

³ Gegen die Verfügung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion kann beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. *

⁴ Beschwerdebefugt sind die Einsprecher im Rahmen ihrer Einspracherügen sowie die betroffenen Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen (Art. 97 Abs. 1). *

⁵ Artikel 61b ist sinngemäss anwendbar. *

2.5 Richtplan nach Raumplanungsgesetz

Art. 103 Bedeutung *

¹ Im Richtplan nach Raumplanungsgesetz stimmen die Gemeinden, die Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen, der Kanton und der Bund ihre Planungen und weiteren raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung aufeinander ab. *

Art. 104 Verfahren

¹ Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion erstellt, überarbeitet und bewirtschaftet den Richtplan in Abstimmung mit den Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen sowie den betroffenen kantonalen Direktionen. Sie sorgt dafür, dass dabei die Vorgaben und Sachpläne des Bundes, die Grundsätze der kantonalen Raumplanung sowie die kantonalen Konzepte und Sachpläne berücksichtigt werden. *

² Sie führt unter Einbezug der Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen das Mitwirkungsverfahren (Art. 58) zum Richtplanentwurf durch. *

³ Der Regierungsrat beschliesst den Richtplan und Richtplanänderungen auf Antrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion. *

⁴ Nach dem Beschluss des Regierungsrates tritt der Richtplan für den Kanton in Kraft. Für den Bund und die Nachbarkantone wird er erst mit der Genehmigung durch den Bundesrat verbindlich (Art. 11 Abs. 2 RPG).

⁵ Nach einer Gesamtüberarbeitung wird der Richtplan dem Grossen Rat zur Kenntnisnahme unterbreitet. *

Art. 105 * ...

3 Massnahmen und Finanzierung

3.1 Erschliessung der Bauzone

Art. 106 Zweck; Begriffe

¹ Die Erschliessung soll die zonengemässe Nutzung der Grundstücke ermöglichen, indem diese zugänglich gemacht, mit Wasser und Energie versorgt und indem die Abwasser beseitigt werden. Die Erschliessungsanlagen sind auf diesen Zweck auszurichten.

² Für die Strassenerschliessung und, soweit die besondere Gesetzgebung oder die zuständigen Erschliessungsträger keine andere Regelung getroffen haben, auch für die übrige Erschliessung werden unterschieden

- a die **Basiserschliessung**, bestehend aus den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen und den zugehörigen Einrichtungen, und
- b die **Detailerschliessung**, welche mehrere Grundstücke mit den Anlagen der Basiserschliessung verbindet.

³ Hauszufahrt und Hausanschlüsse verbinden ein Gebäude oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe mit dem Erschliessungsnetz.

Art. 107 Abgrenzungen

¹ Als **Basiserschliessungsanlagen** gelten die in den **Richtplänen** oder Überbauungsordnungen der Gemeinde als solche bezeichneten, beim Fehlen einer Ausscheidung, die ihrer Natur nach zu den Hauptsträngen zu rechnenden Anlagen.

² Der **Basiserschliessung** werden insbesondere zugerechnet

- a * Kantonsstrassen und Verbindungsstrassen zwischen Ortschaften und Ortschaftsteilen;
- b Hauptverkehrsadern, Geschäftsstrassen und Plätze in Ortszentren;
- c Sammelstrassen zur Abnahme des Quartierverkehrs;
- d von öffentlichen Verkehrsmitteln befahrene Strassen;
- e vorwiegend der Erschliessung öffentlicher Bauten und Anlagen dienende Strassen.

³ Die Vorschriften über die Detailerschliessung sind nicht anwendbar auf Hauszufahrt und Hausanschlüsse sowie auf Spiel- und Freizeitanlagen, die mit der Detailerschliessung kombiniert sind.

Art. 108 * *Zuständigkeit; Erschliessungsprogramm*

¹ Die Gemeinde projiziert und baut die Erschliessungsanlagen, soweit dafür nicht besondere Erschliessungsträger bestehen oder die Erstellung durch Grundeigentümer vereinbart ist.

