebieten oder an geschützten Kulturobjekten, sofern diese nicht gemäss Art. 26 Bst. f dieser Verordnung bewilligungsfrei sind;
- g. * Aussenreklamen mit einer Fläche von mehr als 1.0 m², ausgenommen in Ortsbildschutzgebieten, Umgebungsschutzgebieten oder an geschützten Kulturobjekten;
- h. * unterirdische Werkleitungen.

Art. 26 *Bewilligungsfreie Bauvorhaben*

¹ Keiner Bewilligung bedürfen:

- a. Unterhaltsarbeiten und Renovationen, bei denen bestehende Materialien durch gleichartige neue ersetzt werden, ausgenommen bei geschützten Kulturobjekten;
- b. Kleinstbauten, ausgenommen an Orten, wo Schutzinteressen berührt werden;
- c. Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklamen für die Dauer der Bauausführung;
- d. offene und geschlossene Einfriedungen bis 1.2 m Höhe;
- e. geringfügige Terrainveränderungen mit einer Aufschüttung oder Abgrabung von höchstens 0.8 m und einer veränderten Kubatur von höchstens 200 m³, ausgenommen an Orten, wo Schutzinteressen berührt werden;
- f. * der Gebäudehülle angepasste Parabolantennen bis zu 1.2 m Durchmesser sowie der gleichen Anforderung genügende, nicht reflektierende, in die Dachfläche oder das Balkongeländer integrierte oder der Dachneigung angepasste Solaranlagen bis zu 12 m² Fläche, ausgenommen in Ortsbildschutzgebieten, Umgebungsschutzgebieten oder an geschützten Kulturobjekten;
- g. * Aussenreklamen mit einer Fläche von weniger als 1.0 m², ausgenommen in Ortsbildschutzgebieten, Umgebungsschutzgebieten oder an geschützten Kulturobjekten.

Art. 27 *Baugesuch*

¹ Für bewilligungspflichtige Bauvorhaben ist vor Baubeginn ein vom Gesuchsteller, Projektverfasser und Grundeigentümer unterschriebenes Baugesuch auf amtlichem Formular in der vorgeschriebenen Anzahl einzureichen.

Art. 28 *Beilagen*

¹ Dem Baugesuch sind in der vorgeschriebenen Anzahl beizulegen:

- a. * ein Situationsplan basierend auf einem aktuellen Auszug aus dem Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, in der Regel im Massstab 1:500, in welchem der geplante Bau und die Nachbargebäude, die Grenz-, Gebäude-, Strassen- und andern Abstände, die Baulinien und die Zu- und Wegfahrten eingezeichnet und vermasst sind sowie zusätzlich ein Auszug des nachgeführten Plans für das Grundbuch mit gleichem Ausschnitt und Massstab, datiert von der zur Ausgabe berechtigten Stelle;
- b. die Grundrisse aller Geschosse mit Keller- und Dachgeschoss und die Fassaden- und Schnittpläne im Mindestmassstab 1:100; die Pläne müssen Angaben enthalten über Fassaden- und Gebäudehöhe sowie Erdgeschoss- und Firsthöhe in Metern über Meer oder ab Fixpunkt, die hauptsächlichsten Innen- und Aussenmasse, Art der Foundation, Stockwerk- und lichte Raumhöhen, Dachkonstruktionen, Fensterflächen, Bodenflächen, Zweckbestimmung der Räume, Energieerzeugungsanlagen und Kamine, Tankanlagen sowie den bestehenden und projektierten Terrainverlauf mit den wichtigsten Höhenkoten;
- c. ein Plan über die Umgebungsgestaltung im Massstab 1:100, in dem die Abstellflächen für Fahrzeuge, die Spielplätze und Freizeitanlagen sowie weitere für die Beurteilung wichtige Punkte, wie Gewässer, Wald usw., eingezeichnet und vermasst sind;
- d. gegebenenfalls die detaillierte Berechnung der Dichteiffer mit entsprechendem Grundrisschema;
- e. die Pläne für die Abwasseranlagen im Massstab 1:100 mit Vermessung, Höhenkoten und Gefällangaben;
- f. ein gültiger Auszug aus dem Grundbuch.

