

## Änderungsanträge der FDP-Fraktion

| Vorlage des Regierungsrats vom 29. April 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Änderungsantrag der FDP-Fraktion                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Planungs- und Baugesetz (PBG)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>I.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Art. 17</b><br/>b. Information, Mitwirkung und öffentliche Auflage</p> <p><sup>1</sup> Nach erfolgter Information und Mitwirkung der Bevölkerung<sup>1)</sup> legt das Bau- und Raumentwicklungsdepartement den kantonalen Nutzungsplan während 30 Tagen öffentlich auf. Die öffentliche Auflage wird im Amtsblatt bekannt gemacht.</p> <p><sup>2</sup> Während der Auflagefrist kann beim Bau- und Raumentwicklungsdepartement Einsprache erhoben werden.</p> <p><sup>3</sup> Ab dem Tag der öffentlichen Auflage dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, sofern sie sowohl dem aufgelegten kantonalen Nutzungsplan wie auch den geltenden Vorgaben entsprechen.</p> | <p><sup>3</sup> Ab dem Tag der öffentlichen Auflage <u>eingereichte Baugesuche</u> dürfen <del>Bauten und Anlagen</del> nur bewilligt werden, sofern sie sowohl <del>dem</del> den aufgelegten <del>kantonalen Nutzungsplan</del> wie auch den geltenden <del>Vorgaben</del> <u>Nutzungs- und Schutzplänen</u> entsprechen.</p> |
| <p><b>Art. 28</b><br/>b. Information, Mitwirkung und öffentliche Auflage</p> <p><sup>1</sup> Nach erfolgter Information und Mitwirkung der Bevölkerung<sup>2)</sup> legt die Gemeinde die Bau- und Zonenordnung während 30 Tagen öffentlich auf. Die öffentliche Auflage wird im Amtsblatt bekannt gemacht.</p> <p><sup>2</sup> Während der Auflagefrist kann beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.</p> <p><sup>3</sup> Ab dem Tag der öffentlichen Auflage dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, sofern sie sowohl den aufgelegten wie auch den geltenden Nutzungs- und Schutzplänen entsprechen.</p>                                                              | <p><sup>3</sup> Ab dem Tag der öffentlichen Auflage <u>eingereichte Baugesuche</u> dürfen <del>Bauten und Anlagen</del> nur bewilligt werden, sofern sie sowohl den aufgelegten wie auch den geltenden Nutzungs- und Schutzplänen entsprechen.</p>                                                                              |

<sup>1)</sup> Art. 4 RPG

<sup>2)</sup> Art. 4 RPG

Begründung:

Gegenüber dem Änderungsantrag der vorberatenden Kommission in den beiden Artikeln 17 und 23 ist aus juristischer Sicht eine Präzisierung erforderlich. Mit «eingereicht» gegenüber «eingegangen» wird der juristisch korrekte Begriff verwendet. Damit werden alle Formen der Einreichungen (per Post, persönlich oder zukünftig elektronisch) abgedeckt.

| Vorlage des Regierungsrats vom 29. April 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Änderungsantrag der FDP-Fraktion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Planungs- und Baugesetz (PBG)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Art. 35</b><br/>Genehmigungspflichtige Quartierpläne</p> <p><sup>1</sup> Ein Quartierplan bedarf der Genehmigung des Regierungsrats beziehungsweise in Fällen gemäss Art. 42 Abs. 2 dieses Gesetzes des Bau- und Raumentwicklungsdepartements, wenn innerhalb des Quartierplanareals:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. eine Gesamthöhe von 16,0 m bei Gebäuden mit einem Flachdach oder eine Gesamthöhe von 20,0 m bei allen übrigen Dachformen überschritten wird;</li> <li>b. die traufseitige Fassadenhöhe von 16,0 m überschritten wird;</li> <li>c. die Gebäudelänge von 36,0 m überschritten wird;</li> <li>d. Baulinien gemäss Art. 43 dieses Gesetzes begründet oder geändert werden, die kantonale Mindestabstände unterschreiten;</li> <li>e. Baubereiche nach Art. 44 dieses Gesetzes begründet oder geändert werden, die kantonale Mindestabstände unterschreiten.</li> </ul> <p><sup>2</sup> Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind Quartierpläne, welche die Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung einhalten.</p> <p><sup>3</sup> Für Quartierpläne in Arbeitszonen besteht die Genehmigungspflicht nur, wenn die Gesamthöhe von 20,0 m überschritten oder Baulinien und Baubereiche begründet werden, mit denen kantonale Mindestabstände unterschritten werden.</p> | <p><b>Art. 35</b><br/>Genehmigungspflichtige Quartierpläne</p> <p><sup>3</sup> Für Quartierpläne in Arbeitszonen <u>und in Zonen für öffentliche Nutzung</u> besteht die Genehmigungspflicht nur, wenn die Gesamthöhe von 20,0 m überschritten oder Baulinien und Baubereiche begründet werden, mit denen kantonale Mindestabstände unterschritten werden.</p> |

