

# Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht

Änderung vom ...

---

*Der Kantonsrat von Appenzell Ausserrhoden*

*beschliesst:*

## I.

Der Erlass bGS [721.1](#) (Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht; Baugesetz), Stand 1. Januar 2018, wird wie folgt geändert:

**Art. 11 Abs. 1** (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 6** (neu)

<sup>1</sup> Soweit kantonale oder regionale Interessen es erfordern, kann das Departement Bau und Volkswirtschaft kantonale Nutzungszonen zur längerfristigen Festlegung von Abbaugebieten für Rohmaterialien (Abbauzonen), zur Erstellung von Deponien (Deponiezonen) sowie zur Gewinnung von erneuerbaren Energien (Energiezonen) ausscheiden.

<sup>2</sup> In kantonalen Nutzungszonen besteht Sondernutzungsplanpflicht. Die Sondernutzungspläne regeln in Abbauzonen mindestens den Abbau, die Erschliessung sowie die Grundzüge der Endgestaltung; in Deponiezonen enthalten sie mindestens Aussagen über den Deponietyp nach der technischen Verordnung über Abfälle<sup>1)</sup>, das Deponie- oder Ablagerungsvolumen, die Etappierung, die Endgestaltung des Geländes sowie die Erschliessung; in Energiezonen enthalten sie mindestens Aussagen über die Art, Lage und Dimensionierung der Anlagen, die Bau- und Installationsbereiche, die Erschliessung sowie die Mindestabstände.

<sup>6</sup> In Energiezonen sind die für die Gewinnung von erneuerbaren Energien notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.

---

<sup>1)</sup> TVA (SR [814.600](#))

**Art. 15 Abs. 2**

<sup>2</sup> Es beinhaltet allgemeine Bauvorschriften für das ganze Gemeindegebiet sowie spezielle Bau- und Nutzungsvorschriften für die einzelnen Zonen. Insbesondere werden Vorschriften erlassen über:

- a) (geändert) Art sowie minimale und maximale Intensität der baulichen und betrieblichen Nutzung;

**Art. 17 Abs. 2**

<sup>2</sup> Er äussert sich zur zeitlichen Abfolge und zu den einzusetzenden Mitteln zur Erreichung dieses Ziels. Er zeigt mindestens:

- b<sup>bis</sup>) (neu) die Innenentwicklungsstrategie;

**Art. 19 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3**

<sup>1</sup> Durch den Zonenplan können folgende Arten von Bauzonen ausgeschieden werden:

- j) *Aufgehoben.*
- k) (geändert) Verkehrsflächen im Baugebiet (VFi).

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

- d) (neu) Weilerzonen (WZ);
- e) (neu) Verkehrsflächen im Nichtbaugebiet (VFa).

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

- c) (geändert) Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht;

**Art. 28 Abs. 6** (geändert)

<sup>6</sup> Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Grünzonen im Nichtbaugebiet richtet sich im Übrigen nach Art. 31.

**Art. 29**

*Aufgehoben.*

**Art. 30 Abs. 1** (geändert), **Abs. 4** (neu)

<sup>1</sup> Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkieranlagen, Bushaltestellen, Bahnanlagen mit Umladeeinrichtungen und Bahnstationen ohne Fremdnutzungen werden als Verkehrsflächen bezeichnet.

<sup>4</sup> Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen auf Verkehrsflächen im Nichtbaugbiet richtet sich im Übrigen nach Art. 31.

**Art. 31 Abs. 3** (geändert)

<sup>3</sup> Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Bundesgesetzgebung<sup>1)</sup>.

**Art. 33 Abs. 2**

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn

a) (geändert<sup>1)</sup>) die Voraussetzungen nach Art. 31 erfüllt sind und

**Art. 33a** (neu)

Weilerzonen

<sup>1</sup> Weilerzonen dienen der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen<sup>2)</sup>. Sie umfassen vom Hauptsiedlungsgebiet klar abgetrennte Kleinsiedlungen, bestehend aus mindestens fünf bewohnten Gebäuden in enger räumlicher Beziehung.

<sup>2</sup> In Weilerzonen können bestehende Gebäude zu Wohnzwecken oder zu mässig störenden Betrieben umgenutzt werden. Neubauten sind nicht zulässig. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, können Erweiterungen im Umfang von maximal 30 % der bestehenden Bruttogeschossfläche zugelassen werden. Im Übrigen gilt Art. 31.

