

1400.3181

Baugesetz, Teilrevision (RPG-Revision 2012); Auswertung Vernehmlassung**1. Vernehmlassungsteilnehmende**

- Gemeinden und ihre Organisationen (21):
 - Bühler, Gais, Grub, Heiden, Herisau, Hundwil, Lutzenberg, Rehetobel, Reute, Schönengrund, Schwellbrunn, Speicher, Stein, Teufen, Trogen, Wald, Waldstatt, Walzenhausen, Wolfhalden, Urnäsch
 - Gemeindepräsidienkonferenz von Appenzell Ausserrhoden (GPK)
- Politische Parteien (5):
 - CVP AR (CVP), FDP.Die Liberalen AR (FDP), Parteiunabhängige AR (pu), SP AR (SP), SVP AR (SVP)
- Verbände, Organisationen, Unternehmen (11):
 - Bauernverband Appenzell Ausserrhoden (BV)
 - ERR Raumplaner AG (ERR)
 - Gewerbeverband Appenzell Ausserrhoden und Industrieverein Appenzell Ausserrhoden (GV/IV)
 - Hauseigentümergeverband Appenzell Ausserrhoden (HEV)
 - Heimatschutz Appenzell Ausserrhoden (HS)
 - Mieterinnen- und Mieterverband Ostschweiz (MVO)
 - Pro Natura St. Gallen-Appenzell und WWF Appenzell (PN/WWF)
 - sia St. Gallen | Appenzell (sia)
 - WaldAppenzell (WA)
- Private (1):
 - Jürg Ruckstuhl, Herisau

2. Auswertung der Vernehmlassung

2.1. Allgemeine Bemerkungen

	Vernehmlassungsantworten	Stellungnahme
Grundsätzliche Zustimmung (mit weiteren Bemerkungen und Anträgen)	Bühler, Grub, Herisau, Hundwil, Lutzenberg, Rehetobel, Reute, Schönengrund, Schwellbrunn, Speicher, Stein, Teufen, Trogen, Wald, Waldstatt, Wolfhalphen, Urnäsch, GPK, pu, SP, SVP, BV, ERR, MVO, WA	Kenntnisnahme.
Kritische Haltung zur Vorlage	Gais, Walzenhausen, CVP, FDP, GV/IV, HEV, HS, PN/WWF und sia	Kenntnisnahme.
Konzept	Gais, Grub, Herisau, Speicher, Teufen, GPK, pu begrüssen die Aufteilung der Teilrevision des Baugesetzes in zwei Etappen und die daraus folgende Koordination mit der Nachführung des kantonalen Richtplans. Dieses schrittweise Vorgehen sei zu unterstützen. Es sei aufgrund der engen zeitlichen Vorgabe richtig, den materiell umstrittenen Inhalt der zweiten Etappe von der ersten Teilrevision abzukoppeln.	Kenntnisnahme.
	CVP, FDP, GV/IV und HEV kritisieren die Aufteilung der Teilrevision des Baugesetzes in zwei Etappen als mutlos. Die erste Etappe behandle lediglich die Umsetzung der ersten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes. Andere Themen wie die Postulate „Bauen konkret fördern“ und „Ortsbildschutzzonen überprüfen“ sowie Bauen in der Streusiedlung, Harmonisierung der Bauereglemente, Kompetenzzentren für Baubewilligungsverfahren und regionale Fachgremien, für welche	Kenntnisnahme.

	<p>dringender Handlungsbedarf bestehe, müssten jetzt in Angriff genommen werden und dürften nicht auf unbestimmte Zeit hinausgeschoben werden. Die Etappierung sei eine Ressourcenverschwendung, führe zu massiven zeitlichen Verzögerungen und bringe Rechtsunsicherheit auf Jahre hinaus. Der Regierungsrat hätte diese Themen in der Zwischenzeit seit dem Rückzug der letzten Vorlage weiter vorantreiben und in einer einzigen Vorlage behandeln können. Die zur Verfügung stehenden fünf Jahre hätten dazu gereicht. Stattdessen habe man wieder bei null begonnen. Aus diesen Gründen wäre eine Rückweisung der Vorlage die logische Konsequenz. Aufgrund des engen Zeitplans sei jedoch darauf zu verzichten.</p>	
	<p>CVP</p> <p>beantragt in diesem Zusammenhang, dass der Regierungsrat die im Rahmen der zurückgezogenen Vorlage bereits in 1. Lesung vom Kantonsrat beschlossenen gesetzlichen Bestimmungen, welche aufgrund der Postulate „Bauen konkret fördern“ und „Ortsbildschutzzonen überprüfen“ vorgelegt worden seien, wieder in seine Vorlage zuhanden der neuerlichen 1. Lesung im Kantonsrat aufnehmen. Es gebe schlicht keinen sachlichen Grund, die Umsetzung der beiden Postulate mit der Umsetzung der zweiten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes zu koordinieren. Die vom Regierungsrat behauptete unerwünschte Vorwirkung sei überhaupt nicht in Sicht. Die neuen Instrumente der Innenentwicklungsstrategie und des Erneuerungsplans hätten einen Koordinationsbedarf mit der Abschaffung oder Neugestaltung der kommunalen Ortsbildschutzzonen. Die damit verbundenen</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die damalige parlamentarische Kommission zur Teilrevision des Baugesetzes stimmte dem Rückzug der Vorlage zu und das Büro des Kantonsrates schrieb das Geschäft ab. Damit wurden die vom Kantonsrat in 1. Lesung beschlossenen gesetzlichen Bestimmungen hinfällig und es galt weiterhin das Recht in der Fassung vom 1. Januar 2011. Später reichte die damalige parlamentarische Kommission das Postulat „Beratung bei Vorhaben in Ortskernen und Verhältnis von Sondernutzungsplänen zur Zonenordnung“ ein, welches zum Zweck hatte, „den Regierungsrat bei der Erarbeitung der neuen Baugesetzregeln in die Pflicht zu nehmen. Der Regierungsrat soll die offenen Punkte aus dem abgebrochenen politischen Prozess entsprechend berücksichtigen.“ Der Kantonsrat hat das Postulat an seiner Sitzung vom 30. November 2015 mit fünfzig zu elf Stimmen bei einer Enthaltung für nicht</p>

	<p>„grundsätzlichen Überlegungen und umfassenden Abklärungen“ seien zu tätigen und das Resultat sei gleichzeitig mit der ersten Teilrevision vorzulegen.</p>	<p>erheblich erklärt. Damit hat der Kantonsrat entschieden, dass der Regierungsrat bei der Ausarbeitung eines neuen Gesetzesentwurfs nicht an die zurückgezogene Vorlage gebunden sein soll. Das Versprechen des Regierungsrates, dass er die Anliegen der beiden Postulate „Bauen konkret fördern“ und „Ortsbildschutzzonen überprüfen“ berücksichtigen werde, gilt weiterhin. Der Regierungsrat wird dieses Versprechen in der zweiten Etappe der Teilrevision des Baugesetzes einlösen. Die entsprechenden Postulatsberichte legt der Regierungsrat dem Kantonsrat bereits an dessen Sitzung vom 25. September 2017 zur Beratung vor.</p>
	<p>HS und sia</p> <p>zeigen sich erstaunt über die Aufteilung in zwei Revisionsteile. Die Themen der Postulate „Bauen konkret fördern“ und „Ortsbildschutzzonen überprüfen“ seien von zentraler Bedeutung für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung. Die Harmonisierung der Baubegriffe, der Ortsbildschutz, die Gestaltung, die Bauberatung und die damit verbundene Qualitätssicherung müssten zusammen mit der Innenentwicklung diskutiert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
Vorgehen	<p>GV/IV und HEV</p> <p>kritisieren, dass die vom Departement Bau und Volkswirtschaft in die Gesetzgebungsarbeiten einbezogene Gruppe von externen Fachexperten wenig repräsentativ sei und die tatsächlich betroffenen Bau fachleute, Architekten, Ingenieure, Investoren und Grundeigentümer nicht berücksichtigt worden seien.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>HS und sia</p> <p>wünschen sich für die zweite Etappe der Teilrevision des Baugesetzes eine breitere Diskussion und den Einbezug aller Fachverbände, um Fachwissen frühzeitig einbringen zu können. Zudem sollten neue Lösungen bereits vor der Vernehmlassung mit den Gemeinden, den Planern, dem Volk, allen Fachverbänden und der Politik diskutiert und erarbeitet werden.</p>	Kenntnisnahme.
Bauverordnung	<p>Bühler und Teufen</p> <p>erachten es als unbefriedigend, dass zum Vernehmlassungsentwurf des Baugesetzes noch kein Verordnungsentwurf vorliege. In der Verordnung liege ein grosser Gestaltungsspielraum, welcher unter frühzeitigem Einbezug der Gemeinden und anderen Vernehmlassern definiert und diskutiert werden müsse.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es ist im Kanton Appenzell Ausserrhoden üblich, dass der Verordnungsentwurf zur 2. Lesung im Kantonsrat vorliegt. Die Bauverordnung soll im Rahmen der vorliegenden Baugesetzrevision mit Ausführungsbestimmungen zur Weilerzone gemäss Art. 33a Abs. 4 E-BauG und zur Entfernung vorschriftswidriger Bauten nach Art. 108 Abs. 6 E-BauG sowie im Zusammenhang mit der Regelung des Verfahrens für die Erstellung von Solaranlagen gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. e E-BauG ergänzt werden. Da insbesondere die Thematik der Solaranlagen im Wesentlichen bereits bundesrechtlich geregelt ist, verbleibt hier wenig Spielraum.</p>

2.2. Besondere Bemerkungen zu den vorgeschlagenen Gesetzesänderungen

	Vernehmlassungsantworten	Stellungnahme
Art. 11		
<p>¹ 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.</p>	<p>Bühler, Teufen und SP</p> <p>beantragen, dass die Ausscheidung einer kantonalen Energiezone nur mit der Zustimmung der Standortgemeinde möglich sein solle bzw. die betroffenen Gemeinden und die Umweltschutzverbände dabei zumindest frühzeitig anzuhören seien.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Kantonale Nutzungszonen werden im übergeordneten kantonalen oder regionalen Interesse erlassen. Eine Zustimmung der Standortgemeinde ist dazu nicht nötig. Nach Art. 14 Abs. 1 BauG wird der Gemeinderat der betroffenen Gemeinde vor dem Erlass der kantonalen Nutzungszone angehört. Der Gemeinderat ist darüber hinaus gemäss Art. 14 Abs. 2 BauG zur Einsprache berechtigt.</p> <p>Den nach Art. 111 BauG legitimierten Umweltverbänden steht ebenfalls der ordentliche Rechtsmittelweg offen.</p>
Art. 17		
<p>² Er äussert sich zur zeitlichen Abfolge und zu den einzusetzenden Mitteln zur Erreichung dieses Ziels. Er zeigt mindestens:</p> <p>b^{bis}) (neu) die Innenentwicklungsstrategie;</p>	<p>Stein, Walzenhausen, FDP, pu, GV/IV, HEV und PN/WWF</p> <p>fragen sich, welche Instrumente den Gemeinden zur Förderung der Innenentwicklung zur Verfügung stünden. Die Erläuterungen zur Innenentwicklungsstrategie seien zu vage gehalten. Die rechtlichen Möglichkeiten zur Innenentwicklung würden nicht dargelegt. Es seien konkrete Massnahmen gewünscht. Zudem fehle eine Umsetzungshilfe.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Instrumente der Gemeinden zur Förderung der Innenentwicklung sind im Kapitel S.2.1 über die Siedlungsentwicklung nach innen und die Siedlungserneuerung des nachgeführten kantonalen Richtplans beschrieben. Darin wird materiell festgelegt, wie der Gemeinderichtplan mit einer Innenentwicklungsstrategie zu ergänzen ist. Die Anpassung des Baugesetzes beschränkt sich lediglich auf die formelle Vorgabe, dass der Gemeinderichtplan die Innenentwicklungs-</p>

		<p>strategie zeigen muss. Dazu sind keine weiteren Erläuterungen notwendig.</p> <p>Im kantonalen Richtplan wird ebenfalls beschrieben, welche rechtlichen Möglichkeiten zur Innenentwicklung bestehen. Im Rahmen der Teilrevision des Baugesetzes kann diesbezüglich auf die neuen Instrumente der Sondernutzungsplanung in Art. 39 f. E-BauG und der Förderung der Überbauung in Art. 56 E-BauG hingewiesen werden. Das geltende Recht kennt darüber hinaus bereits eine Vielzahl rechtlicher Möglichkeiten zur Förderung der Innenentwicklung wie etwa Umzonungen oder Aufzonungen.</p> <p>Der Kanton wird die Gemeinden gemäss Festsetzung im nachgeführten kantonalen Richtplan auf der Seite II.44 durch Beratung und Arbeitshilfen unterstützen.</p>
	<p>SP</p> <p>bemerkt, dass die Gemeinden ebenso wie die verschiedenen Stellen des Kantons bei der Entwicklung der Innenentwicklungsstrategie angesichts der sehr komplexen neuen Materie mit angemessenen fachlichen und personellen Ressourcen unterstützt werden müssten. Dabei stelle sich die Frage, ob diese durch zusätzliche kantonale Mittel oder gegebenenfalls aus der Mehrwertabgabe bereitgestellt werden könnten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nach den Vorgaben des nachgeführten kantonalen Richtplans auf der Seite II.44 sind vom Kanton zur Unterstützung der Gemeinden im Rahmen der Siedlungs- und Arealentwicklung ständige Strukturen zu schaffen und Ressourcen zur Verfügung zu stellen, die die Gemeinden übergreifend und dauerhaft aktiv begleiten. Sollten zur Erfüllung dieser Vorgabe zusätzliche finanzielle Mittel nötig sein, wären diese im Rahmen des Voranschlags bereit zu stellen. Der Kanton hat nach Art. 56j Abs. 1 E-BauG keinen Anspruch auf Beiträge aus dem kantonalen Mehrwertabgabefonds.</p>