**Begründung:**

: Nach geltendem Recht ist es so, dass der Gemeinderat im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens (ohne Quartierplan) in Zonen für öffentliche Nutzungen, z.B. ein Schulhaus mit einer Länge von 50 m bewilligen kann – ohne dass es hierzu irgendeiner Zustimmung des Kantons bedarf. Wird jedoch ein Quartierplan in der Zone für öffentliche Nutzungen aufgestellt, der ebenfalls Gebäude mit einer Länge von 50 m vorsieht, so muss dieser aufgrund von Art. 18 Abs. 9 Bst. d BauG (bzw. neu Art. 35 Abs. 1 Bst. c PBG) vom Regierungsrat genehmigt werden, weil die 36 m Gebäudelänge überschritten wird. Das ist nicht sachgerecht. Das PBG übernimmt diese Unstimmigkeit. In Arbeitszonen ist das bereits mit der bestehenden Vorlage PGB sichergestellt.

Dadurch würde der Fall ausgeschlossen, dass ein Schulhaus mit einer Gebäudelänge von 50 m vom Gemeinderat in eigener Regie bewilligt werden kann, währenddem das gleiche Gebäude im Rahmen eines Quartierplans vom Regierungsrat genehmigt werden müsste. Die Ergänzung hätte zur Folge, dass in beiden Fällen abschliessend der Gemeinderat entscheiden kann.

.

| Vorlage des Regierungsrats vom 29. April 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Änderungsantrag der FDP-Fraktion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Planungs- und Baugesetz (PBG)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Art. 82</b><br/>f. Altbauten und abweichende Vereinbarungen</p> <p><sup>1</sup> Hält ein Altbau den geltenden Grenzabstand nicht ein, hat ein Neubau auf einem angrenzenden Grundstück nur den Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand einzuhalten, sofern dadurch keine wohnhygienisch schlechten Verhältnisse entstehen; andernfalls kann der Gemeinderat eine Vergrösserung des Grenzabstands bis zur Einhaltung des Gebäudeabstands verlangen.</p> <p><sup>2</sup> Durch nachbarrechtliche Dienstbarkeit können die Grenzabstände bei Einhaltung des Gebäudeabstands auf die in Betracht kommenden Grundstücke ungleich verteilt werden, sofern beide Grundstücke in der Bauzone oder beide Grundstücke ausserhalb der Bauzone liegen.</p> <p><sup>3</sup> Bei Vorliegen einer projektbezogenen Dienstbarkeit kann der Gemeinderat eine Reduktion des Gebäudeabstands zwischen zwei Gebäuden auf benachbarten Grundstücken um maximal einen Viertel bewilligen, wenn dies architektonisch oder aussenraumgestalterisch zu einer besseren Gesamtlösung führt. Das Gleiche gilt, wenn sich die Gebäude auf dem gleichen Grundstück befinden. In diesem Fall ist mit der Baubewilligung im Grundbuch die Pflicht anzumerken, dass bei einer künftigen Parzellierung eine entsprechende Dienstbarkeit abzuschliessen ist.</p> | <p><b>Art. 82</b><br/>f. Altbauten und abweichende Vereinbarungen</p> <p><sup>3</sup> Bei Vorliegen einer projektbezogenen Dienstbarkeit kann der Gemeinderat eine Reduktion des Gebäudeabstands zwischen zwei Gebäuden auf benachbarten Grundstücken um maximal <del>einen Viertel</del> <u>die Hälfte</u> bewilligen, wenn dies architektonisch oder aussenraumgestalterisch zu einer besseren Gesamtlösung führt. Das Gleiche gilt, wenn sich die Gebäude auf dem gleichen Grundstück befinden. In diesem Fall ist mit der Baubewilligung im Grundbuch die Pflicht anzumerken, dass bei einer künftigen Parzellierung eine entsprechende Dienstbarkeit abzuschliessen ist.</p> |