<sup>3</sup> Der kantonale Richtplan weist die möglichen Gebiete für Weilerzonen aus.

<sup>4</sup> Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten durch Verordnung.

---

<sup>1)</sup> Art. 16a und Art. 24 ff. RPG

<sup>2)</sup> Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR [700.1](#))

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018

---

**Art. 35 Abs. 1** (geändert), **Abs. 2** (geändert)

Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht (Überschrift geändert)

<sup>1</sup> Als Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht können zusammenhängende Teilgebiete ausgeschieden werden, deren Erschliessung, Überbauung oder Erneuerung für die Entwicklung der Gemeinde besonders bedeutsam sind. Die Gemeinde legt im Zonenplan den Zweck des Sondernutzungsplans fest.

<sup>2</sup> Die Erstellung von Bauten und Anlagen in Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht setzt einen rechtskräftigen Sondernutzungsplan voraus.

- a) *Aufgehoben.*
- b) *Aufgehoben.*
- c) *Aufgehoben.*

**Art. 37 Abs. 1** (geändert), **Abs. 2**, **Abs. 3** (aufgehoben), **Abs. 4** (aufgehoben), **Abs. 5** (geändert)

<sup>1</sup> Sondernutzungspläne regeln die Erschliessung, die Überbauung oder die Erneuerung von zusammenhängenden Teilgebieten.

<sup>2</sup> Als Sondernutzungspläne gelten:

- b) (geändert) Überbauungspläne;
- c) (geändert) Erneuerungspläne.

<sup>3</sup> *Aufgehoben.*

<sup>4</sup> *Aufgehoben.*

<sup>5</sup> Sondernutzungspläne sind vom Gemeinderat nach zehn Jahren zu überprüfen und, falls notwendig, an geänderte Verhältnisse anzupassen.

**Art. 38**

Baulinienplan (Überschrift geändert)

**Art. 39 Abs. 1** (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (geändert), **Abs. 4** (aufgehoben)

Überbauungsplan (Überschrift geändert)

<sup>1</sup> Der Überbauungsplan regelt die Überbauung eines Teilgebiets mit Sonderbauvorschriften.

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018

---

<sup>2</sup> Der Überbauungsplan besteht aus einem Plan, allfälligen Beilageplänen, den Sonderbauvorschriften sowie einem Planungsbericht. Der Planungsbericht zeigt mindestens die Ziele und die Schritte zur Realisierung des Überbauungsplans auf.

<sup>3</sup> Die Sonderbauvorschriften präzisieren die in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften. Durch Sonderbauvorschriften können insbesondere geregelt werden:

- i) (geändert) Nutzungsintensität;
- j) (neu) Versorgung und Entsorgung;
- k) (neu) Landumlegung und Grenzbereinigung;
- l) (neu) Kostenregelungen, insbesondere Perimeterbeiträge für Gemeinschaftsanlagen;
- m) (neu) Festlegung gemeinsamer Energieversorgungsanlagen und Anschluss an Energieverteilnetze.

<sup>4</sup> *Aufgehoben.*

**Art. 40 Abs. 1** (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (geändert)

Erneuerungsplan (Überschrift geändert)

<sup>1</sup> Der Erneuerungsplan regelt die Erneuerung eines weitgehend überbauten Teilgebiets mit Sonderbauvorschriften. Das betreffende Teilgebiet muss im Zonenplan als Zone mit Sondernutzungsplanpflicht zum Zweck der Erneuerung ausgeschieden sein.

<sup>2</sup> Der Erneuerungsplan besteht aus einem Plan, allfälligen Beilageplänen, den Sonderbauvorschriften sowie einem Planungsbericht. Der Planungsbericht zeigt mindestens die Ziele und die Schritte zur Realisierung des Erneuerungsplans auf.

<sup>3</sup> Die Sonderbauvorschriften präzisieren die in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften. Der Inhalt der Sonderbauvorschriften richtet sich nach Art. 39 Abs. 3.