² Die Bauzone ist innert 15 Jahren ab rechtskräftiger Genehmigung zu erschliessen. *

³ Der Gemeinderat beschliesst das Erschliessungsprogramm. Darin wird aufgezeigt, wie, wann und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung, ihr Ausbau oder Ersatz in den einzelnen Etappen erfolgen. *

⁴ Die Gemeinde passt das Erschliessungsprogramm veränderten Verhältnissen an, doch kann sie eine vorgesehene Erschliessung nur mit der Zustimmung der Eigentümer, die nach Artikel 108a einen Erschliessungsanspruch haben, vom Programm absetzen. *

⁵ Ist ein besonderer Erschliessungsträger mit dem Bau einer Erschliessungsanlage im Verzug, so kann die Gemeinde nach erfolgloser Mahnung die Anlage auf Kosten des Erschliessungsträgers selbst bauen. Gegen Verfügungen über die Ersatzvornahme kann Beschwerde bei der zuständigen Fachdirektion erhoben werden. Deren Beschwerdeentscheide können beim Verwaltungsgericht angefochten werden. *

Art. 108a * *Erschliessungsanspruch*

¹ Liegt eine Überbauungsordnung vor oder ist keine nötig, so gilt:

- a Die Eigentümer, deren Grundstückflächen gesamthaft mindestens 50 Prozent der Fläche des Perimeters umfassen oder deren Grundstücke an erschlossenes Gebiet angrenzen beziehungsweise in einer Überbauungsordnung für eine vorgezogene Erschliessung vorgesehen sind, haben einen Anspruch auf Erschliessung.
- b Der Erschliessungsanspruch besteht erst nach Ablauf der im Erschliessungsprogramm festgelegten Frist, spätestens aber 15 Jahre nach der rechtskräftigen Einzonung.
- c Der Anspruch ist mit Gesuch um Fristansetzung an die Gemeinde und um Ermächtigung der Eigentümer, nach Ablauf der Frist die Erschliessung selber zu erstellen, beim Regierungstatthalter geltend zu machen.
- d Die Gesuchstellenden können verlangen, dass das Gemeinwesen ein ihm zustehendes Enteignungsrecht auf sie überträgt.

² Haben die Gesuchstellenden die Anlagen erstellt, erstattet ihnen die Gemeinde die Kosten abzüglich eigene Grundeigentümerbeiträge und Anschlussgebühren zurück, sobald die Anlagen nach Massgabe von Artikel 109 Absatz 2 zu Eigentum und Unterhalt an sie übergegangen sind.

Art. 109 *Erstellung durch Grundeigentümer*
*1 Grundsätze **

¹ Der Gemeinderat kann den interessierten Grundeigentümern vertraglich die Planung und Erstellung von Erschliessungsanlagen überbinden. Es gelten dafür folgende Grundsätze:

- a Die Anlagen sind gemäss einer allenfalls bestehenden oder vorgeschriebenen Überbauungsordnung zu erstellen.
- b Zeit und Höhe der Leistungen der Gemeinde an die betreffenden Anlagen und der Grundeigentümeranteil (Art. 112 Abs. 1) müssen rechtskräftig festgelegt sein.
- c Planung und Bau der Anlagen stehen unter der Aufsicht der Gemeinde.
- d * Die Anlagen sind ohne Verzug, spätestens aber innerhalb von zwei Jahren seit Baubeginn fertig zu stellen. Bei besonderen Verhältnissen kann der Gemeinderat diese Frist verlängern.

² Die Anlagen gehen nach ihrer ordnungsgemässen Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt über. Der Gemeinderat stellt den Eigentumsübergang in einer Verfügung fest, eröffnet diese den bisherigen Eigentümern und meldet, sobald die Verfügung rechtskräftig ist, die neuen Eigentumsverhältnisse zur Eintragung in das Grundbuch an.

³ Durch Gemeindevorschrift können Reinigung, Schneeräumung, Glatteisbekämpfung auf Gehwegen, Treppen, arealinternen Strassen und dergleichen den Eigentümern der anstossenden Grundstücke auferlegt werden.

⁴ Die Bestimmungen dieses Artikels gelten sinngemäss für Anlagen, deren Erstellung besonderen Erschliessungsträgern obliegen würde. Deren Organe handeln im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Art. 110 *2 Kostenregelung **

¹ Die bauenden Grundeigentümer haben die gesamten Kosten bis zur Fälligkeit der Kostenanteile der Gemeinde und der übrigen Grundeigentümer zinslos vorzuschliessen. Für die endgültige Kostenverteilung gelten die Artikel 112–114.