Art. 19		
<p>² Durch den Zonenplan können folgende Arten von Nichtbauzonen ausgeschieden werden:</p> <p>d) (neu) Weilerzonen (WZ).</p>	<p>Grub, Lutzenberg, Stein, Waldstatt, ERR und GV/IV</p> <p>sprechen sich gegen die Zuteilung der Weilerzonen zu den Nichtbauzonen aus bzw. bezweifeln, dass es angesichts der Bundesgesetzgebung und der Rechtsprechung des Obergerichts wirklich notwendig sei, die Weilerzonen als Nichtbauzonen auszuscheiden. Der Kanton Appenzell Ausserrhoden mit seinen typischen Streusiedlungen sei darauf angewiesen, dass die Weilerzonen erhalten bleiben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kleinsiedlungen können nach den Vorgaben des Bundesrechts und der Rechtsprechung des Bundesgerichts entweder einer Bauzone, einer Erhaltungszone oder der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.</p> <p>(1) Erfüllt die Kleinsiedlung (hier wohl eher ein kleineres Dorf) die Anforderungen nach Art. 15 Abs. 4 RPG, kann sie einer ordentlichen Bauzone zugewiesen werden. Dazu stehen sämtliche Bauzonenarten gemäss Art. 19 Abs. 1 BauG zur Auswahl. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen regelt dann ausschliesslich das kantonale Recht. Dieser Fall dürfte angesichts der typischen Struktur der Kleinsiedlungen im Kanton die Ausnahme bleiben.</p> <p>(2) Besteht die Kleinsiedlung nach der Definition des Bundesgerichts aus mindestens fünf bewohnten Gebäuden in enger räumlicher Beziehung und ist sie klar vom Hauptsiedlungsgebiet abgetrennt, kann sie nach Art. 18 RPG in Verbindung mit Art. 33 RPV als Kleinsiedlung ausserhalb der Bauzone einer Erhaltungszone zugewiesen werden. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen regelt das kantonale Recht innerhalb der Schranken des Bundesrechts. Dieser Fall dürfte im Kanton etwas häufiger sein, sind doch derzeit zwei Kleinsiedlungen einer Weilerzone zugewiesen. Hier ist darauf hinzuweisen, dass die angesprochenen typischen Streusiedlungen die Kriterien des Bundesgerichts meist nicht erfüllen (siehe dazu: Art. 39 RPV).</p>

		<p>(3) Besteht die Kleinsiedlung aus weniger als fünf bewohnten Gebäuden in enger räumlicher Beziehung, kann sie nur noch der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen regelt ausschliesslich das Bundesrecht. Dieser Fall dürfte im Kanton wohl am häufigsten sein. Dazu zählen dann eben auch die typischen Streusiedlungen.</p> <p>Zusammengefasst kennt das geltende kantonale Recht bereits Regeln für die Bauzonen (1) und das geltende Bundesrecht für die Landwirtschaftszonen (3). Im kantonalen Recht nicht geregelt ist jedoch nach dem Entscheid des Obergerichts vom 30. Oktober 2013, was für Kleinsiedlungen in Erhaltungszonen (2) gelten soll. Diese Lücke füllt Art. 33a E-BauG. Die Regelung bewegt sich innerhalb der vom Bundesgericht definierten Schranken des Bundesrechts.</p>
	<p>Heiden</p> <p>fragt, mit welchen steuerlichen Konsequenzen der Grundeigentümer durch die Zuteilung der Weilerzonen zu den Nichtbauzonen zu rechnen habe.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass nach der Umzonung eine Neuschätzung durch die Grundstücksschätzungsbehörde erfolgen wird. Diese kann auch durch den Grundstückseigentümer verlangt werden. Die – vermutlich tiefere – Neufestsetzung des amtlichen Verkehrswertes wirkt sich auf die Höhe der Vermögenssteuer und indirekt bei Eigennutzung auch auf einen allfälligen Eigenmietwert aus. Bei Fremdvermietung des Grundstücks ist weiterhin der effektiv erzielte Mietertrag massgeblich. Bei einem späteren Verkauf berechnet sich die Grundstücksgewinnsteuer aus der Differenz zwischen dem Verkaufserlös und den effektiven Gestehungskosten zuzüglich wertvermehrender</p>

		Investitionen. Anstelle der Gestehungskosten kann bei über zwanzigjähriger Haltedauer der vor zwanzig Jahren gültige amtliche Verkehrswert herangezogen werden.
Art. 33a		
<p>¹Weilerzonen dienen der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen. Sie umfassen vom Hauptsiedlungsgebiet klar abgetrennte Kleinsiedlungen, bestehend aus mindestens fünf bewohnten Gebäuden in enger räumlicher Beziehung.</p>	<p>Grub, Waldstatt und pu</p> <p>fragen, was der Unterschied zwischen einer „Weilerzone“ gemäss Art. 33a E-BauG, einem „Weiler“ nach Art. 85 BauG und einer „Kleinsiedlung“ gemäss Richtplan sei.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bei der „Weilerzone“ nach Art. 33a E-BauG handelt es sich um eine Zonenart gemäss Art. 19 BauG. Als „Weilerzone“ kann eine Kleinsiedlung bezeichnet werden, die die Anforderungen von Art. 33a Abs. 1 E-BauG erfüllt. In Art. 33a Abs. 2 E-BauG wird die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in „Weilerzonen“ geregelt.</p> <p>Beim „Weiler“ nach Art. 85 BauG handelt es sich um einen schutzwürdigen Gegenstand gemäss Art. 79 BauG. Als „Weiler“ werden nach Art. 85 Abs. 1 BauG besonders schöne, kulturgeschichtlich und historisch wertvolle Ansammlungen von Bauten bezeichnet. In Art. 85 Abs. 2 bis 4 BauG werden die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung dieser Bauten geregelt. Die Gestaltungsvorschriften gelten unabhängig davon, ob die Bauten einer Weilerzone zugeordnet sind oder nicht.</p> <p>Bei den „Kleinsiedlungen“ gemäss Kapitel S.5.1 des kantonalen Richtplans handelt es sich um jene Kleinsiedlungen, welche nach Art. 33a Abs. 3 E-BauG als mögliche Gebiete für Weilerzonen im kantonalen Richtplan ausgewiesen werden müssen.</p>

² 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.

Grub, Lutzenberg, Reute, Teufen, Schönengrund, Waldstatt, GPK, CVP, FDP, ERR, GV/IV

äussern sich dahingehend, dass Neubauten insbesondere zur Erhaltung der Weilerstruktur und zur angemessenen baulichen Ergänzung zulässig sein sollten. Bauliche Lücken sollten gefüllt werden dürfen. Bestehende Bauten sollten vollständig genutzt werden können und Erweiterungen um mehr als 30 % möglich sein. Die möglichen Nutzungserweiterungen gegenüber der Landwirtschaftszone sollten klar umschrieben und festgelegt werden. Insgesamt solle der rechtliche Spielraum aus der Bundesgesetzgebung ausgenutzt werden.

Ablehnung.

Das Bundesgericht verbietet Neubauten in Weilerzonen nur im Grundsatz. In Ausnahmefällen kann die Erstellung neuer Bauten im Rahmen der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur deshalb durchaus zulässig sein. Es liesse sich demnach mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vereinen, die Bestimmung so anzupassen, dass Neubauten zur Füllung von baulichen Lücken zulässig wären. Im Anwendungsfall müsste jedoch – ebenso wie bei Erweiterungen, Erneuerungen und Zweckänderungen – stets geprüft werden, ob die Neubauten der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur dienen und ob sie sich in das bestehende Weilerbild einfügen. Im Allgemeinen kann dabei für Neubauten kein Interesse namhaft gemacht werden, welches überwiegen würde. Dies gilt verstärkt im heutigen Umfeld, in dem Weiler kaum mehr über Einrichtungen der Grundversorgung verfügen. Wo keine Grundausstattung (mehr) besteht, kann deren Erhaltung nicht als Argument für Neubauten gelten. So wünschbar bauliche Verdichtungen sonst sein mögen, sind sie in Weilerzonen am falschen Ort, da sie praktisch immer mit einer Beeinträchtigung des Weilerbildes einhergehen und typischerweise nicht an Orten liegen, die sich aufgrund ihrer Zentralität für Verdichtungen eignen. Daraus ergibt sich, dass aufgrund des eingeschränkten tatsächlichen Anwendungsbereiches im Kanton (zwei bestehende Weilerzonen) und den restriktiven rechtlichen Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit, keine Fälle denkbar sind, in denen die Erstellung neuer Bauten bundesrechtskonform erwogen werden

		<p>könnte. Kurz: In der Praxis käme die entsprechende Bestimmung nie zur Anwendung. Ausnahmen nach Art. 24 ff. RPG sind jedoch durchaus denkbar, weshalb die Bestimmung auf Art. 31 E-BauG verweist.</p> <p>In Bezug auf die Kriterien für die Erweiterungen ist darauf zu achten, dass Weilerzonen nicht zu „Ausweichzonen“ werden. In Weilerzonen können bestehende Bauten im Rahmen des Schutzzwecks weitergehend als nach Art. 24 ff. RPG umgebaut und erweitert werden. Grössere Bauten sind jedoch in der Regel mit dem Konzentrationsprinzip und dem Schutzzweck unvereinbar. Das kantonale Recht hat damit zu bestimmen, inwieweit die Erweiterungsmöglichkeiten in der Weilerzone von denjenigen in der Landwirtschaftszone abweichen können, ohne damit den verfassungsmässigen Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet und das daraus abgeleitete Verbot von Kleinstbauzonen zu umgehen. Die kantonalen Ausführungsbestimmungen zur bundesrechtlichen Konzeption der Weilerzone als Nichtbauzone dürfen dabei nur bescheidene Erweiterungen gestatten, welche durch die Erhaltungsziele gerechtfertigt sind. Im Rahmen dieser Schranken bestimmt Art. 33a Abs. 2 E-BauG, dass die Raumreserven innerhalb des bestehenden Volumens grundsätzlich vollständig genutzt werden dürfen. Die darüber hinaus gehende Erweiterung ausserhalb des bestehenden Volumens beschränkt sich auf ein Mass, welches gerade noch die verfassungsmässigen Vorgaben einzuhalten vermag. Eine grössere Abweichung von den Regeln, die ansonsten in der Landwirtschaftszone gelten, wäre bundesrechtswidrig. Der rechtliche Spielraum aus dem</p>
--	--	--

		Bundesrecht ist damit ausgereizt. Dieser Ansicht ist auch das Bundesamt für Raumentwicklung, welches die neue Bestimmung vorgeprüft hat.
Art. 35		
<p>¹ 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.</p>	<p>Gais</p> <p>meint, dass die Ausscheidung einer Zone mit Sondernutzungsplanpflicht zum Zweck der Erneuerung (und zum späteren Erlass eines Erneuerungsplans) gemäss Erläuterndem Bericht einen entsprechenden Eintrag im Gemeinderichtplan voraussetze, und fragt, welches Verfahren angewendet werden müsse, falls spätere Entwicklungen einen Erneuerungsplan notwendig machen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Sowohl nach dem Wortlaut des Gesetzesentwurfs als auch nach den Erläuterungen ist ein entsprechender Eintrag im Gemeinderichtplan nicht zwingend notwendig. Eine entscheidende Komponente des Erneuerungsplans ist das Enteignungsrecht nach Art. 40 Abs. 4 E-BauG. Dabei können einzelne Grundstücke bezeichnet werden, die für die Umsetzung der mit dem Plan verfolgten Strategie von zentraler Bedeutung sind. Zur Festlegung ebenso wie zur Ausübung des Enteignungsrechts muss ein öffentliches Interesse nachgewiesen werden. Dazu wird es in der Praxis unabdingbar sein, darlegen zu können, dass den bezeichneten Grundstücken in der im Gemeinderichtplan und im Zonenplan zum Ausdruck gebrachten Innenentwicklungsstrategie eine besondere Bedeutung zukommt.</p> <p>Dementsprechend ist es nötig, die Strategie in einer Stufenfolge vom Richtplan über den Zonenplan bis zum Erneuerungsplan umzusetzen. Das gilt auch dann, wenn spätere Entwicklungen einen Erneuerungsplan notwendig machen. Dass ein Erneuerungsplan notwendig ist, kann die Gemeinde ohnehin erst wissen, wenn sie die Innenentwicklungsstrategie ausgearbeitet hat.</p>