**Art. 41 Abs. 1** (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (neu)

Verhältnis der Sonderbauvorschriften zu den in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften (Überschrift geändert)

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018

---

<sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften dürfen dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Abweichungen von den in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften sind unter Beachtung der nachfolgenden Einschränkungen zulässig:

- a) (geändert) Mittels Überbauungsplan darf bei der Geschosshöhe höchstens um ein Vollgeschoss und bei der Intensität der Nutzung höchstens um 10 % abgewichen werden.
- b) (geändert) Mittels Erneuerungsplan darf bei der Geschosshöhe höchstens um ein Vollgeschoss abgewichen werden.

<sup>2</sup> Abweichungen bei der Geschosshöhe und bei der Intensität der Nutzung dürfen nur gewährt werden, wenn

- a) (geändert) die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind,
- b) (geändert) die Grösse des Grundstückes die Abweichungen rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden und
- c) (neu) in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen ist.

<sup>3</sup> Wird mittels Überbauungs- oder Erneuerungsplan bei der Geschosshöhe oder bei der Intensität der Nutzung von den in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften abgewichen, so ist in der öffentlichen Auflage ausdrücklich darauf hinzuweisen. Die Abweichungen sind in geeigneter Weise mit Plänen oder Modellen darzustellen. Der Gemeinderat kann zusätzlich die Visierung anordnen.

**Art. 42 Abs. 2** (aufgehoben), **Abs. 3** (aufgehoben)

<sup>2</sup> *Aufgehoben.*

<sup>3</sup> *Aufgehoben.*

**Art. 43 Abs. 1** (geändert)

<sup>1</sup> Der Gemeinderichtplan wird vom Gemeinderat erlassen und bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat. Er ist vorgängig dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Vorprüfung einzureichen.

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018

---

**Art. 44 Abs. 2** (geändert)

<sup>2</sup> Zur Vornahme von Einzelanpassungen als förmliche Planänderungen ist der Gemeinderat zuständig. Solche Anpassungen sind dem Amt für Raum und Wald zur Vorprüfung einzureichen und bedürfen der Genehmigung des Departements Bau und Volkswirtschaft.

**Art. 46 Abs. 1<sup>bis</sup>** (neu)

<sup>1bis</sup> Bei der Auflage von Sondernutzungsplänen sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke im Plangebiet oder nicht mehr als 30 m vom Plangebiet entfernt liegen, schriftlich zu benachrichtigen.

**Art. 47 Abs. 2** (geändert)

<sup>2</sup> Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, entscheidet der Gemeinderat darüber gleichzeitig mit seinem Beschluss zum Erlass des Nutzungsplans bzw. der Zonenvorschriften des Baureglements. Er eröffnet der Einsprecherin oder dem Einsprecher seinen begründeten Einspracheentscheid unter Einräumung einer Frist von 20 Tagen ab Erhalt des Einspracheentscheids, innert welcher bei Zonenplänen und Zonenvorschriften des Baureglements beim Regierungsrat bzw. bei Sondernutzungsplänen beim Departement Bau und Volkswirtschaft Rekurs angemeldet werden kann.

**Art. 48 Abs. 1** (geändert), **Abs. 2** (aufgehoben)

<sup>1</sup> Nutzungspläne und Baureglements werden durch den Gemeinderat erlassen und unterstehen dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup> *Aufgehoben.*

**Art. 49 Abs. 1** (geändert), **Abs. 3** (neu)

<sup>1</sup> Die Rekursinstanz nach Art. 47 setzt den Rekurrierenden eine angemessene Frist zur Begründung des angemeldeten Rekurses. Sie entscheidet über den Rekurs zusammen mit dem Beschluss über die Genehmigung. Zum Rekurs ist nur legitimiert, wer am Einspracheverfahren teilgenommen hat.

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018

---

<sup>3</sup> Werden nur einzelne Teile des Zonenplans und der Zonenvorschriften des Baureglements mit Rekurs angefochten, kann der Regierungsrat auf Antrag des Gemeinderates die unangefochtenen Teile genehmigen, soweit sich diese nicht auf bestrittene Teile auswirken.

**Art. 50 Abs. 2** (aufgehoben)

<sup>2</sup> *Aufgehoben.*

**Art. 52 Abs. 1** (aufgehoben), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3**

<sup>1</sup> *Aufgehoben.*

<sup>2</sup> Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen unterstehen nicht dem Referendum. Sie sind vor der öffentlichen Auflage dem Amt für Raum und Wald zur Vorprüfung einzureichen und bedürfen der Genehmigung des Departements Bau und Volkswirtschaft.