**Begründung:**

Im Sinne vom verdichteten Bauen sollte die Einschränkung des Gebäudeabstandes nicht zu restriktiv angesetzt werden. Der Gemeinderat hat so etwas mehr Spielraum für die architektonische oder aussenraumgestalterische Gesamtlösung.

| Vorlage des Regierungsrats vom 29. April 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Änderungsantrag der FDP-Fraktion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Planungs- und Baugesetz (PBG)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Art. 112</b><br/>c. Baugespann und öffentliche Auflage</p> <p><sup>1</sup> Für Bauvorhaben sind vor der Bekanntmachung des Baugesuches Baugespanne aufzustellen. Baugespanne dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde 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.</p> <p><sup>2</sup> Baugesuche werden während 20 Tagen unter Hinweis auf die Zonenzuordnung bzw. allfällig benötigter Sonderbewilligungen öffentlich aufgelegt und gleichzeitig im Amtsblatt bekannt gemacht. Auf die Einsprachemöglichkeit ist hinzuweisen.</p> | <p><b>Art. 112</b><br/>c. Baugespann und öffentliche Auflage</p> <p><sup>2</sup> Baugesuche werden – <u>vorbehältlich bundesrechtlicher Minimalvorgaben</u> - während <del>20</del> <u>10</u> Tagen unter Hinweis auf die Zonenzuordnung bzw. allfällig benötigter Sonderbewilligungen öffentlich aufgelegt und gleichzeitig im Amtsblatt bekannt gemacht. Auf die Einsprachemöglichkeit ist hinzuweisen.</p> |

Begründung:

Als Präzisierung zum Änderungsantrag der Vorberatenden Kommission ist anstelle von «Vorgaben» von «Minimalvorgaben» zu sprechen. Im Lichte des Beschleunigungsgebots ist die Frist nach bisherigem Recht grundsätzlich bei 10 Tagen zu belassen. Gelangt ausnahmsweise Bundesrecht zur Anwendung, ist jeweils die kürzestmögliche gesetzliche Frist anzuwenden.

| Vorlage des Regierungsrats vom 29. April 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Änderungsantrag der FDP-Fraktion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Planungs- und Baugesetz (PBG)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Art. 113</b><br/>d. Einsprache</p> <p><sup>1</sup> Während der Auflagefrist kann bei der Gemeinde Einsprache erhoben werden.</p> <p><sup>2</sup> Die Gemeinde führt in der Regel eine Einigungsverhandlung durch.</p> <p><sup>3</sup> Führen Einsprachen zu wesentlichen Änderungen des Baugesuchs, so ist die öffentliche Auflage erneut durchzuführen. Ist nur eine kleine Zahl von Einspracheberechtigten von der Änderung betroffen, so kann die Änderung diesen unter Einräumung einer neuen Einsprachefrist von 20 Tagen ohne erneute öffentliche Auflage zur Kenntnis gebracht werden.</p> <p><sup>4</sup> Über öffentlich-rechtliche Einsprachen wird zusammen mit dem Baugesuch entschieden.</p> <p><sup>5</sup> Privatrechtliche Einsprachen werden auf den Zivilrechtsweg verwiesen.</p> | <p><b>Art. 113</b><br/>d. Einsprache</p> <p><sup>3</sup> Führen Einsprachen zu wesentlichen Änderungen des Baugesuchs, so ist die öffentliche Auflage erneut durchzuführen. Ist nur eine kleine Zahl von Einspracheberechtigten von der Änderung betroffen, so kann die Änderung diesen unter Einräumung einer neuen Einsprachefrist <del>von 20 Tagen</del> <u>gemäss Art. 112 Abs. 2</u> ohne erneute öffentliche Auflage zur Kenntnis gebracht werden.</p> |

**Begründung:**

Mit der Streichung der «20 Tage» gemäss Änderungsantrag der vorberatenden Kommission ist keine Definition dieser Frist mehr vorhanden. Damit auch dies korrekt geregelt ist, ist eine Frist einzusetzen, welche sinngemäss wie bei Art. 112 Abs. 2 definiert ist.