² Der Gemeindeanteil wird ein Jahr nach der amtlichen Abnahme der fertig gestellten Anlagen fällig. *

³ Die Beiträge der übrigen Grundeigentümer werden mit der Nutzung ihrer Grundstücke als Bauland, spätestens aber ein Jahr nach der amtlichen Abnahme der fertig gestellten Anlagen fällig. *

Art. 111 Erschliessungsabgaben der Grundeigentümer *

¹ Erschliessungsabgaben der Grundeigentümer sind

- a die Grundeigentümerbeiträge an Strassen (Art. 112 ff.);
- b die einmaligen Gebühren an Versorgungs- und Entsorgungsanlagen nach den Bestimmungen der besonderen Gesetzgebung. Zur Vorfinanzierung von Anlagen können die Gemeinden in ihren Reglementen den Bezug von Grundeigentümerbeiträgen vorsehen, die an die einmaligen Gebühren anzurechnen sind.

² In Überbauungsordnungen können die Grundeigentümerabgaben an die Erschliessung pauschal festgesetzt werden. Die Vorschriften müssen sicherstellen, dass die Leistungspflichtigen nicht unverhältnismässig belastet werden und dass die Interessen der besonderen Erschliessungsträger gewahrt bleiben.

Art. 112 Grundeigentümerbeiträge an Strassenbauten 1 Grundsätze *

¹ Den Grundeigentümern können die Kosten von Strassenbauten, die ihnen einen besonderen Vorteil bringen, wie folgt überwält werden:

- a bis zu 100% bei Strassen der Detailerschliessung und der Erschliessung von Ferienhauszonen sowie von Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ausserhalb des Siedlungsbereichs;
- b höchstens zu 80% bei Quartiersammelstrassen;
- c höchstens zu 50% bei den übrigen Strassen mit teilweiser Erschliessungsfunktion.

² Die Beiträge der einzelnen Grundeigentümer werden nach Massgabe ihres Vorteils, in der Regel nach den baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten, bestimmt.

³ Grundeigentümer, die einen aussergewöhnlichen Erschliessungsaufwand verursachen, haben für die Mehrkosten aufzukommen.

⁴ Die Gemeinde trägt die Strassenbaukosten, die nach den vorstehenden Grundsätzen nicht auf die Grundeigentümer überwält werden können oder die nicht einbringlich sind.

Art. 113 2 Verfahren

2.1 Kostenanteil der Grundeigentümer *

¹ Das zuständige Gemeindeorgan legt mit seinem Kreditbeschluss den Kostenanteil der Grundeigentümer fest (Art. 112 Abs. 1). *

² Der Beschluss über den Kostenanteil wird veröffentlicht. Er kann beim Regierungsstatthalter angefochten werden. Die dem Beschluss zugrundeliegende Qualifikation der Strasse als Basiserschliessung beziehungsweise Detailerschliessung kann Gegenstand der Beschwerde sein, wenn sie nicht bereits rechtskräftig entschieden ist. *

³ Gegen den Entscheid des Regierungsstatthalters kann Beschwerde beim Verwaltungsgericht geführt werden. *

⁴ Der rechtskräftige Beschluss über den Kostenanteil der Grundeigentümer kann im Verfahren nach Artikel 114 nicht mehr angefochten werden. *

Art. 114 2.2 Festsetzung der Beiträge *

¹ Die einzelnen Grundeigentümerbeiträge (Art. 112 Abs. 2) werden von der Gemeinde in einem Beitragsplan festgelegt und den Grundeigentümern unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 30 Tagen eröffnet. Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen. Seine Entscheide unterliegen der Beschwerde an den Regierungsstatthalter. Dessen Entscheide können mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden. *

² Die Kosten einer aussergewöhnlichen Erschliessung (Art. 112 Abs. 3) werden den pflichtigen Grundeigentümern durch Kostenverfügung des Gemeinderates auferlegt. Für Einsprache und Beschwerde gilt Absatz 1 hievor.

³ Nicht durch Einsprachen angefochtene Beiträge werden sofort rechtskräftig, die übrigen mit rechtskräftiger Erledigung der Einsprache oder Beschwerde. Rechtskräftige Beitragsverfügungen sind einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil im Sinne von Artikel 80 des Schuldbetreibungs- und Konkursgesetzes¹⁾ gleichgestellt.

Art. 115 3 Verwirkung; Sicherung *

¹ Die Gemeinde verwirkt ihren Beitragsanspruch, wenn sie den Beitragsplan oder die Kostenverfügung nicht innert zwei Jahren seit Vollendung des Strassenbaus den beteiligten Grundeigentümern eröffnet. Falls die Strassenbaukosten nicht innert nützlicher Frist bekannt sind, kann sie die Beitragsverfügung mit einem Berichtigungsvorbehalt versehen.