<p>² Die Erstellung von Bauten und Anlagen in Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht setzt einen rechtskräftigen Sondernutzungsplan voraus.</p>	<p>Grub, Speicher, Waldstatt und ERR</p> <p>vertreten die Ansicht, dass im Rahmen von Erneuerungsplänen nicht nur die Erstellung von Bauten und Anlagen dem öffentlichen Interesse widersprechen könne, sondern auch wertsteigernde Renovationen. Die Bestimmung solle entsprechend angepasst werden.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Es können nur solche Vorkehren einen rechtskräftigen Sondernutzungsplan voraussetzen, die nach den allgemeinen Regeln bewilligungspflichtig sind. Nach Art. 39 Abs. 2 lit. a BauV sind Renovationen, die dem normalen Unterhalt dienen und gegenüber dem Bestehenden keine nach aussen sichtbaren Veränderungen mit sich bringen, allgemein nicht bewilligungspflichtig. Den Begriff einer „wertsteigernden“ Renovation kennen die allgemeinen Bestimmungen über die Baubewilligungspflicht nicht. Eine spezielle Bewilligungspflicht kann nicht im Rahmen der Sondernutzungsplanpflicht eingeführt werden.</p>
<p>Art. 37</p>		
<p>¹ Sondernutzungspläne regeln die Erschliessung, die Überbauung oder die Erneuerung von zusammenhängenden Teilgebieten.</p>	<p>HS</p> <p>meint, dass Sondernutzungspläne nicht nur die Erschliessung, die Überbauung oder die Erneuerung regeln, sondern auch die Gestaltung der Aussenräume. Zudem regeln sie nicht nur das eine oder das andere, sondern meist eine Kombination aller genannten Inhalte. Die Bestimmung soll entsprechend angepasst werden.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Der Grundsatzartikel zu den Bestimmungen über die Sondernutzungsplanung zeigt auf, zu welchen Zwecken die Sondernutzungspläne erlassen werden können, und stellt damit die Verbindung zur Zone mit Sondernutzungsplanpflicht in Art. 35 Abs. 1 E-BauG und zu den entsprechenden Sondernutzungsplänen gemäss Art. 37 Abs. 2 E-BauG her. In diesem System beschreibt die Gestaltung der Aussenräume nicht einen Zweck, sondern vielmehr einen Inhalt eines Sondernutzungsplans. So kann die Gestaltung der Aussenräume bzw. der Freiräume gemäss Art. 38 Abs. 3 lit. f, Art. 39 Abs. 3 lit. g und Art. 40 Abs. 3 E-BauG in den Baulinien-, Überbauungs- und Erneuerungsplänen geregelt werden.</p>

		<p>Die Inhalte der einzelnen Sondernutzungspläne können modulartig miteinander kombiniert werden. So ist es etwa denkbar, dass ein einziger Sondernutzungsplan sowohl die Erschliessung als auch die Überbauung regelt und dementsprechend kombiniert die Inhalte des Baulinienplans und die Inhalte des Überbauungsplans festlegt. Die Regelung der Inhalte ist nicht mit der Zweckdefinition in Art. 37 Abs. 1 E-BauG zu verwechseln. Diese ordnet lediglich das System und leitet zu den einzelnen Sondernutzungsplänen über.</p>
<p>² Als Sondernutzungspläne gelten:</p> <p>b) (geändert) Überbauungspläne;</p> <p>c) (geändert) Erneuerungspläne.</p>	<p>Gais, Schönengrund, FDP, GV/IV und HEV</p> <p>kritisieren die neuen Bezeichnungen für die Sondernutzungspläne als nicht nachvollziehbar und verwirrend. Damit werde viel unnötiger Aufwand generiert, da Verordnungen, Reglemente, Merkblätter und Weisungen angepasst werden müssten. Die Anwender müssten sich erst wieder an die neuen Bezeichnungen gewöhnen. Zudem kenne das Raumplanungsgesetz weder den Überbauungsplan noch den Erneuerungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die neuen Bezeichnungen sind deshalb notwendig, weil das System der Sondernutzungspläne neu ausgerichtet wird. Inskünftig wird nicht mehr nach dem Detailierungsgrad der Regelungen unterschieden, sondern nach dem Anwendungsbereich. Dazu wurden die Möglichkeiten der bestehenden Quartier- und Gestaltungspläne unverändert zusammengefasst und im neuen Überbauungsplan vereint. Dieser soll im noch nicht überbauten Gebiet zur Anwendung kommen. In Bezug auf die Sondernutzungsplanung „auf der grünen Wiese“ bringt die Teilrevision insofern materiell keine grösseren Veränderungen mit sich. Die Herausforderung der Innenentwicklung spielt sich demgegenüber im bereits überbauten Gebiet ab und verlangt nach neuen Instrumenten. Hier soll der neue Erneuerungsplan zur Anwendung kommen. Der Erneuerungsplan erlaubt es den Gemeinden, die abstrakte Innenentwicklungsstrategie konkret in der Sondernutzungsplanung umzusetzen und individuelle Lösungen zur massgeschneiderten Erneuerung der heute bereits überbauten Gebiete zu finden.</p>

		<p>Der mit dem neuen System einhergehende Anpassungsaufwand wird sich in Grenzen halten, da die altrechtlichen Quartier- und Gestaltungspläne gemäss Art. 123 Abs. 3 E-BauG ohne weiteres als Überbauungspläne gelten.</p> <p>Im Übrigen ist zu bemerken, dass das Raumplanungsgesetz überhaupt keine Sondernutzungspläne kennt und die Kantone dementsprechend frei sind, diesbezügliche Vorschriften zu erlassen.</p>
<p>⁵ Sondernutzungspläne sind vom Gemeinderat nach zehn Jahren zu überprüfen und, falls notwendig, an geänderte Verhältnisse anzupassen.</p>	<p>Lutzenberg</p> <p>spricht sich für die Beibehaltung der bisherigen Formulierung aus, da eine Überprüfungspflicht nicht in jedem Fall Sinn ergebe.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Das Bundesrecht verlangt in Art. 21 Abs. 2 RPG, dass alle Nutzungspläne überprüft und angepasst werden müssen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Das kantonale Recht sieht in diesem Sinne in Art. 51 Abs. 1 BauG eine allgemeine Überprüfungs- und Anpassungspflicht vor. Die Überprüfung und, wenn nötig, die Anpassung der Sondernutzungspläne obliegt dem Gemeinderat. Die Regelung stellt sicher, dass der Gemeinderat seiner bundesrechtlichen Planungspflicht nachkommt.</p>
	<p>Gais</p> <p>fragt, wie vorzugehen sei, wenn sich die Verhältnisse vor Ablauf der zehn Jahre wesentlich verändern würden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nach Art. 51 Abs. 1 BauG sind Nutzungspläne zu überprüfen und allenfalls zu revidieren, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben. Diese allgemeine Überprüfungs- und Anpassungspflicht gilt auch für Sondernutzungspläne.</p>

	<p>SP</p> <p>beantragt, dass die Bestimmung zur Förderung von Wohnraum für Familien dahingehend zu ergänzen sei, dass die Sondernutzungspläne für die Überbauung und die Erneuerung mit Bestimmungen zur Förderung spezifischer Anliegen von öffentlichem Interesse versehen werden könnten.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Nach Art. 39 Abs. 3 bzw. Art. 40 Abs. 3 E-BauG präzisieren die Sonderbauvorschriften in Überbauungs- und Erneuerungsplänen die in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften. In einer nicht abschliessenden Aufzählung nennen die beiden Bestimmungen exemplarisch mögliche Regelungsinhalte. Sofern weitere Massnahmen wie die Förderung von Wohnraum für Familien einen inhaltlichen Bezug zu den Sondernutzungsplänen haben, spricht nichts dagegen, wenn der Gemeinderat entsprechende Anforderungen formuliert. Eine Ergänzung der nicht abschliessenden Kann-Bestimmung ist dazu jedoch nicht nötig.</p>
Art. 39		
<p>¹ Der Überbauungsplan regelt die ortsbaulich, architektonisch oder landschaftlich besonders gute Überbauung eines Teilgebiets mit Sonderbauvorschriften.</p>	<p>Lutzenberg, Walzenhausen, GV/IV und HEV</p> <p>halten die Formulierung „besonders gute Überbauung“ für zu wenig konkret. Dies führe in der Praxis zu Rechtsstreitigkeiten in der Auslegung. Die Umsetzung sei schwierig, wobei sich die Frage stelle, wer für die Definition und die Beurteilung zuständig sei. Die Formulierung solle entweder präzisiert oder gestrichen werden. Das Gleiche gelte für Art. 40 Abs. 1 E-BauG.</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Der Einwand ist berechtigt. Insbesondere um das Verhältnis zwischen Art. 39 bzw. Art. 40 E-BauG und Art. 41 E-BauG zu klären, werden die Formulierungen in Art. 39 Abs. 1 und Art. 40 Abs. 1 E-BauG bereinigt.</p> <p>Nach Art. 48 Abs. 1 E-BauG werden Sondernutzungspläne durch den Gemeinderat erlassen. Dementsprechend definiert der Gemeinderat die Anforderungen an einen Sondernutzungsplan. Der Gemeinderat beurteilt auch, ob ein Sondernutzungsplan diese Anforderungen erfüllt.</p>
	<p>Grub und ERR</p> <p>sind der Ansicht, dass es zukünftig mit dem Überbauungsplan, wie heute mit dem Quartier- und Gestal-</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Inhalte der einzelnen Sondernutzungspläne können modulartig miteinander kombiniert werden. So ist</p>

	tungsplan, auch die Erschliessung zu regeln gelte. Die Bestimmung sei in diesem Sinne zu ergänzen. Das Gleiche gelte für Art. 40 Abs. 1 E-BauG.	es etwa denkbar, dass ein einziger Sondernutzungsplan sowohl die Erschliessung als auch die Überbauung regelt und dementsprechend kombiniert die Inhalte des Baulinienplans und die Inhalte des Überbauungsplans festlegt.
² 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.	<p>Teufen</p> <p>bemerkt, dass die Erfahrungen mit dem geltenden Baugesetz gezeigt hätten, dass die Mehrausnutzung von 10 % gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. b BauG mittels Gestaltungsplan meistens standardmässig gewährt worden sei, ohne dass dabei die eigentlich verlangte bessere architektonische Gestaltung in genügendem Masse nachgewiesen worden sei. Diese Problematik würde sich mit dem Wegfall des Gestaltungsplans noch verschärfen. Der Überbauungsplan sei mit den einzureichenden Unterlagen zu wenig detailliert und zu wenig verbindlich, um eine Beurteilung der Gestaltungsqualität vornehmen zu können. Es wird beantragt, dass für diejenigen Überbauungspläne, welche eine Mehrausnutzung beinhalteten, die Anforderungen an die Unterlagen zu erhöhen seien. Das Gleiche gelte für Art. 40 Abs. 2 E-BauG.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Vorgaben darüber, welche Unterlagen mit dem Plan einzureichen sind, gelten nach Art. 39 Abs. 2 und Art. 40 Abs. 2 BauG bereits heute ebenso für den Quartier- wie für den Gestaltungsplan. Mit dem Wegfall des Gestaltungsplans ändert sich diesbezüglich in der Praxis nichts, da das geltende Recht unverändert in die neuen Bestimmungen über die Sondernutzungspläne gemäss Art. 39 Abs. 2 und Art. 40 Abs. 2 E-BauG übernommen wurde.</p> <p>Nach Art. 48 Abs. 1 E-BauG erlässt der Gemeinderat den Sondernutzungsplan. Es ist dementsprechend Sache des Gemeinderates, nach den fallweisen Anforderungen diejenigen Unterlagen einzufordern, die ihm eine angemessene Beurteilung ermöglichen. Die Bestimmung definiert hierfür lediglich einen Mindeststandard.</p>
<p>³ Die Sonderbauvorschriften präzisieren die in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften. Durch Sonderbauvorschriften können insbesondere geregelt werden:</p> <p>j) Versorgung und Entsorgung;</p> <p>k) Landumlegung und Grenzbereinigung;</p> <p>l) Kostenregelungen, insbesondere Perimeterbeiträge</p>	<p>Grub und ERR</p> <p>meinen, dass nicht nur die Sonderbauvorschriften die jeweiligen Regelbauvorschriften präzisieren, sondern mittels Festlegung der Anordnung auch der Plan an sich. Die Bestimmung sei entsprechend anzupassen: „Der Überbauungsplan präzisiert [...]“. Das Gleiche gelte für Art. 40 Abs. 3 E-BauG.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die planerischen Festlegungen wie die Anordnung der Bauten sind in den Unterlagen gemäss Art. 39 Abs. 2 E-BauG enthalten und dürfen nicht mit den Sonderbauvorschriften als Präzisierung der entsprechenden Zonenvorschriften vermischt werden.</p>

<p>für Gemeinschaftsanlagen; m) Festlegung gemeinsamer Energieversorgungsanlagen und Anschluss an Energieverteilnetze.</p>		
	<p>SP</p> <p>beantragt, unter Verweis auf die künftig zunehmende Bedeutung einer sinnvollen Umgebungsgestaltung, die Aufnahme von zwingenden Bestimmungen für qualitative Mindestanforderungen an die Gestaltung der Aussenräume.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Nach Art. 48 Abs. 1 E-BauG werden Sondernutzungspläne durch den Gemeinderat erlassen. Dementsprechend definiert der Gemeinderat im Rahmen der Festlegungen gemäss Art. 38 Abs. 3 lit. f, Art. 39 Abs. 3 lit. g und Art. 40 Abs. 3 E-BauG in den Baulinien-, Überbauungs- und Erneuerungsplänen auch die qualitativen Mindestanforderungen an die Gestaltung der Aussenräume bzw. der Freiräume.</p>
	<p>MVO</p> <p>beantragt, dass mittels Ergänzung der Aufzählung die Möglichkeit bestehen solle, durch Sonderbauvorschriften in Überbauungsplänen Mindestanteile für Wohnungen, die nach den Grundsätzen der Kostenmiete vermietet werden, zu regeln. In Gemeinden, in denen die Bodenpreise und in der Folge auch die Mietzinsen überdurchschnittlich hoch und für Normalverdienende kaum noch zu tragen seien, könne eine solche Auflage ein gutes Mittel sein, eine gesunde Durchmischung der Bevölkerung zu fördern. Überbauungspläne seien dafür prädestiniert, werde darin doch oft eine von der Regelbauweise abweichende, höhere Ausnützung erlaubt.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Das kantonale Recht kennt den Begriff der Kostenmiete nicht. Dementsprechend kann dieser Begriff nicht ohne weitere gesetzliche Regelungen über die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus in die gesetzliche Aufzählung der möglichen Sonderbauvorschriften aufgenommen werden. Sofern weitere Massnahmen wie die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus einen inhaltlichen Bezug zu den Sondernutzungsplänen haben, spricht hingegen nichts dagegen, wenn der Gemeinderat entsprechende Anforderungen formuliert. In diesem Fall müsste der Begriff der Kostenmiete in den Sonderbauvorschriften konkretisiert werden.</p>