Die Beilagen gemäss Buchstabe c und e können vom Gemeinderat in einem späteren Zeitpunkt einverlangt werden.

² Bei Umbauten und Erweiterungsbauten sind bestehende Bauteile schwarz oder grau, neue rot und abzubrechende gelb zu kennzeichnen oder entsprechend zu schraffieren.

³ Die Beilagen sind zu datieren und die Pläne mit einer Nummer zu versehen. Beilagen und Pläne sind vom Bauherrn, vom Verfasser und vom Grundeigentümer zu unterzeichnen.

⁴ Die Gemeinden sind befugt, weitere Planexemplare sowie in besonderen Fällen ergänzende Unterlagen, wie Modelle, Perspektiven, Schattendiagramme, geologische Nachweise, in lärmbelasteten Gebieten den Lärmschutznachweis usw., zu verlangen oder auf einzelne Unterlagen zu verzichten.

⁵ Bei Gesuchen um einen Vorentscheid sind jene Unterlagen einzureichen, die zur Beurteilung der gestellten Fragen nötig sind.

Art. 29 *Baugespann und Bekanntmachung*

¹ Für Bauvorhaben sind vor der Bekanntmachung des Baugesuches Baugespanne aufzustellen. Baugespanne dürfen ohne Zustimmung des Gemeinderates vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nicht entfernt werden. Bei Rechtsmittelverfahren ist die mit dem Fall befasste Rechtsmittelinstanz für die Bewilligung zur vorzeitigen Entfernung zuständig.

² Baugesuche werden während zehn Tagen unter Hinweis auf die Zonenzuordnung bzw. allfällig benötigte Sonderbewilligungen öffentlich aufgelegt und gleichzeitig im Amtsblatt bekanntgemacht. Auf die Einsprachemöglichkeit wird hingewiesen.

Art. 30 *Vereinfachtes Verfahren*

¹ Beim vereinfachten Verfahren kann der Gemeinderat ein vereinfachtes Baugesuch gestatten, auf einzelne Beilagen und das Baugespann verzichten sowie von der öffentlichen Auflage absehen.

² Den vom Baugesuch Berührten ist Gelegenheit zu geben, innert zehn Tagen schriftlich begründete Einsprache zu erheben, sofern sie nicht unterschriftlich dem Baugesuch zugestimmt haben.

³ Bei Bauten und Anlagen, die offensichtlich keine privaten Interessen Dritter berühren, kann von der Einräumung der Einsprachemöglichkeit abgesehen werden.

⁴ Vorbehalten bleiben die bundesrechtlichen Vorschriften für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone⁵.

⁵ SR 700 (Art. 24 ff. RPG)

Art. 31 *Einsprachen*

¹ Einsprachen sind innert der Auflagefrist beim Gemeinderat einzureichen. Einsprachen, welche einen Sachverhalt in der Zuständigkeit des Kantons berühren, werden an die entsprechenden kantonalen Bewilligungsinstanzen weitergeleitet.

² Über öffentlich-rechtliche Einsprachen wird gleichzeitig mit dem Baugesuch entschieden. Der Entscheid ist mit schriftlicher Begründung und Rechtsmittelbelehrung zu eröffnen.

³ Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Art. 32 *Baubewilligung*

¹ Bauvorhaben werden bewilligt, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen sowie weiteren, im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen.

² Die erforderlichen Bewilligungen werden nach Möglichkeit in der Baubewilligung zusammengefasst; die Baubewilligung wird in der Regel erst erteilt, wenn die übrigen Bewilligungen vorliegen.

³ Die Baubewilligung kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Auflagen können als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt werden.

⁴ Die Gemeinden behandeln das Baugesuch in der Regel innert vier Wochen nach Abschluss der öffentlichen Auflage bzw. nach Vorliegen der kantonalen Bewilligungen. Die kantonalen Bewilligungen sind in der Regel innert vier Wochen zu erteilen.

⁵ Die Gemeinden stellen die Baubewilligung den mitwirkenden kantonalen Bewilligungsinstanzen zu. Erfordert eine vom Gemeinderat erteilte Ausnahmbewilligung eine Genehmigung des Kantons, so stellt der Gemeinderat dem zuständigen Departement die Ausnahmbewilligung unter Beilage der Akten zur Genehmigung zu. Er hat in diesem Fall darzulegen, dass die Ausnahmen keine öffentlichen Interessen verletzen und unter angemessener Abwägung der beteiligten privaten Interessen gestattet werden können.