<sup>3</sup> Änderungen an Nutzungsplänen gelten als geringfügig, wenn

- a) (geändert) damit keine wesentlichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden,
- c) (geändert) davon eine kleine Fläche betroffen ist.

**Art. 55 Abs. 4** (geändert)

<sup>4</sup> Planungszonen treten mit ihrer Bekanntgabe in Kraft. Über Einsprachen entscheidet die erlassende Behörde. Gegen den Einspracheentscheid kann bei kommunalen Planungszonen beim Departement Bau und Volkswirtschaft bzw. bei kantonalen Planungszonen beim Regierungsrat innert 20 Tagen Rekurs erhoben werden. Gegen Planungszonen erhobene Einsprachen und Rechtsmittel haben keine aufschiebende Wirkung.

**Art. 56 Abs. 1** (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (geändert), **Abs. 4** (geändert), **Abs. 5** (aufgehoben), **Abs. 6** (aufgehoben)

<sup>1</sup> Die Gemeinden sorgen dafür, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden.

<sup>2</sup> Sie können insbesondere Verträge mit den Grundeigentümern abschliessen, Einzonungen an Bedingungen knüpfen, sich ein Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht an Bauland einräumen lassen oder die entschädigungslose Planänderung vereinbaren.

<sup>3</sup> Wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, kann der Gemeinderat eine angemessene Frist für die bestimmungsgemässe Überbauung setzen. Verstreicht die Frist für diese Bauverpflichtung ungenutzt, steht der Gemeinde ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert zu.

<sup>4</sup> Die Bauverpflichtung und andere öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind im Grundbuch anzumerken.

<sup>5</sup> *Aufgehoben.*

<sup>6</sup> *Aufgehoben.*

### **Titel nach Art. 56** (neu)

#### **2a. Abschnitt: Mehrwertausgleich** (3.2a.)

##### **Art. 56a** (neu)

###### Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe dient dem angemessenen Ausgleich von erheblichen Vorteilen, die durch Planungsmassnahmen entstehen.

<sup>2</sup> Sie wird erhoben, wenn der entstandene Mehrwert mindestens Fr. 20 000.– beträgt.

##### **Art. 56b** (neu)

###### Abgabebetrag

<sup>1</sup> Der Mehrwertabgabe unterliegen die Vorteile, die durch die Zuweisung eines Grundstücks aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone (Einzonung) entstehen.

<sup>2</sup> Die Vorteile, die durch die Ausscheidung einer kantonalen Nutzungszone gemäss Art. 11 entstehen, unterliegen nicht der Mehrwertabgabe.

##### **Art. 56c** (neu)

###### Bemessung des Mehrwerts

<sup>1</sup> Der Mehrwert eines Grundstücks entspricht der Differenz seines Bodenwertes mit und ohne Planungsmassnahme.

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018

---

<sup>2</sup> Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Planungsmassnahme.

<sup>3</sup> Die massgeblichen Bodenwerte werden von der Grundstückschätzungsbehörde nach anerkannten Schätzungsmethoden ermittelt.

<sup>4</sup> Der bei einer Einzonung entstandene Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert fünf Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

**Art. 56d** (neu)

Höhe der Abgabe

<sup>1</sup> Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts.

**Art. 56e** (neu)

Abgabepflicht

<sup>1</sup> Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Planungsmassnahme.

<sup>2</sup> Von der Abgabepflicht befreit sind der Kanton und die Gemeinden.

**Art. 56f** (neu)

Festsetzung der Abgabe

<sup>1</sup> Nach dem Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme setzt der Gemeinderat die Mehrwertabgabe fest und lässt sie im Grundbuch anmerken.

<sup>2</sup> Für die Mehrwertabgabe besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch. Pfandrechte im Betrag von über Fr. 1 000.– stehen unter dem Vorbehalt des Schutzes gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs<sup>1)</sup>).

**Art. 56g** (neu)

Fälligkeit der Abgabe

---

<sup>1)</sup> ZGB (SR [210](#))

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird mit der Überbauung oder der Veräusserung des Grundstücks fällig.

<sup>2</sup> Bei der Überbauung tritt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe mit dem Beginn der Bauarbeiten ein.