Art. 40		
<p>¹ Der Erneuerungsplan regelt die ortsbaulich, architektonisch oder landschaftlich besonders gute Erneuerung eines weitgehend überbauten Teilgebiets mit Sonderbauvorschriften. Das betreffende Teilgebiet muss im Zonenplan als Zone mit Sondernutzungsplanpflicht zum Zweck der Erneuerung ausgeschieden sein.</p>	<p>Herisau</p> <p>spricht sich dafür aus, dass das betreffende Teilgebiet nicht im Zonenplan ausgeschieden werden solle, sondern im Gemeinderichtplan. Damit könnten die Festlegungen in einem weniger aufwändigen Verfahren soweit verfeinert werden bis die Grundlagen zur grundeigentümerverbindlichen Umsetzung ausreichend seien. Dies würde dazu beitragen, dass der Erneuerungsplan in der Praxis auch tatsächlich Anwendung finden könne. Zur Wahrung der für die grösseren Abweichungen von der Regelbauweise sowie für die stärkeren Eingriffe in das Grundeigentum erforderlichen Legitimation der Planungsmassnahme sehe der Entwurf Anpassungen bei den Referenden vor.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>In der Konzeption des Gesetzesentwurfs wird die Strategie zur Innenentwicklung nach Art. 17 Abs. 2 lit. a^{bis} E-BauG im Gemeinderichtplan formuliert und in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt. Der behördenverbindliche Gemeinderichtplan dient dabei als Koordinations- und Führungsinstrument, die grundeigentümerverbindliche kommunale Nutzungsplanung als Vollzugsinstrument. Innerhalb der kommunalen Nutzungsplanung ist zwischen dem Zonenplan und dem Sondernutzungsplan zu unterscheiden. Ihnen kommen in der schrittweisen grundeigentümerverbindlichen Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie unterschiedliche Funktionen zu, die sich nicht kombinieren lassen. Die überlagernde Zone mit Sondernutzungsplanpflicht im Zonenplan nach Art. 35 E-BauG grenzt das Handlungsfeld privater Akteure ab, indem das zur Erneuerung bestimmte Teilgebiet parzellenscharf festgelegt wird. Im Gegenzug profitieren Grundeigentümer und Investoren im Hinblick auf die Ausarbeitung eines Erneuerungsplans von einem hohen Mass an Rechtssicherheit und Planbeständigkeit. Die projektmässige Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie erfolgt zuletzt im Sondernutzungsplanverfahren. Die Funktion dieser zwingend erforderlichen grundeigentümerverbindlichen Festlegungen im Zonenplan kann nicht durch lediglich behördenverbindliche Festlegungen im Gemeinderichtplan ersetzt werden.</p>

<p>⁴ Die Gemeinde kann im Erneuerungsplan bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses für bestimmte Grundstücke, deren Verfügbarkeit für die Erfüllung des Zwecks unerlässlich ist, ein Enteignungsrecht vorsehen. Das Enteignungsrecht gilt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Planerlasses als erteilt. Im Übrigen richtet sich das Enteignungsverfahren nach dem Gesetz über die Zwangsabtretung.</p>	<p>Gais</p> <p>erachtet das Enteignungsrecht als schwierig, teuer und praktisch unmöglich umzusetzen. Da es sich dabei um die „Ultima Ratio“ handle, erscheine es richtig, diese Massnahme vom Kanton ausüben zu lassen.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Der Gemeinderat erlässt gemäss Art. 48 Abs. 1 E-BauG den Erneuerungsplan und legt damit gegebenenfalls auch das Enteignungsrecht fest. Die vorgeschlagene Bestimmung sieht die Möglichkeit zur Übertragung des Enteignungsrechts nicht vor. Es erschienen den Beteiligten auch unverständlich, wenn der Gemeinderat wohl das Enteignungsrecht als letzte Konsequenz der kommunalen Innenentwicklungsstrategie vorsehen kann, die Durchsetzung des Enteignungsrechts jedoch einer anderen, übergeordneten Behörde übertragen dürfte. Diese übergeordnete kantonale Behörde könnte sich im Übrigen als Genehmigungs- und Rechtsmittelinstanz ohnehin nicht damit befassen.</p>
	<p>Grub und ERR</p> <p>bemerken, dass vielfach einzelne privatrechtliche Dienstbarkeiten wie Bauverbote oder Höhenbeschränkungen eine Nutzung der inneren Reserven verhindern. Die Bestimmung sei deshalb dahingehend zu präzisieren, dass das Enteignungsrecht nicht nur für Grundstücke gelte, sondern damit explizit auch Dienstbarkeiten und andere privatrechtliche Bau- und Nutzungsbeschränkungen aufgelöst werden könnten, wenn dies das öffentliche Interesse erfordere. Dabei stelle sich auch die Frage, ob für die Aufhebung von Dienstbarkeiten wirklich eine Enteignung notwendig sei oder ob bereits eine Interessenabwägung im Sinne von Art. 15a RPG genügen würde.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Es ergibt sich aus dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, dass im Rahmen eines allfälligen Enteignungsverfahrens nur enteignet werden kann, was zur Durchsetzung des Planungsziels unerlässlich ist. Die Bestimmung erfasst als mildere Massnahme auch die Enteignung von Dienstbarkeiten und anderen privatrechtlichen Bau- und Nutzungsbeschränkungen, die dem betroffenen Grundstück anhaften.</p> <p>Auch in Anwendung von Art. 15a RPG und damit Art. 56 Abs. 2 E-BauG lässt sich eine Enteignung nur dann vermeiden, wenn sich die Gemeinde mit dem Grundeigentümer einigt und vertraglich eine Ablösung der Dienstbarkeiten oder von anderen privatrechtlichen Bau- und Nutzungsbeschränkungen verein-</p>

		<p>bart. Ohne Einigung muss auch hier auf die Enteignung, in diesem Fall mittels Ausübung des Kaufrechts nach Ablauf der Frist der Bauverpflichtung gemäss Art. 56 Abs. 3 E-BauG, zurückgegriffen werden. Dabei ist die gleiche Interessenabwägung vorzunehmen wie beim Enteignungsrecht im Erneuerungsplan.</p>
Art. 41		
<p>¹ 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:</p> <p>a) Mittels Überbauungsplan darf bei der Geschoszahl höchstens um ein Vollgeschoss und bei der Intensität der Nutzung höchstens um 10 % abgewichen werden.</p> <p>b) Mittels Erneuerungsplan darf bei der Geschoszahl höchstens um zwei Vollgeschosse abgewichen werden.</p>	<p>Bühler, Gais, Grub, Speicher, Teufen, Waldstatt, GPK und ERR</p> <p>begrüssen die Möglichkeit, die Nutzungsintensität mittels Erneuerungsplan individuell und ohne Einschränkung festzulegen. Dies ergebe sich jedoch lediglich aus dem Erläuternden Bericht. Diese Möglichkeit solle unmissverständlich in Art. 41 Abs. 1 lit. b E-BauG verankert werden.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Bestimmung erklärt in einem ersten Schritt grundsätzlich sämtliche Abweichungen von den in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften als zulässig, sofern die entsprechenden Sonderbauvorschriften nicht dem Zweck der jeweiligen Zone widersprechen. In einem zweiten Schritt werden die speziellen Einschränkungen von diesem Grundsatz aufgezählt. Es ergibt sich demnach nicht lediglich aus den Erläuterungen, sondern vielmehr direkt aus dem Wortlaut, dass die Abweichungen mittels Sonderbauvorschriften in Erneuerungsplänen bei der Intensität der Nutzung nicht speziell eingeschränkt werden. Es gilt jedoch auch hier die allgemeine Vorgabe, dass die Sonderbauvorschriften jedoch nicht dem Zweck der jeweiligen Zone widersprechen dürfen. Diese Lesart der Bestimmung gilt bereits nach geltendem Recht für viele weitere Sonderbauvorschriften wie zum Beispiel die Festlegung der Grösse der Bauten gemäss Art. 39 Abs. 3 lit. c BauG.</p>

	<p>Herisau</p> <p>spricht sich für eine gesetzliche Begrenzung der erlaubten Mehrausnutzung auch beim Erneuerungsplan aus. Die Abweichungen von der Regelbauweise dürfen auch beim Erneuerungsplan nicht dem Zonenzweck widersprechen. Bei der vorgeschlagenen Formulierung müsse damit gerechnet werden, dass insbesondere Investoren dahingehend Druck aufsetzen würden, eine möglichst hohe Ausnutzung zu erzielen. Eine generelle Erhöhung der Geschosshöhe oder eine Verdoppelung der baulichen Dichte dürften jedoch dem Zonenzweck widersprechen.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die mittels Sonderbauvorschriften in Erneuerungsplänen möglichen Abweichungen von den in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften über die Nutzungsintensität sind in zweifacher Weise eingeschränkt. Zum einen dürfen die Sonderbauvorschriften nicht dem Zonenzweck widersprechen. Zum anderen darf die Geschosshöhe nicht um mehr als ein Vollgeschoss eingeschränkt werden (siehe unten). Damit verteilt sich die zusätzliche Nutzungsintensität in der Länge und Breite des betreffenden Grundstücks und ist insofern durch die tatsächlichen Verhältnisse begrenzt. Innerhalb dieser tatsächlichen Grenzen soll es im Rahmen der Innenentwicklung möglich sein, die Nutzungsintensität individuell auf die Bedürfnisse des jeweiligen Gebiets anzupassen und damit massgeschneiderte Lösungen zu entwickeln. Im Übrigen gelten die Bestimmungen in Art. 41 E-BauG ohnehin nur für jene Zonen, in denen bereits Vorschriften über die Nutzungsintensität gelten. In Kernzonen ist es zum Beispiel bereits nach geltendem Recht erlaubt, die Nutzungsintensität in der vorgeschlagenen Weise individuell mittels Sonderbauvorschriften festzulegen, da es sich in diesem Fall nicht um Abweichungen nach Art. 41 BauG handelt.</p> <p>Nach Art. 48 Abs. 1 E-BauG werden Sondernutzungspläne durch den Gemeinderat erlassen. Dementsprechend legt der Gemeinderat die Nutzungsintensität fest, nicht ein Investor.</p>
--	---	--

	<p>Gais, Trogen, GV/IV, HEV, HS und sia</p> <p>lehnen die Möglichkeit, mittels Erneuerungsplan um höchstens zwei Vollgeschosse abzuweichen, ab. Eine derart gravierende Abweichung verwässere und übersteuere die Bestimmungen in den einzelnen Zonen massiv. Damit werde von der Grundordnung im Sinne einer Zonenänderung abgewichen, es handle sich um eine Aufzonung. Die Erhöhung der Geschosshöhe allein sei kein zielführendes Instrument für eine massvolle Nachverdichtung. Dies hätte eine massive Mehrhöhe der Baukörper zur Folge, was als einzelnes und allgemeingültiges Kriterium auf die Quartier-, Orts- und Landschaftsbilder generell einen zu massiven Eingriff darstelle. Aus fachlicher Sicht könne dies nicht mehr mit der Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung begründet werden. Im Übrigen sei es ja jederzeit möglich, mittels Aufzonung die zulässige Geschosshöhe zu erhöhen. Ansonsten entstehe eine nicht nachvollziehbare Bevorteilung eines Grundeigentümers gegenüber den anderen bestehenden Grundeigentümern. Massiv höhere Häuser beeinträchtigten im bebauten Raum die gewachsene Quartierstruktur und die Interessen erheblich, was Art. 41 Abs. 2 lit. b BauG verbiete. Entsprechende Einsprachen seien vorprogrammiert.</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Die Kritik ist berechtigt. Die Bestimmung in Art. 41 Abs. 1 lit. b E-BauG wird dahingehend geändert, dass auch mittels Erneuerungsplan bei der Geschosshöhe höchstens um ein Vollgeschoss abgewichen werden darf.</p>
	<p>HS und sia</p> <p>beantragen in diesem Zusammenhang, das Instrument des Erneuerungsplans gänzlich zu streichen. Für die Durchsetzung der Erneuerung genüge der Überbauungsplan, welcher ein zusätzliches Vollgeschoss und eine Mehrausnutzung von 10 % zulasse.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Der Überbauungsplan und der Erneuerungsplan haben im neuen System der Sondernutzungsplanung unterschiedliche Anwendungsfelder. Währenddem der Überbauungsplan in Fortführung der bekannten Quartier- und Gestaltungspläne die Überbauung „auf der</p>