Art. 33 *Wirkung des Vorentscheids*

¹ Der Vorentscheid gilt nur für die darin beurteilten Sachverhalte.

² Die Geltungsdauer richtet sich nach Art. 35 Abs. 2 dieser Verordnung.

³ Gegenüber Dritten ist der Vorentscheid nur dann verbindlich, wenn das gleiche Verfahren wie für Bewilligungen durchgeführt worden ist.

Art. 34 *Beschwerden*

¹ Baugesuchsteller und Einsprecher können gegen den Entscheid über das Baugesuch innert 20 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erheben.

Art. 35 *Baubeginn und Geltungsdauer der Baubewilligung*

¹ Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist. Wurden Einsprachen eingereicht und auf den Zivilrechtsweg verwiesen, so darf frühestens 30 Tage nach der Erteilung der Baubewilligung mit den Grab- und Bauarbeiten begonnen werden.

² Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert 18 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft begonnen werden.

³ Begonnene Arbeiten müssen ohne erhebliche Unterbrechung zu Ende geführt werden. Bleiben sie länger als 18 Monate eingestellt, so erlischt die Baubewilligung.

⁴ Die Fristen können auf begründetes Gesuch hin aus wichtigen Gründen zweimal um je ein Jahr verlängert werden.

⁵ Bei unvollendeten Bauten ist der Gemeinderat berechtigt, angemessene Fristen für die Fertigstellung der von aussen sichtbaren Bauteile festzusetzen.

Art. 36 *Koordination des Baubewilligungsverfahrens*

¹ Benötigt ein Bauvorhaben auch Bewilligungen von kantonalen oder eidgenössischen Behörden, so sind die Gesuche hierfür ebenfalls beim Gemeinderat einzureichen.

² Kann das Bauvorhaben aus Gründen, für deren Beurteilung der Gemeinderat zuständig ist, von vorneherein nicht bewilligt werden, so weist er das Baugesuch ab. Andernfalls leitet er das Baugesuch mit seiner Stellungnahme an die kantonale Koordinationsstelle weiter.

³ Die kantonale Koordinationsstelle prüft die Gesuchsunterlagen auf Vollständigkeit. Sie bezeichnet den Umfang der öffentlichen Planaufgabe und leitet das Gesuch gleichzeitig an die zuständigen Amtsstellen von Kanton und Bund zur Stellungnahme weiter.

⁴ Der Gemeinderat führt die erforderlichen Auflageverfahren durch. Anschliessend leitet er allfällige Einsprachen mit seiner Stellungnahme an die kantonale Koordinationsstelle weiter.

⁵ Die kantonale Koordinationsstelle sorgt für die Koordination unter den zuständigen kantonalen und mit den eidgenössischen Behörden. Die Koordination umfasst alle Vorschriften, zwischen denen ein derart enger Sachzusammenhang besteht, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen.

⁶ Liegen sämtliche erforderlichen kantonalen und eidgenössischen Bewilligungen vor, so leitet sie die kantonale Koordinationsstelle an den Gemeinderat weiter, der über die Baubewilligung entscheidet.

⁷ Der Gemeinderat eröffnet sämtliche Bewilligungen gleichzeitig und gemeinsam.

⁸ Der Regierungsrat bezeichnet die kantonale Koordinationsstelle und stellt die Verfahrenskoordination auf kantonaler und kommunaler Ebene mit Ausführungsbestimmungen über Verfahren, Zuständigkeit und Rechtsmittelfristen sicher oder entscheidet Verfahrensfragen und Kompetenzkonflikte im Einzelfall.

3. Rechtsschutz

Art. 37 *Inhalt der Einsprachen und Beschwerden*

¹ Einsprachen und Beschwerden müssen schriftlich erfolgen. Sie haben ein klares Rechtsbegehren und eine Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und die Beweismittel sind beizulegen.

² Genügt die Einsprache oder Beschwerde den Anforderungen nicht, so ist eine kurze Nachfrist zur Verbesserung anzusetzen. Die Nachfrist wird mit der Androhung verbunden, dass nach unbenutztem Fristablauf aufgrund der Akten entschieden oder, wenn Rechtsbegehren, Unterschrift oder Begründung fehlen, auf das Rechtsmittel nicht eingetreten werde.