<sup>3</sup> Bei der Veräusserung tritt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe mit dem Übergang des Eigentums auf einen neuen Rechtsträger ein. Als Veräusserung gelten Eigentumswechsel und Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Eigentumswechsel gleichkommen. Ausgenommen sind Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung sowie unter Ehegatten zur Abgeltung von güter- und scheidungsrechtlichen Ansprüchen.

<sup>4</sup> Bei der Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Mehrwertabgabe anteilig fällig.

#### **Art. 56h** (neu)

##### Meldepflicht

<sup>1</sup> Die Gemeindebaubehörde teilt dem Gemeinderat den Beginn der Bauarbeiten mit.

<sup>2</sup> Das Grundbuchamt meldet dem Gemeinderat jede öffentliche Beurkundung eines auf die Übereignung eines Grundstücks gerichteten Vertrags und jede Handänderung, sofern eine festgesetzte Mehrwertabgabe angemerkert ist.

#### **Art. 56i** (neu)

##### Bezug der Abgabe

<sup>1</sup> Nach dem Eintritt der Fälligkeit verfügt der Gemeinderat den Bezug der Mehrwertabgabe und stellt Rechnung.

<sup>2</sup> Die Zahlungsfrist beträgt 60 Tage ab Rechnungsstellung. Auf dem Abgabebetrag wird nach Ablauf der Zahlungsfrist, ungeachtet eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens, ein Verzugszins geschuldet. Die Höhe des Verzugszinses entspricht dem Verzugszinssatz für Staats- und Gemeindesteuern.

<sup>3</sup> Die Abgabeforderung verjährt 10 Jahre nach Eintritt der Fälligkeit.

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018

---

**Art. 56j** (neu)

Kantonaler Mehrwertabgabefonds

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe fliesst in einen kantonalen Fonds, aus dem zweckgebundene Beiträge an die Gemeinden ausgerichtet werden. Der Fonds ist Bestandteil der Staatsrechnung.

<sup>2</sup> Beitragsberechtigt sind Gemeinden, die nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans zur Zuweisung eines Grundstücks aus einer Bauzone in eine Nichtbauzone (Auszonung) verpflichtet sind und dafür aufgrund eines rechtskräftigen Urteils oder einer vom Departement Bau und Volkswirtschaft genehmigten Vereinbarung eine Entschädigung nach Art. 76 Abs. 2 zu leisten haben.

<sup>3</sup> Nach Massgabe der zur Verfügung stehenden Fondsmittel können weitere Massnahmen im Sinne von Art. 5 Abs. 1ter RPG unterstützt werden, sofern sie im kantonalen Richtplan vorgesehen sind. Das Nähere regelt der Regierungsrat.

**Art. 66 Abs. 1** (geändert)

Benützung bestehender Erschliessungsanlagen (Überschrift geändert)

<sup>1</sup> Hinterliegende und Nachbarinnen oder Nachbarn können vom Gemeinderat ermächtigt werden, eine bestehende private Erschliessungsanlage zu benutzen, wenn:

*Aufzählung unverändert.*

**Art. 78 Abs. 1** (geändert)

<sup>1</sup> Über Entschädigungsansprüche entscheidet auf verwaltungsgerichtliche Klage hin das Obergericht.

**Art. 89 Abs. 1**

<sup>1</sup> Der Regierungsrat regelt durch Verordnung:

- e) (neu) das Verfahren für die Erstellung von Solaranlagen nach Art. 18a RPG.

**Art. 96 Abs. 1** (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (aufgehoben)

Sondernutzungsplanpflicht (Überschrift geändert)

<sup>1</sup> Grössere und noch weitgehend unüberbaute Grundstücke dürfen nur bebaut werden, wenn ein rechtskräftiger Baulinien- oder Überbauungsplan vorliegt.

<sup>2</sup> Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für die Benützerinnen und Benützer sowie die Nachbarschaft gehört zur Baureife ein Sondernutzungsplan.

<sup>3</sup> *Aufgehoben.*

**Art. 106 Abs. 2**

<sup>2</sup> Insbesondere sind zulässig:

- f) (geändert) ein Sondernutzungsplanrevers, wenn eine Bewilligung nur unter der Voraussetzung erteilt werden kann, dass sich die Eigentümerin oder der Eigentümer an einem künftigen Sondernutzungsplan beteiligt;

**Art. 108 Abs. 1** (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 2<sup>bis</sup>** (neu), **Abs. 3** (geändert), **Abs. 4** (geändert), **Abs. 6** (neu)

<sup>1</sup> Werden Bauten oder Anlagen ohne Baubewilligung, in Abweichung von einer Baubewilligung oder sonst rechtswidrig erstellt, verfügt die Gemeindebaubehörde die Baueinstellung und setzt eine angemessene Frist zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs an.