	<p>Das Enteignungsrecht gemäss Art. 40 Abs. 4 E-BauG könne auch in den Überbauungsplan aufgenommen werden.</p>	<p>grünen Wiese“ regelt, kommt der Erneuerungsplan im bereits überbauten Gebiet zur Anwendung. Hier spielt sich die Herausforderung der Innenentwicklung ab, wofür neue Instrumente verlangt sind. Das Enteignungsrecht in einem Erneuerungsplan nach Art. 40 Abs. 4 E-BauG ist dabei die Ultima Ratio in der Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie der Gemeinden und erfordert ein besonderes öffentliches Interesse, welches auf der Förderung der Innenentwicklung in einem mehrstufigen Prozess basiert. Dieses öffentliche Interesse vermag ein Enteignungsrecht bei der Überbauung eines noch gar nicht überbauten Gebiets nicht zu rechtfertigen.</p>
<p>² Abweichungen bei der Geschoszahl und bei der Intensität der Nutzung dürfen nur gewährt werden, wenn</p> <p>a) die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind,</p> <p>b) die Grösse des Grundstückes die Abweichungen rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden und</p> <p>c) in Bezug auf die architektonische Gestaltung sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen ist.</p>	<p>Teufen und GPK</p> <p>beantragen, dass Art. 41 Abs. 2 lit. a E-BauG folgendermassen angepasst werde: „die Anordnung und Gliederung der Bauten in ihren wesentlichen Zügen in der Planung enthalten sind“. Die vorgeschlagene Formulierung entspreche der Praxis zu den heutigen Gestaltungsplänen. Eine gewisse Flexibilität in der Anordnung sei zur Erhaltung der Handlungsfähigkeit jedoch nötig.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Mit der Anpassung in Art. 41 Abs. 2 lit. c E-BauG müssen die Sondernutzungspläne grundsätzlich bis in das projektmässige Detail definiert sein, damit der Nachweis einer wesentlichen Qualitätssteigerung erbracht werden kann. Unter Bezugnahme auf die Sondernutzungspläne des geltenden Rechts bedeutet dies faktisch, dass es dazu nicht reichen wird, wie in den heutigen Quartierplänen lediglich Sonderbauvorschriften festzulegen und hinsichtlich der konkreten Ausführung auf ein späteres Baugesuch zu verweisen. In Zukunft wird grundsätzlich die Detaillierung von heutigen Gestaltungsplänen verlangt. Dementsprechend soll auch die Bestimmung der Praxis zu den heutigen Gestaltungsplänen entsprechen.</p>

	<p>MVO</p> <p>beantragt die Ergänzung von Art. 41 Abs. 2 lit. c E-BauG um das Kriterium der Wohnhygiene. Die Innenentwicklung werde in der Bevölkerung nur akzeptiert werden, wenn die Qualität der Bauten überdurchschnittlich sei. Der Wohnhygiene (genügend Licht, Besonnung, Privatsphäre, Lärmschutz, ausreichende Begrünung etc.) müsse deshalb besondere Beachtung geschenkt werden.</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Der Hinweis ist richtig. Bereits das geltende Recht kennt in Art. 41 Abs. 1 lit. b BauG das Kriterium der Wohnhygiene. Die Bestimmung wird ergänzt.</p>
	<p>Lutzenberg, Grub, Speicher und Waldstatt</p> <p>sind der Ansicht, dass noch unklar sei, nach welchen Kriterien die wesentliche Qualitätssteigerung beurteilt werde, wer für diese Beurteilung verantwortlich sei, ob dazu ein unabhängiges Gremium gebraucht werde, wer den Nachweis zu erbringen habe und was dazu notwendig sei. Dies sei im Gesetz festzulegen.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Nach Art. 48 Abs. 1 E-BauG werden Sondernutzungspläne durch den Gemeinderat erlassen. Dementsprechend ist der Gemeinderat zuständig für die Beurteilung, ob die quantitativen Abweichungen bei der Geschoszahl und bei der Nutzungsintensität die Gestaltung, die Wohnhygiene und die Eingliederung in die Umgebung qualitativ wesentlich verbessern. Inwieweit der Gemeinderat die Beurteilung einem Fachgremium überträgt oder fachliche Unterstützung bezieht, liegt in seinem Ermessen.</p> <p>Die abstrakten Kriterien lassen sich im Gesetz nicht weiter konkretisieren. Ebenso wie bei vergleichbaren Normen mit Gestaltungs- und Eingliederungsvorschriften, zum Beispiel für Bauten in Ortsbildschutzzonen, ist es Sache des Gemeinderates, in der Anwendung dieser Bestimmungen eine Praxis zu entwickeln. Eine solche Praxis müsste in den Gemeinden ohnehin bereits bestehen, da die Bestimmung unverändert aus Art. 41 Abs. 1 lit. b BauG übernommen wird.</p>

		<p>Der Nachweis der Qualitätssteigerung ist von den Grundeigentümern zu erbringen. Ob der Nachweis in formeller wie materieller Hinsicht erbracht ist, ist vom Gemeinderat aufgrund einer Interessenabwägung im Einzelfall zu entscheiden und zu begründen.</p> <p>Das Gesagte gilt im Übrigen auch für die Vorprüfungs- und Genehmigungsinstanzen.</p>
	<p>sia</p> <p>beantragt in diesem Zusammenhang die Einführung einer Bauberatung und eines Gremiums von Fachleuten, das die Planung, Überbauung und die Nachverdichtungen fachlich begleite. Diesem Fachgremium sei ein Rekursrecht einzuräumen, um es auf eine rechtsgleiche Ebene mit den politisch bestellten Baubewilligungsbehörden zu stellen. Die Qualitätssicherung in der Sondernutzungsplanung sei derzeit aus fachlicher Sicht in vielen kleinen Gemeinden weit ungenügend.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Frage, ob gesetzlich eine Bauberatung oder ein Fachgremium eingeführt werden soll, ist im Rahmen der zweiten Teilrevision des Baugesetzes zu beantworten. Auch ohne Verankerung im Gesetz steht es dem Gemeinderat frei, die Beurteilung einem Fachgremium zu übertragen oder fachliche Unterstützung beizuziehen.</p>
	<p>SP</p> <p>beantragt zur Förderung von Wohnraum für Familien die Einführung eines zusätzlichen Absatzes: „Die Abweichungen können auch gewährt werden, wenn mit dem Plan besondere konkrete Mehrleistungen ausgewiesen werden, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Förderung von preisgünstigem Wohnraum für Familien, Ausweisung von besonders vorteilhaften Anlagen der Frei- und Spielfläche für Familien).“</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Abweichungen in der Geschosshöhe und in der Nutzungsintensität mittels Sonderbauvorschriften in einem Sondernutzungsplan stehen in einem engen sachlichen Zusammenhang von Ursache und Wirkung mit den Kriterien, die dieser Sondernutzungsplan zu erfüllen hat. Die Abweichungen dienen der Erfüllung der Kriterien. Der Antrag steht ausserhalb dieses Kausalzusammenhangs.</p>

<p>³ Wird mittels Überbauungs- oder Erneuerungsplan bei der Geschoszahl oder bei der Intensität der Nutzung von den in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften abgewichen, so ist in der öffentlichen Auflage ausdrücklich darauf hinzuweisen. Das maximal mögliche Ausmass der Bauten ist anhand der Baubereiche zu visieren. Die Visierung ist bis zur Rechtskraft des Überbauungs- oder Erneuerungsplans zu belassen.</p>	<p>Bühler, Grub, Herisau, Lutzenberg, Rehetobel, Schönengrund, Speicher, Stein, Teufen, Trogen, Urnäsch, Waldstatt, GPK, CVP, SP, ERR, GV/IV und HEV</p> <p>begrüssen grundsätzlich die vorgeschlagene Pflicht zum Hinweis in der öffentlichen Auflage. Sie lehnen hingegen die vorgeschlagene generelle Visierpflicht als in der Praxis nicht umsetzbar ab. Nach Art. 41 Abs. 2 lit. a E-BauG müsse die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sein. Dies sei einerseits mit im Plan definierten Baubereichen und andererseits mit grösseren Baubereichen und zusätzlichen Sonderbauvorschriften mit der Festlegung von Gebäudelängen und -höhen und Abständen möglich. Die vorgeschlagene Visierpflicht funktioniere nur, wenn ein konkretes Projekt vorliege und die Baubereiche projektbezogen ausgeschieden seien. Bei einer freien oder offenen Anordnung in einem grösseren Baubereich lägen zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Plans jedoch noch nicht alle Details des Projekts vor, weshalb die Visierung nicht beurteilungsfähig und für die Anstösser aussagekräftig erstellt werden könne. In diesem Fall wäre die Visierung erklärungsbedürftig, wecke bei den Anstössern unnötig Unbehagen, da die Bebauung des gesamten visierten Baubereichs weder baurechtlich möglich noch beabsichtigt sei, und erhöhe das Risiko von unnötigen Einsprachen.</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Die Kritik ist berechtigt. Auf die Einführung einer generellen Visierpflicht wird verzichtet.</p>
	<p>Bühler, Teufen, Urnäsch und GPK</p> <p>beantragen, dass zur Darlegung der möglichen Gebäude- und Firstlinien anstelle einer Visierung Plan-</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Der Einwand ist berechtigt. Die Bestimmung wird dahingehend angepasst, dass die Abweichungen bei</p>

	<p>darstellungen zu verlangen seien. Im Streitfall solle die Einsprache- oder Rekursbehörde die Visierung ausgewählter Punkte anordnen können. Da meist die definitive Ausdehnung der Bauten und somit auch die Niveaupunkte fehlen würden, sei eine widerspruchsfreie und korrekte Visierung kaum möglich. Wenn beispielsweise mehrere Bauten statt nur einer erstellt würden, weise am Hang die höhergelegene Baute bei gleicher Gebäudehöhe eine höhere Trauf- oder Firstlinie auf, als wenn es sich um eine einzelne Baute handeln würde. Hier seien Plandarstellungen (insbesondere Geländeschnitte) mit eingetragenen möglichen Gebäudehöhen zweckmässiger.</p>	<p>der Geschoszahl und bei der Intensität der Nutzung in einer den Anforderungen des Einzelfalls gerecht werdenden Weise dargestellt werden sollen. Der Gemeinderat kann dazu Plandarstellungen verlangen.</p>
	<p>Herisau und SP</p> <p>beantragen, die Pflicht zur Visierung auf jene Sondernutzungspläne zu beschränken, denen, wie beim heutigen Gestaltungsplan, ein konkretes Projekt verbindlich hinterlegt werde. Bei Sondernutzungsplänen, die nicht zweckmässig visiert werden könnten, sei stattdessen die Bauabsicht in einem Modell darzustellen. Ein Modell zu den konkreten Bestimmungen des Sondernutzungsplans zeige die nachbarschaftlichen Auswirkungen am nachvollziehbarsten auf. Für grössere und/oder komplexere Überbauungen sei mit einem erheblichen materiellen und kostenmässigen Aufwand für die Visierung zu rechnen, zumal diese bis zur Rechtskraft des Sondernutzungsplans bestehen bleiben solle. Dies könne aufgrund der zunehmenden Komplexität des Geschäfts und der Verfahren mehrere Jahre dauern. Auch hier hätten Modelle Vorteile.</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Der Einwand ist berechtigt. Die Bestimmung wird dahingehend angepasst, dass die Abweichungen bei der Geschoszahl und bei der Intensität der Nutzung in einer den Anforderungen des Einzelfalls gerecht werdenden Weise dargestellt werden sollen. Der Gemeinderat kann dazu Modelle verlangen und zusätzlich die Visierung anordnen.</p>

	<p>Lutzenberg, Trogen, CVP, GV/IV und HEV</p> <p>beantragen, Art. 41 Abs. 3 2. und 3. Satz E-BauG ersatzlos zu streichen. Die Visierpflicht sei untauglich und nicht umsetzbar. Es könne darauf verzichtet werden.</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Der Einwand ist berechtigt. Die Bestimmung wird dahingehend angepasst, dass die Abweichungen bei der Geschoszahl und bei der Intensität der Nutzung in einer den Anforderungen des Einzelfalls gerecht werdenden Weise dargestellt werden sollen. Damit wird auf die generelle Visierpflicht verzichtet. Der Gemeinderat kann stattdessen Plandarstellungen oder Modelle verlangen und zusätzlich die Visierung anordnen.</p>
Art. 44		
<p>²Zur 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.</p>	<p>Lutzenberg, Stein, Trogen, GPK, FDP, GV/IV und HEV</p> <p>lehnen die Vorprüfungs- und Genehmigungspflicht ab und beantragen, die bisherige Regelung zu belassen und die Änderung zu streichen. Die Pflicht schränke die Gemeindeautonomie ein. Die Gemeinden seien sehr wohl fähig, Einzelanpassungen autonom vorzubereiten und zu erlassen. Die bisherige Regelung habe zu keinen Schwierigkeiten geführt. Die vorgeschlagene Regelung führe hingegen zu unnötigem Mehraufwand für die Gemeinden und den Kanton.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Es handelt sich bei diesen vermeintlich geringfügigen Einzelanpassungen bereits nach geltendem Recht um förmliche Planänderungen. In der Umsetzung der neuen Bestimmungen des Bundesrechts im nachgeführten kantonalen Richtplan und im teilrevidierten Baugesetz kommt dem Gemeinderichtplan inskünftig eine noch wichtigere Rolle in der Steuerung der langfristigen Entwicklung der Gemeinde zu. Insbesondere im Bereich des Bauzonenmanagements und der Innenentwicklungsstrategie müssen die kommunalen Richtpläne einerseits untereinander und andererseits mit dem kantonalen Richtplan koordiniert werden. Aufgrund der damit einhergehenden weitreichenden Auswirkungen bedürfen die Einzelanpassungen der gleichen Abstimmung und Überprüfung wie alle anderen förmlichen Planänderungen.</p>