Art. 38 *Vernehmlassung und Aktenauflage*

¹ Die Einsprache oder Beschwerde wird den Parteien, insbesondere dem Baugesuchsteller sowie allenfalls weiteren Beteiligten und der Vorinstanz, zur Vernehmlassung zugestellt.

² Ein weiterer Schriftenwechsel wird nur durchgeführt, wenn die Rechtsmittelinstanz oder das instruierende Departement dies anordnet.

³ Die Vorinstanz hat mit der Stellungnahme sämtliche in der Sache ergangenen Akten einzureichen.

⁴ Bei Bedarf kann die Rechtsmittelinstanz oder das instruierende Departement weitere Akten verlangen und, soweit notwendig, einen Augenschein oder eine Verhandlung durchführen oder Personen befragen.

4. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 39 *Änderung bisherigen Rechts*

¹ ...⁶⁾

Art. 40 *Aufhebung bisherigen Rechts*

¹ Die dieser Verordnung widersprechenden Bestimmungen werden aufgehoben, namentlich:

- a. die Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 18. April 1972⁷⁾;
- b. ...⁸⁾
- c. die Ausführungsbestimmungen über das Verfahren für die kantonale Richtplanung gemäss Raumplanungsgesetz (Übergangsrecht) vom 17. April 1984⁹⁾;
- d. ...¹⁰⁾
- e. ...¹¹⁾

Art. 41 *Inkrafttreten*

¹ Der Regierungsrat bestimmt, wann diese Verordnung in Kraft tritt.¹²⁾

² Art. 16 Abs. 4 und Art. 32 Abs. 3 dieser Verordnung bedürfen der Genehmigung des Bundes.¹³⁾

⁶ Die Änderungen bisherigen Rechts sind im entsprechenden Erlass nachgeführt und können unter OGS 1995, 23 konsultiert werden

⁷ OGS 1973, 15, OGS 1986, 23

⁸ Die Änderungen bisherigen Rechts sind im entsprechenden Erlass nachgeführt und können unter OGS 1995, 23 konsultiert werden

⁹ OGS 1986, 8

¹⁰ Die Änderungen bisherigen Rechts sind im entsprechenden Erlass nachgeführt und können unter OGS 1995, 23 konsultiert werden

¹¹ Die Änderungen bisherigen Rechts sind im entsprechenden Erlass nachgeführt und können unter OGS 1995, 23 konsultiert werden

¹² Vom Regierungsrat auf 1. September 1994 in Kraft gesetzt

¹³ Vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 20. Oktober

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
07.07.1994	01.09.1994	Erlass	Erstfassung	OGS 1995, 23
14.04.2011	01.06.2011	Art. 25 Abs. 1, f.	geändert	OGS 2011, 27
14.04.2011	01.06.2011	Art. 25 Abs. 1, g.	eingefügt	OGS 2011, 27
14.04.2011	01.06.2011	Art. 25 Abs. 1, h.	geändert	OGS 2011, 27
14.04.2011	01.06.2011	Art. 26 Abs. 1, f.	geändert	OGS 2011, 27
14.04.2011	01.06.2011	Art. 26 Abs. 1, g.	eingefügt	OGS 2011, 27
01.07.2011	01.09.2011	Art. 28 Abs. 1, a.	geändert	OGS 2011, 36

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Erlass	07.07.1994	01.09.1994	Erstfassung	OGS 1995, 23
Art. 25 Abs. 1, f.	14.04.2011	01.06.2011	geändert	OGS 2011, 27
Art. 25 Abs. 1, g.	14.04.2011	01.06.2011	eingefügt	OGS 2011, 27
Art. 25 Abs. 1, h.	14.04.2011	01.06.2011	geändert	OGS 2011, 27
Art. 26 Abs. 1, f.	14.04.2011	01.06.2011	geändert	OGS 2011, 27
Art. 26 Abs. 1, g.	14.04.2011	01.06.2011	eingefügt	OGS 2011, 27
Art. 28 Abs. 1, a.	01.07.2011	01.09.2011	geändert	OGS 2011, 36