¹⁾ SR 281.1

² Zur Sicherung der Beiträge besteht zu Gunsten der Gemeinde ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von Artikel 109a Buchstabe d EG ZGB. *

3.2 Erschliessung und Ausstattung von Erholungsgebieten

Art. 116 Grundsätze

¹ Die Erholungsgebiete, die im Richtplan nach Raumplanungsgesetz (Art. 103 ff.) bezeichnet sind, sind namentlich im Bereiche städtischer Agglomerationen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung zu erschliessen und auszustatten.

² Insbesondere sollen

- a das Wanderwegnetz gemäss den Grundsätzen des Bundes seiner Zweckbestimmung erhalten, nötigenfalls wiederhergestellt oder ergänzt werden;
- b geeignete Wegverbindungen als Radwanderwege bezeichnet und gestaltet, allenfalls ergänzt werden;
- c Rast- und Spielplätze angelegt und Aussichtspunkte erschlossen werden.

³ Auf Natur und Landschaft wie auch auf andere Interessen, insbesondere solche der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft, ist Rücksicht zu nehmen.

Art. 117 Planung

¹ Die Planungsregion bzw. Regionalkonferenz erstellt zusammen mit der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, den zuständigen Fachstellen des Kantons und den Gemeinden Konzepte und Sachpläne für die Erschliessung und Ausstattung von Erholungsgebieten. *

² Die Grundeigentümer, die Organisationen des Natur- und Heimatschutzes, der Wanderwege, der Radfahrer, der Behinderten und gegebenenfalls weitere interessierte Organisationen sind anzuhören.

³ Rechtsverbindlich geordnet wird die Erschliessung und Ausstattung von Erholungsgebieten in der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinden und in kommunalen, regionalen oder kantonalen Überbauungsordnungen. *

Art. 118 Ausführung und Unterhalt

¹ Die Gemeinden sorgen für die plangemässe Ausführung der vorgesehenen Anlagen und Massnahmen einschliesslich der Markierung, soweit diese nicht Aufgabe des Kantons ist. Sie arbeiten dabei mit den in Artikel 117 Absatz 2 genannten Organisationen und bei Anlagen im Wald mit den Forstorganen zusammen. *

² Sie unterhalten die Wege und Anlagen, soweit diese Aufgabe nicht gemäss besonderer Vorschrift oder Vereinbarung den Eigentümern oder Dritten obliegt.

³ Ist die plangemässe Erstellung der Wege und Anlagen oder ihr gehöriger Unterhalt in Frage gestellt und werden dadurch öffentliche Interessen erheblich beeinträchtigt, so kann die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion nach fruchtloser Mahnung der Pflichtigen auf deren Kosten die Ersatzvornahme anordnen. Bei Rad-, Fuss- und Wanderwegen ist die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion zuständig. *

3.3 Baulandumlegung, Grenzregulierung, Ablösung von Dienstbarkeiten

Art. 119 Baulandumlegung 1 Grundsätze

¹ Die Baulandumlegung kann durchgeführt werden, wenn es die Nutzungspläne (Art. 57 Abs. 2) erfordern sowie bei ungünstigen Grundstückverhältnissen, zur Altstadt- oder Quartiersanierung (Art. 128 Abs. 1 Bst. d) und für den Landwerb im Strassenbau (Art. 19 bis 21 SG¹⁾). *

² Sie besteht in der Umgestaltung von Grundstücken der Bauzone und der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse und der anderweitigen dinglichen Rechte.

³ Ausserhalb der Bauzone gelegene Grundstücke können in eine Baulandumlegung einbezogen werden, wenn nur so eine zweckmässige Neuordnung zustande kommen kann.

⁴ Gleichzeitig mit der Baulandumlegung ist für das Umlegungsgebiet eine Überbauungsordnung zu erlassen, welche die Erschliessung und die Grundzüge der Überbauung regelt.

Art. 120 2 Einleitung und Durchführung

¹ Das Umlegungsverfahren wird eingeleitet entweder

- a durch Mehrheitsbeschluss der beteiligten Grundeigentümer oder
- b durch Beschluss des Gemeinderates oder
- c * durch Anordnung der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion auf Antrag der zuständigen Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion oder im Einvernehmen mit dieser.

¹⁾ BSG 732.11