	<p>CVP</p> <p>beantragt die Umformulierung von Art. 44 Abs. 2 2. Satz E-BauG: „Solche Anpassungen sind dem zuständigen Amt zur Vorprüfung einzureichen [...]“. Die Nennung einer Amtsstelle mit Namen in einem formellen Gesetz sei nicht ratsam. Der Regierungsrat sei gemäss Organisationsgesetz frei, Amtsstellen anders zu organisieren und/oder zu benennen. Die Bezeichnung des zuständigen Amtes könne der Regierungsrat in der Bauverordnung vornehmen. Dies gelte auch für weitere Bestimmungen mit der gleichen Problematik.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die erste Teilrevision des Baugesetzes konzentriert sich auf die notwendigen Anpassungen. Die Einführung von Delegationsnormen zur Regelung der Zuständigkeiten würde die bisherige Methodik grundlegend ändern und ginge über das Notwendige hinaus. Sie ist auf die zweite Teilrevision zu verschieben.</p>
Art. 46		
<p>^{1bis} Bei der Auflage von Sondernutzungsplänen sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der im Plangebiet liegenden sowie der anstossenden Grundstücke zusätzlich schriftlich zu benachrichtigen.</p>	<p>Bühler, Gais, Grub, Herisau, Rehetobel, Schönggrund, Speicher, Waldstatt und ERR</p> <p>begrüssen die Einführung der Benachrichtigungspflicht im Sondernutzungsplanverfahren und beantragen, dass dabei der gleiche Kreis der betroffenen Grundeigentümer informiert werde wie beim Baugesuchsverfahren nach Art. 103 Abs. 1 und Art. 104 Abs. 1 BauG. Damit würden auch diejenigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in das Verfahren involviert, deren Grundstücke nicht mehr als 30 m von der geplanten Baute entfernt lägen. Einige Gemeinden würden dies bereits heute so handhaben.</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Der Einwand ist berechtigt. Die Informationspflicht wird auf den Kreis der Betroffenen im Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 103 Abs. 1 und Art. 104 Abs. 1 BauG erweitert.</p>
	<p>Grub, Speicher und Waldstatt</p> <p>verlangen in diesem Zusammenhang, dass im Baugesetz die rechtlichen Möglichkeiten zur Reduktion der Verfahrenslänge ausgenutzt würden. Mit der Benach-</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Benachrichtigung dient der Information. Ob ein benachrichtigter Grundeigentümer oder eine benachrichtigte Grundeigentümerin auch zur Einsprache</p>

	<p>richtung bestehe die Gefahr, dass Einsprecher zweimal dasselbe Anliegen vorbrächten und sich die Verfahren somit stark verzögern könnten. Die Legitimation zur Einsprache im Baubewilligungsverfahren könne jedoch nicht aufgrund einer Abhandlung im Sondernutzungsplanverfahren entzogen werden.</p>	<p>legitimiert ist, richtet sich nach Art. 111 BauG und ist im Einzelfall zu prüfen. Die beiden Bestimmungen sind nicht miteinander zu vermischen.</p>
	<p>MVO</p> <p>beantragt, dass auch die Bewohnerinnen und Bewohner der jeweiligen Grundstücke zu benachrichtigen seien. Diese seien mindestens ebenso von einem geplanten Bauvorhaben betroffen wie die Grundeigentümer. Sie hätten deshalb ein legitimes Interesse, frühzeitig von einem Bauvorhaben zu erfahren. Ein fortschrittliches Gesetz, welches alle Anspruchsgruppen berücksichtige, enthalte eine Informationspflicht gegenüber den direkt Betroffenen. Das gleiche gelte für Art. 103 Abs. 1 und Art. 104 Abs. 2 BauG.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Diese Bestimmung dient in erster Linie der Information und Interessenwahrung derjenigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, die nicht in der Gemeinde wohnhaft sind. Die Bewohnerinnen und Bewohner der jeweiligen Grundstücke werden wie die breite Öffentlichkeit mit der Anzeige der öffentlichen Auflage der Sondernutzungspläne informiert.</p>
Art. 48		
<p>¹ Nutzungspläne und Baureglements werden durch den Gemeinderat erlassen und unterstehen nach Massgabe der Gemeindeordnung dem obligatorischen oder dem fakultativen Referendum.</p>	<p>Bühler, Grub, Rehetobel, Speicher, Waldstatt und ERR</p> <p>beantragen eine kantonal einheitliche Regelung der Referendumspflicht. Für auswärtige Bauherren sei eine Harmonisierung des Verfahrens wünschenswert. Ansonsten bestehe die Gefahr, dass in jeder Gemeinde etwas anderes gelte.</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Der Einwand ist korrekt. Die Referendumspflicht wird einheitlich geregelt. Der Erlass (und über Art. 51 Abs. 2 BauG grundsätzlich auch die Änderung) aller Nutzungspläne soll dem fakultativen Referendum unterstehen.</p>
	<p>Grub, Speicher, Waldstatt und ERR</p> <p>beantragen im Zusammenhang mit Art. 52 E-BauG, dass für geringfügige Anpassungen an Sondernutzungsplänen, wie der Änderung von Richtungspunk-</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die einheitliche Referendumspflicht sieht das fakultative Referendum für den Erlass (und über Art. 51 Abs. 2 BauG grundsätzlich auch für die Änderung)</p>

	ten und geringfügigen Zonenplananpassungen, zwingend nur das fakultative Referendum zur Anwendung kommen solle.	sämtlicher Nutzungspläne vor. Geringfügige Änderungen an bestehenden Nutzungsplänen sollen nach Art. 52 Abs. 2 E-BauG nicht dem Referendum unterstehen (siehe unten).
	<p>Trogen</p> <p>beantragt, dass die Änderung gestrichen und die bisherige Regelung beibehalten werde. Die Referendumpflicht solle sich weiterhin auf Zonenpläne und Baureglemente beschränken. Es sei nicht zielführend, wenn künftig alle Sondernutzungspläne dem Volk vorgelegt würden. Damit werde das verfügbare Bauland nicht mobilisiert und die Bautätigkeit weiter verzögert. Gegen Sondernutzungspläne würden häufig viele Einsprachen mit divergierenden Interessen ergriffen. Eine zusätzliche Hürde sei nicht nötig und bedeute lediglich eine weitere Möglichkeit, Planungsverfahren und die Realisierung von Bauprojekten zu verzögern. Auch die Erweiterung auf das fakultative Referendum nütze wenig, da angesichts der tiefen Hürden meist die Unterschriften der von einem Sondernutzungsplan direkt betroffenen Stimmbürger dafür ausreichen würden.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>In der neuen Gesamtkonzeption zur Innenentwicklung kommt dem Erneuerungsplan nach Art. 40 E-BauG als zentralem Instrument zur grundeigentümergebundenen Umsetzung der behördenverbindlichen Innenentwicklungsstrategie des Gemeinderichtplans gemäss Art. 17 Abs. 2 lit. b^{bis} E-BauG eine bedeutende Rolle zu. Mit den damit einhergehenden neuen Möglichkeiten zur Erneuerung eines bereits weitgehend überbauten Gebiets nach Art. 40 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 41 Abs. 1 lit. b E-BauG und nach Art. 40 Abs. 4 E-BauG wird es in Zukunft noch wichtiger werden, dass die Bevölkerung im Rahmen des Erlassverfahrens die Gelegenheit erhält, darüber zu befinden, ob der konkrete Sondernutzungsplan die abstrakten Vorgaben der Strategie zu realisieren vermag. In diesem Sinne sichert das fakultative Referendum beim Erlass von Sondernutzungsplänen gemäss Art. 48 Abs. 1 E-BauG die demokratische Mitbestimmung bei der Erneuerung und trägt damit zur Akzeptanz in der Gemeinde bei.</p>
² Aufgehoben.	<p>Stein, Trogen, Walzenhausen, GV/IV und HEV</p> <p>beantragen, dass die bisherige Regelung beibehalten werde. Kleine Anpassungen an Sondernutzungsplänen sollten weiterhin durch den Gemeinderat angenommen werden. Die Autonomie für den Gemeinderat habe sich in der Praxis bewährt. Die Aufhebung führe</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Der Einwand ist berechtigt. Geringfügige Änderungen an bestehenden Nutzungsplänen sollen nach Art. 52 Abs. 2 E-BauG nicht dem Referendum unterstehen (siehe unten).</p>

	zu einer unerwünschten Verlängerung der Bewilligungsphase.	
	<p>Herisau und Urnäsch</p> <p>beantragen im Zusammenhang mit Art. 52 E-BauG, dass der Gemeinderat weiterhin Baulinien- und Überbauungspläne, geringfügige Änderungen der Nutzungsplanung und Schutzaufhebungen ohne Referendum erlassen könne. Dem Referendum sollten nur die Erneuerungspläne sowie grössere Änderungen der Nutzungsplanung vorgelegt werden. Eine generelle Referendumpflicht für alle Nutzungsplanänderungen sei unverhältnismässig und führe zu einer erheblichen Verlängerung der Verfahren von bis zu einem Jahr. Damit verliere der Kanton einen im interkantonalen Wettbewerb wichtigen Standortvorteil. Demgegenüber sollten jedoch die Verfahren vereinheitlicht werden. Zudem erforderten die Eingriffsmöglichkeiten in den Plänen, insbesondere das Enteignungsrecht im Erneuerungsplan, eine stärkere Legitimation.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die geringfügigen Änderungen an bestehenden Nutzungsplänen sollen nach Art. 52 Abs. 2 E-BauG weiterhin nicht dem Referendum unterstehen. Hingegen soll der Erlass von sämtlichen Nutzungsplänen und damit auch von Überbauungsplänen in jedem Fall dem fakultativen Referendum unterstehen. Mit den Vorgaben des neuen Bundesrechts werden die Bauzonen im öffentlichen Interesse verknüpft. In der Praxis bedeutet dies, dass neue Bauzonen im Interesse der Allgemeinheit und nicht im privaten Interesse der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ausgeschieden werden. Dieses öffentliche Interesse, zuerst an der Ausscheidung und danach an der Überbauung der Bauzone, wird auf der Grundlage des geltenden Rechts in Art. 17 Abs. 1 und 2 BauG als Strategie im Gemeinderichtplan abgebildet. Der Überbauungsplan setzt die Strategie des behördenverbindlichen Gemeinderichtplans grundeigentümergebunden um. Dabei wird es von zentraler Bedeutung sein, dass die Bevölkerung im Rahmen des Erlassverfahrens die Gelegenheit erhält, darüber zu befinden, ob der konkrete Überbauungsplan die abstrakten Vorgaben der Strategie zu realisieren vermag. In diesem Sinne sichert das fakultative Referendum nicht nur beim Erlass von Erneuerungsplänen, sondern auch beim Erlass von Überbauungsplänen die demokratische Mitbestimmung bei der Erneuerung und trägt damit zur Akzeptanz in der Gemeinde bei.</p>

Art. 49		
<p>³ 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.</p>	<p>Grub und ERR</p> <p>möchten geprüft haben, ob die Möglichkeit einer Teilgenehmigung auch auf Sondernutzungspläne ausgedehnt werden könne. Es sei davon auszugehen, dass im Rahmen von Sondernutzungsplänen mit vermehrtem Widerstand zu rechnen sei. Die unangefochtenen Teilinhalte sollten entsprechend weiterverfolgt werden können.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Der Antrag zielt darauf ab, einen Erneuerungsplan bereits teilweise verwirklichen zu können, wenn nur noch das Enteignungsrecht umstritten ist. Dieser Fall zeigt jedoch gerade die Problematik einer teilweisen Genehmigung von Sondernutzungsplänen auf. Diese dient nämlich dazu, voneinander unabhängige Sachverhalte in einem einzigen Plan voneinander unabhängig beurteilen zu können. Dies ist bei grösseren Zonenplänen bereits räumlich eher möglich. Die Sachverhalte müssen jedoch auch inhaltlich trennbar sein. Bei Sondernutzungsplänen im Allgemeinen und Erneuerungsplänen mit Enteignungsrechten im Besonderen besteht ein enger inhaltlicher Zusammenhang zwischen den einzelnen Bestimmungen, weshalb eine teilweise Genehmigung in der Praxis nicht denkbar ist.</p>
Art. 52		
<p><i>Aufgehoben.</i></p>	<p>Bühler, Gais, Grub, Lutzenberg, Rehetobel, Schwellbrunn, Speicher, Teufen, Urnäsch, Walzenhausen, Waldstatt, GPK, CVP, GV/IV und HEV</p> <p>lehnen die Aufhebung der speziellen Verfahrensbestimmungen für geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen ab und beantragen, dass die Zulässigkeit eines vereinfachten Verfahrens und die einheitliche Definition von geringfügigen Änderungen beibehalten würden. Das Verfahren habe sich in der Praxis als sehr nützlich erwiesen. Für unwesentliche Anpassungen...</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Die Kritik ist berechtigt. Für geringfügige Änderungen soll mit Art. 52 E-BauG weiterhin ein vereinfachtes Verfahren zur Verfügung stehen.</p>