<sup>2</sup> Wird innert angesetzter Frist kein Baugesuch eingereicht, verfügt die Gemeindebaubehörde die Entfernung oder Abänderung sowie die Wiederherstellung des ursprünglichen, rechtmässigen Zustands und setzt dafür eine angemessene Frist an.

<sup>2<sup>bis</sup></sup> Können die erstellten Bauten oder Anlagen nicht nachträglich bewilligt werden, verfügt die zuständige Baubewilligungsbehörde die Entfernung oder Abänderung sowie die Wiederherstellung des ursprünglichen, rechtmässigen Zustands und setzt dafür eine angemessene Frist an. Sind mehrere Baubewilligungsbehörden zuständig, erfolgt die Koordination durch das gemäss Art. 100 zuständige Koordinationsorgan.

<sup>3</sup> Die verfügende Behörde beachtet die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Gutgläubensschutzes.

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018

---

<sup>4</sup> Wird eine Wiederherstellungsverfügung nicht befolgt, kann die verfügende Behörde auf Kosten der oder des Fehlbaren die Ersatzvornahme anordnen. Für die entstehenden Kosten besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch. Pfandrechte im Betrag von über Fr. 1 000.– stehen unter dem Vorbehalt des Schutzes gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs<sup>1)</sup>).

<sup>6</sup> Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten durch Verordnung.

**Art. 113 Abs. 2** (geändert), **Abs. 4** (geändert)

<sup>2</sup> Wo es die Interessen des Waldes zulassen, kann das Amt für Raum und Wald für unbewohnbare Bauten und Anlagen sowie für Strassen, Wege und unterirdische Anlagen einen reduzierten Abstand bewilligen. Unter den gleichen Voraussetzungen kann der Waldabstand für bewohnbare Bauten bis auf 12 m reduziert werden.

<sup>4</sup> Die Gemeinden können in Nutzungsplänen den Waldabstand mit Zustimmung des Amtes für Raum und Wald bis auf 12 m verringern, wenn dies die örtlichen Verhältnisse zulassen und weder Interessen des Waldes noch andere öffentliche Interessen entgegenstehen.

**Art. 120**

*Aufgehoben.*

**Art. 121**

*Aufgehoben.*

**Art. 122a** (neu)

Ersatzvornahme

<sup>1</sup> Kommt eine Gemeinde ihrer Pflicht zur Zuweisung eines Grundstücks aus einer Bauzone in eine Nichtbauzone (Auszonung) aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans trotz Aufforderung nicht innert angemessener Frist nach, kann der Regierungsrat das Verfahren zum Erlass bzw. zur Änderung des Zonenplans an Stelle und auf Kosten der Gemeinde durchführen.

---

<sup>1)</sup> ZGB (SR [210](#))

<sup>2</sup> Er entscheidet über allfällige Einsprachen zusammen mit dem Beschluss über die Planänderung.

**Art. 123 Abs. 3** (neu), **Abs. 4** (neu)

<sup>3</sup> Altrechtliche Weilerzonen gelten als Weilerzonen gemäss Art. 33a.

<sup>4</sup> Altrechtliche Quartier- und Gestaltungspläne gelten als Überbauungspläne gemäss Art. 39.

**Art. 124 Abs. 1** (geändert)

<sup>1</sup> Auf laufende Verfahren sind die neuen Bestimmungen anzuwenden.

**Art. 126**

*Aufgehoben.*

## II.

Der Erlass bGS [621.11](#) (Steuergesetz), Stand 1. Januar 2018, wird wie folgt geändert:

**Art. 129 Abs. 1**

<sup>1</sup> Als Aufwendungen sind anrechenbar:

- e) (neu) Mehrwertabgaben nach Art. 56a ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht<sup>1)</sup>.

## III.

*Keine Fremdaufhebungen.*

## IV.

Diese Änderung untersteht dem fakultativen Referendum.

---

<sup>1)</sup> BauG (bGS [721.1](#))

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018

---

Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.