	<p>sungen von Planungsinstrumenten habe der Verwaltungs- und Zeitaufwand verringert werden können. Insbesondere zeitlich dringende Bauvorhaben für Industriebetriebe hätten so in einem rasch abgewickelten Verfahren realisiert werden können. Zudem sei es wichtig, dass eine kantonal einheitliche Regelung bestehen bleibe.</p>	
	<p>Trogen</p> <p>lehnt die Aufhebung des gesamten Artikels ab und beantragt, dass lediglich die Möglichkeit zur Unterschriftensammlung in Art. 52 Abs. 1 BauG aufgehoben und durch die Vorschrift einer öffentlichen Auflage in Art. 52 Abs. 2 BauG ersetzt werden solle. Die Aufhebung des gesamten Artikels führe zu einer grossen Bürokratie. Die Gemeinde habe bereits mehrmals statt einer Unterschriftensammlung eine öffentliche Auflage durchgeführt.</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Der Einwand ist berechtigt. Die Bestimmung in Art. 52 Abs. 1 BauG wird aufgehoben. Die Unterschriftensammlung ist nicht nur unpraktikabel, die damit einhergehende Vorselektion der nach Art. 111 BauG zur Einsprache gegen den Plan Legitimierten ist rechtsstaatlich höchst bedenklich, weil sie ohne die Gewährung des rechtlichen Gehörs der Betroffenen ergeht und sie den möglicherweise Einspracheberechtigten die Mitwirkung am Verfahren bereits vorgängig vollständig verweigert. Im Übrigen müssen nach Art. 33 Abs. 1 RPG schon von Bundesrechts wegen alle Nutzungspläne öffentlich aufgelegt werden. Damit ist die geltende Bestimmung in Art. 52 Abs. 1 BauG bundesrechtswidrig.</p>
	<p>Herisau</p> <p>lehnt die Aufhebung ebenfalls ab und beantragt im Zusammenhang mit Art. 48 E-BauG, dass für Überbauungspläne, geringfügige Änderungen der Nutzungsplanung und Schutzaufhebungen weiterhin das vereinfachte Verfahren nach Art. 52 BauG durchzuführen sei. Dabei solle ein abschliessender Entscheid des Gemeinderates möglich sein mit der Möglichkeit, die Sache im Einzelfall dem Referendum unterstellen</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die speziellen Bestimmungen über die geringfügigen Änderungen an Nutzungsplänen gelten nicht für den Erlass von Nutzungsplänen. Demnach sind auch Überbauungspläne im ordentlichen Verfahren zu erlassen.</p> <p>Mit der Anpassung in Art. 52 Abs. 2 E-BauG werden die geringfügigen Änderungen an Nutzungsplänen</p>

	zu können. Es werde gleichzeitig beantragt, dass für Erneuerungspläne sowie grössere Änderungen der Nutzungsplanung das ordentliche Verfahren nach Art. 51 BauG durchzuführen sei.	(und über Art. 88 Abs. 2 BauG auch an kommunalen Schutzverordnungen) wie bis anhin von der Referendumspflicht ausgenommen.
Art. 56		
¹ Die Gemeinden sorgen dafür, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden.	<p>Gais, Teufen und SP</p> <p>äussern sich dahingehend, dass die Gemeinden gegen die Baulandhortung keine Handhabe hätten und dieses Problem auch mit den vorgeschlagenen Bestimmungen ungelöst bleibe. Den Gemeinden fehlten wirksame Instrumente, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen. Es seien weitere, konkrete Anreize zu schaffen, um private Grundeigentümer zu motivieren, ihre Grundstücke zu überbauen. Die kantonale Gesetzgebung müsse die finanziellen Anreize wie Fördergelder oder steuerliche Anreize sowie die Informationen und Beratungen definieren.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Das Bundesrecht überlässt die Wahl der konkreten Massnahmen zur Baulandmobilisierung den Kantonen. Als Massnahme ausdrücklich erwähnt wird in Art. 15a Abs. 1 RPG die Landumlegung nach Art. 20 RPG. Die entsprechenden Regeln gemäss Art. 68 ff. BauG sollen inskünftig vermehrt zur Anwendung gelangen können. Darüber hinaus stellen die Gemeinden nach Art. 5 Abs. 1 lit. d BauG ein angemessenes Angebot an gut geeignetem Bauland durch eine zeitgerechte Erschliessung und eine aktive Bodenpolitik sicher.</p> <p>Die neue Bestimmung in Art. 56 Abs. 2 E-BauG zählt beispielhaft Massnahmen auf, welche als geeignet erscheinen, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen. Darüber hinaus sind neue, kreative Lösungen gegen die Baulandhortung gefragt, weshalb auf eine abschliessende Aufzählung im Gesetz verzichtet wird. Mit der neuen Bauverpflichtung nach Art. 56 Abs. 3 E-BauG steht zuletzt ein wirksames Instrument für diejenigen Grundstücke, die bereits seit langem in der Bauzone liegen, zur Verfügung. Sie sorgt als Ultima Ratio dafür, dass die Gemeinde ein lange gehortetes Grundstück selbst kaufen kann.</p>

		<p>Finanzielle Anreize sind keine akzeptable Lösung für das Problem der Baulandhortung. Es erschiene als stossend, wenn ein Grundstück im öffentlichen Interesse einer Bauzone zugewiesen wird und der Grundeigentümer bereits durch diese staatliche Leistung von einem erheblichen Mehrwert profitiert, danach jahrelang die Wertsteigerung des Grundstücks mitnehmen kann und zuletzt als Motivation nochmals staatliche Subventionen erhält, nur dass er sein Grundstück so überbaut, wie er es von Anfang im Sinne der Allgemeinheit hätte tun sollen.</p>
	<p>Gais und Urnäsch</p> <p>sind der Ansicht, dass die Zuständigkeit für die Förderung der Überbauung auf die Gemeinden abgeschoben werde. Die Verfahren seien für die Gemeinden viel zu aufwändig. Dies müsse daher durch die übergeordnete kantonale Behörde erfolgen.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Gemeinden entscheiden in ihrer kommunalen Zonenplanung darüber, welche ausgewählten Grundstücke einer Bauzone zugewiesen werden sollen. Dementsprechend ist es auch Sache der Gemeinden, dafür zu sorgen, dass diese Grundstücke auch so genutzt werden, wie es die Gemeinden selbst in ihrer Zonenplanung bestimmt haben. Die Gemeinden können dabei den regionalen Besonderheiten besser Rechnung tragen und gestützt darauf die spezifisch richtigen Massnahmen anordnen. Die übergeordnete kantonale Behörde könnte sich im Übrigen als Rechtsmittelinstanz ohnehin nicht damit befassen.</p>
	<p>Stein, Walzenhausen, GPK, FDP, GV/IV und HEV</p> <p>meinen, dass im Zusammenhang mit der Förderung der Überbauung die Interessen von Gewerbe und Industrie zu berücksichtigen seien. Betriebe seien oftmals auf eine langfristige Planung betreffend Landreserven angewiesen und müssten die Reserven aufgrund ihrer Strategie länger als 10 Jahre behalten</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>In der Umsetzung der Förderung der Überbauung haben die Gemeinden die privaten Interessen der Grundeigentümer in einer Interessenabwägung dem öffentlichen Interesse an der bestimmungsgemässen Überbauung der entsprechenden Grundstücke gegenüberzustellen. Dabei ist es durchaus denkbar,</p>

	<p>können. Die Gemeinden müssten die Freiheit haben, in solchen Fällen auf Auszonungen zu verzichten.</p>	<p>dass die privaten Interessen von Gewerbe und Industrie das öffentliche Interesse überwiegen. In solchen Fällen können die Gemeinden bei Grundstücken, welche sich bereits in der Bauzone befinden, auf weitere Massnahmen verzichten. Bei Grundstücken, welche eingezont werden sollen, müssen nach den Vorgaben des nachgeführten kantonalen Richtplans ohnehin bereits von Anfang an konkrete Überbauungsabsichten vorliegen (Seite II.38).</p> <p>Die Bestimmungen in Art. 56 E-BauG enthalten bewusst keine expliziten Fristen, weil aufgrund der Interessenabwägung im Einzelfall ebenso eine kurze Frist von wenigen Jahren wie auch eine längere Frist als angemessen erscheinen kann.</p>
	<p>Bühler, Grub, Herisau, Speicher, Waldstatt, SP, SVP, BV und ERR</p> <p>beantragen die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die Einführung von Mindestausnutzungsanforderungen in den Baureglementen. Im Zusammenhang mit der Förderung der Überbauung solle eine Unternutzung der Bauzonen verhindert werden. Deshalb sei es wichtig, dass eine klare gesetzliche Grundlage geschaffen werde, auf der die Gemeinden die minimale Intensität der Nutzung einfordern könnten.</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Der Einwand ist berechtigt. Die Anpassung der Formulierung in Art. 15 Abs. 2 lit. 1 E-BauG schafft die gesetzliche Grundlage für die Einführung von Mindestanforderungen an die Intensität der Nutzung in den Baureglementen.</p>
	<p>MVO</p> <p>beantragt, dass die Regelung mit einer Frist von 10 Jahren zu ergänzen sei. Die Raumplanung ergebe ohne Baulandverflüssigung innert der Planungsperiode wenig Sinn. Die Gemeinden müssten deshalb verpflichtet werden, die Verflüssigung oder allenfalls eine</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Bestimmungen in Art. 56 E-BauG enthalten bewusst keine expliziten Fristen, weil aufgrund der Interessenabwägung im Einzelfall sowohl eine kurze Frist von wenigen Jahren als auch eine längere Frist als</p>

	<p>Rückzonung durchzusetzen. Die vertraglichen Lösungen würden nicht funktionieren, weil die Gemeinden zu nahe bei den Grundeigentümern seien. Es brauche deshalb eine Frist im Gesetz, an welche sich die Gemeindebehörden zu halten hätten.</p>	<p>angemessen erscheinen kann.</p>
	<p>Urnäsch</p> <p>beantragt Hilfsmittel zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben in der Form von Mustern von Verträgen für Einzonungen, Kaufrechtsverträge oder Überbauungsverfügungen. Ebenso müsse die Formulierung „bestimmungsgemässe Überbauung“ konkreter definiert werden.</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Das Departement Bau und Volkswirtschaft wird die notwendigen Hilfsmittel zusammen mit den Gemeinden erarbeiten.</p>
	<p>CVP</p> <p>beantragt, dass der Haltedauerrabatt bei der Grundstückgewinnsteuer gemäss Art. 133 StG für unüberbaute Grundstücke innerhalb der Bauzonen abgeschafft werde. Es entspreche dem Ziel der Teilrevison, die Baulandhortung zu unterbinden oder mindestens nicht noch zu fördern.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Grundstückgewinnsteuer ermässigt sich nach Art. 133 Abs. 2 StG erst bei einer anrechenbaren Besitzesdauer von mindestens zehn Jahren. Wird ein Grundstück neu eingezont, muss nach den Vorgaben des nachgeführten kantonalen Richtplans ohnehin ein Bebauungskonzept vorliegen (Seite II.33), mit welchem eine Überbauung innerhalb von höchstens zehn Jahren angestrebt wird. Diese Überbauung wird mit einer Massnahme gemäss Art. 56 Abs. 2 E-BauG gesichert. Bei bereits eingezonten Grundstücken werden die Gemeinden zu prüfen haben, ob sie eine Bauverpflichtung nach Art. 56 Abs. 3 E-BauG verfügen. Dafür setzt sie sodann eine angemessene Frist an, welche im Normalfall ebenfalls unter zehn Jahren liegt. Dementsprechend fördert der Haltedauerrabatt die Baulandhortung nicht.</p>

<p>² 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.</p>	<p>Gais, Grub, Speicher, Waldstatt, SP und ERR</p> <p>meinen, dass das Problem der Baulandhortung vor allem bei bereits seit längerem eingezontem Bauland bestehe. Verträge und Bedingungen seien wohl bei Einzonungen oder bei Sondernutzungsplänen in bestehenden Bauzonen möglich. Es fehlten jedoch klare und handliche Instrumente zur Durchsetzung der Überbauung bei bestehenden Bauparzellen ohne Sondernutzungsplan. Die Bestimmung sei entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Bauverpflichtung in Art. 56 Abs. 3 E-BauG dient auf der Grundlage von Art. 15a Abs. 2 RPG der Durchsetzung der Überbauung bei bestehenden Bauparzellen ohne Sondernutzungsplan. Im Übrigen ist es der Gemeinde jederzeit freigestellt, ein Zonenplanänderungsverfahren in die Wege zu leiten.</p>
	<p>Grub, Speicher und Waldstatt</p> <p>stellen fest, dass die Gemeinden im Rahmen von Einzonungen bereits heute Verträge mit Überbauungsfristen abschliessen würden. Es sei zu klären, wie diese schlussendlich durchgesetzt werden könnten. Die Bestimmung sei entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die angesprochenen Verträge enthalten die Sanktionen bei Nichteinhaltung der Überbauungsfrist. Im Falle der Nichteinhaltung sind die vereinbarten Sanktionen durchzusetzen. Die Streitigkeiten aus diesen öffentlich-rechtlichen Verträgen werden nach Art. 57 Abs. 1 lit. b VRPG vom Obergericht im Klageverfahren beurteilt.</p>
	<p>ERR</p> <p>fragt, weshalb nur Einzonungen an Bedingungen geknüpft werden könnten, nicht aber andere (zumindest wertvermehrende) Planungsmassnahmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es handelt sich bei dieser Aufzählung um eine nicht abschliessende Kann-Bestimmung. Dementsprechend können auch andere Planungsmassnahmen an Bedingungen geknüpft werden.</p>
<p>³ 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.</p>	<p>Urnäsch</p> <p>beantragt, dass die Formulierung „bestimmungsgemässe Überbauung“ konkreter definiert werde.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Welche Überbauung im Einzelfall bestimmungsgemäss ist, hat der Gemeinderat in der Verfügung der Bauverpflichtung individuell-konkret festzulegen und lässt sich nicht generell-abstrakt im Gesetz definieren. Es geht darum, dass eine möglichst sinnvolle, den</p>

		Zielen und Grundsätzen der Raumplanung entsprechende Nutzung herbeigeführt wird. Die Bauverpflichtung muss zu einer wesentlich erhöhten Nutzung der Baulandreserven führen und soll verhindern, dass ein Grundstück bloss teilweise oder mit einer viel geringeren als der zulässigen Nutzung überbaut wird. Dabei können beispielsweise die Mindestanforderungen an die Intensität der Nutzung in den Baureglementen gemäss Art. 15 Abs. 2 lit. a E-BauG als Massstab für eine bestimmungsgemässe Überbauung herangezogen werden.
	<p>ERR</p> <p>bezweifelt, dass mit der vorgeschlagenen Bestimmung innert nützlicher Frist wirksam gegen die Baulandhortung vorgegangen werden könne. Die Bestimmung solle griffiger formuliert werden (z.B. indem die Gemeinden angehalten würden, im Rahmen der anstehenden Ortsplanrevision die entsprechenden Flächen basierend auf der Innenentwicklungsstrategie im Zonenplan zu bezeichnen, womit auch die bislang fehlende demokratische Legitimation gegeben sei).</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Es ist Sache der Gemeinde nach einer umfassenden Interessensabwägung eine angemessene Frist für die Bauverpflichtung festzusetzen. Mit der Bezeichnung dieser Flächen im Zonenplan ist nichts gewonnen. Im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision drängt es sich vielmehr auf, darüber zu entscheiden, ob nicht allenfalls eine Auszonung von nicht verfügbaren Parzellen in die Wege zu leiten ist.</p>
	<p>SP und GV/IV</p> <p>äussern ihre Zweifel darüber, ob die Bestimmung mit dem Bundesrecht zu vereinbaren sei und damit überhaupt rechtliche Wirkung entfalten könne. Die Erfahrungen der Gemeinden bei der Anwendung des bisherigen Art. 56 BauG hinterliessen einen schalen Nachgeschmack und eine gewisse Skepsis im Hinblick auf die Anwendung der neuen Bestimmungen. Es werde daher eine klare rechtliche Stellungnahme zur Umset-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Regierungsrat hat am 24. Juni 2014 einen Grundsatzentscheid gefällt und entschieden, dass sich Art. 56 des geltenden Rechts nicht mit dem neuen, auf den 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Art. 15a RPG vereinbaren liess, weil die kantonale Bestimmung von einer generellen zehnjährigen Überbauungsfrist ausging, während das neue Bundesrecht die Ansetzung einer solchen Frist nur zulässt, wenn und soweit das öffentliche Interesse dies im Einzelfall rechtfertigt.</p>

	zung in der Praxis erwartet.	<p>Damit war eine generelle Überbauungsfrist nicht mehr zulässig.</p> <p>Die neue Bestimmung in Art. 56 E-BauG übernimmt wörtlich die Vorgabe aus Art. 15a Abs. 2 RPG und bezeichnet lediglich einerseits den Gemeinderat als zuständige Behörde und andererseits das gesetzliche Kaufsrecht für die Gemeinde als bestimmte Massnahme. Die Regelung entspricht den Lösungen in den meisten anderen Kantonen und wurde von internen wie externen juristischen Experten geprüft. Sie ist mit dem Bundesrecht zu vereinbaren.</p>
	<p>Walzenhausen</p> <p>beantragt, das Kriterium des öffentlichen Interesses zu streichen, da es juristisch einen grossen Spielraum eröffne.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Das Kriterium des öffentlichen Interesses ergibt sich direkt aus Art. 15a Abs. 2 RPG. Im Übrigen muss nach Art. 36 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 26 BV jeder Eingriff in die verfassungsmässig garantierte Eigentumsfreiheit im öffentlichen Interesse liegen.</p>
⁵ Aufgehoben.	<p>Trogen</p> <p>beantragt, die Bestimmung nicht aufzuheben. Eingezontes Bauland im Eigentum der Gemeinde dürfe als mobilisiert betrachtet werden und werde auch nicht für die Spekulation zurückgehalten. Deshalb solle für Art. 56 Abs. 5 BauG ein adäquater Ersatz gefunden werden, der die Flächen im Eigentum der Gemeinde von der Reservenbetrachtung ausschliesse.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Nach Art. 56 Abs. 1 E-BauG sorgen die Gemeinden dafür, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden, nach Art. 56 Abs. 2 E-BauG ist es Sache der Gemeinden, die dazu notwendigen Instrumente anzuwenden, und nach Art. 56 Abs. 3 E-BauG können die Gemeinden ein Grundstück zur Durchsetzung der Förderung der Überbauung selbst kaufen. Es erscheint als logisch, dass die Gemeinde als Trägerin der kommunalen Planung sich selbst nicht dazu verpflichten kann, ihre eigenen Grundstücke bestimmungsgemäss zu nutzen.</p>

Art. 56a		
<p>² Sie wird erhoben, wenn der entstandene Mehrwert mindestens Fr. 30 000.- beträgt.</p>	<p>Grub, Herisau, Rehetobel, Speicher, Waldstatt und ERR</p> <p>sprechen sich für eine tiefere Freigrenze aus, da sich insbesondere der kommunale Mehrwertausgleich mit Mehrwerten aus Um- und Aufzonungen sowie Sondernutzungsplänen im bebauten, bereits eingezonten Raum auf kleineren Parzellen abspiele. Bei einer zu hoch angesetzten Freigrenze sei der Nutzen zu klein, da die Berechnungen ohnehin in jedem Fall durchgeführt werden müssten, um den Mehrwert zu ermitteln.</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Der Einwand ist berechtigt. Nach den Vorgaben des Bundesrechts sind nur erhebliche Planungsvorteile auszugleichen. Die Grenze zur Erheblichkeit der Vorteile legen die Kantone nach ihren eigenen Verhältnissen fest. Für die tatsächlichen Verhältnisse im Kanton Appenzell Ausserrhoden mit tieferen durchschnittlichen Bodenpreisen und kleinräumigeren Planungen erscheint es angemessen, die vorgeschlagene Freigrenze von Fr. 30 000.- zu senken.</p>
	<p>Rehetobel</p> <p>beantragt, dass die Freigrenze auf Fr. 10 000.- reduziert werde.</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse im Kanton Appenzell Ausserrhoden erscheint die Freigrenze von Fr. 20 000.- als angemessen. Damit kann der Grundsatz der Verhältnismässigkeit von Aufwand und Ertrag bei der Erhebung der Mehrwertabgabe gewahrt werden.</p>
	<p>Herisau</p> <p>beantragt, dass die Freigrenze für den kommunalen Mehrwertausgleich auf Fr. 5 000.- reduziert werde.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse im Kanton Appenzell Ausserrhoden erscheint die Freigrenze von Fr. 5 000.- als zu tief. Mit einer so tiefen Freigrenze würden nicht mehr nur erhebliche Planungsvorteile zum Ausgleich gebracht werden.</p>
	<p>MVO</p> <p>beantragt, dass die Freigrenze ersatzlos gestrichen werde. Wer sich Grundeigentum leisten könne oder es</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Nach Art. 5 Abs. 1 RPG sind nur erhebliche Planungsvorteile auszugleichen. Ohne eine Freigrenze</p>

	geerbt habe, sei bereits privilegiert. Ein Planungsgewinn stelle ein zusätzliches Privileg dar, in dessen Genuss andere Steuerzahler nicht kämen. Es leuchte deshalb nicht ein, weshalb nicht alle, welche von einem Planungsgewinn profitierten, einen Teil ihres von der öffentlichen Hand ermöglichten Vermögenszuwachses bei der öffentlichen Hand belassen sollten.	würden sämtliche Planungsvorteile und damit auch die nicht erheblichen Planungsvorteile der Mehrwertabgabe unterliegen. Der Verzicht auf eine Freigrenze wäre damit bundesrechtswidrig.
Art. 56b		
¹ Der Mehrwertabgabe unterliegen die Vorteile, die durch eine Zuweisung eines Grundstücks aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone (Einzonung) entstehen.	Urnäsch beantragt, den Begriff „Grundstücke“ durch die Formulierung „zusammenhängendes Gebiet“ zu ersetzen. Wenn damit Parzellen gemeint seien, könne durch vorgängige geschickte Parzellierung dafür gesorgt werden, dass der Mehrwert pro Parzelle unter der Freigrenze von Fr. 30 000.- gemäss Art. 56a Abs. 2 E-BauG liege und der Kanton entsprechend leer ausgehe. Mit der beantragten Änderung könne die Mehrwertabgabe für ein zusammenhängendes, neu eingezontes Gebiet aus mehreren Parzellen anteilmässig pro Parzelle erhoben werden, auch wenn die Abgabe pro Parzelle betrachtet weniger als Fr. 30 000.- betrage.	Ablehnung. Die behauptete Problematik ist rein theoretischer Natur. So dürfte ein neu eingezontes Grundstück bei einem entstandenen Mehrwert von durchschnittlich Fr. 360.-/m ² knapp 56 m ² gross sein, um noch unter die angepasste Freigrenze von Fr. 20 000.- zu fallen. Selbst bei minimalsten angenommenen durchschnittlichen Mehrwerten von lediglich Fr. 50.-/m ² bei Aufzonen, Umzonen oder Sondernutzungsplänen dürften die Grundstücke noch 400 m ² gross sein. Bei einer Ausnutzungsziffer von 0.5 dürfte die entsprechende anrechenbare Bruttogeschossfläche gerade 200 m ² betragen. Die weiteren Vorschriften wie die einzuhaltenden Abstände schränken die tatsächlich nutzbare Fläche noch weiter ein. Die Parzellierung solch kleiner Grundstücke erscheint demnach in tatsächlicher Hinsicht wenig sinnvoll.
² Die Gemeinden können in ihrem Baureglement die Vorteile durch folgende weitere Planungsmassnahmen der Mehrwertabgabe unterstellen: a) die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten eines	FDP, SVP und HEV lehnen die Möglichkeit für die Gemeinden, selbst eine kommunale Mehrwertabgabe einzuführen, ab und beantragen dementsprechend die Streichung von Art. 56b Abs. 2, Art. 56d Abs. 2, Art. 56k und Art. 56l	Ablehnung. Bei der Mehrwertabgabe handelt es sich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts gerade nicht um eine Steuer, sondern um eine kostenunabhängige Kausalabgabe. Das heisst, dass die Mehrwertabgabe

<p>Grundstücks in einer Bauzone (Aufzonung);</p> <p>b) die Zuweisung eines Grundstücks aus einer Bauzone in eine andere Bauzonenart (Umzonung);</p> <p>c) die Abweichungen bei der Geschoszahl und bei der Intensität der Nutzung in Überbauungs- und Erneuerungsplänen (Sondernutzungspläne).</p>	<p>E-BauG. Die kommunale Mehrwertabgabe komme einer Steuererhöhung zugunsten allgemeiner Aufgaben gleich. Es gelte zu bedenken, dass der Staat nicht den gesamten Mehrwert abschöpfen solle. Es brauche hier Augenmass und der Grundeigentümer solle nicht lediglich mit Brosamen abgespeist werden. Ansonsten fehle der Anreiz, ein Grundstück zu bebauen. Die Möglichkeit, dass jede Gemeinde zusätzlich noch eigene Abgabetatbestände einführen könne, führe zu einem völligen Wildwuchs. Nebst der Unübersichtlichkeit für Investoren und Grundeigentümer führe dies zu uferlosen rechtlichen Auseinandersetzungen, u.a. weil sich Grundeigentümer wegen der damit verbundenen Abgabe gegen raumplanerisch sinnvolle Aufzonungen zur Wehr setzen würden. Die kantonale Mehrwertabgabe sei völlig genügend.</p>	<p>durch einen spezifischen Rechtsakt des Gemeinwesens, nämlich durch die Festlegung einer planerischen Massnahme, ausgelöst wird. Der betroffene Grundeigentümer kommt damit in den Genuss eines materiellen Vorteils. Die daraus erzielten Erträge dienen einem bestimmten, materiell mit der Raumplanung verbundenen Zweck, weshalb sie nach Art. 56j Abs. 1 bzw. Art. 56k Abs. 1 E-BauG in einen Fonds fließen. Sie sollen nicht die Kosten der mit dem Vorteil verbundenen Planungsmassnahmen decken, sondern haben vielmehr zum Ziel, eine gewisse Gerechtigkeit herzustellen zwischen Grundeigentümern, die von einer Planung profitieren, und solchen, die dies nicht tun (oder wegen einer erfolgten Planungsmassnahme gar einen Nachteil erleiden).</p> <p>Es handelt sich bei den Tatbeständen des kommunalen Mehrwertausgleichs um sachlich eigenständige und von der Einzonung zu unterscheidende Planungsmassnahmen, welche jeweils einen eigenständigen Mehrwert auslösen. Die Vorteile, welche bei Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungsplänen entstehen, sind beträchtlich (zum Vergleich: alleine die Mehrwerte aus den aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans möglichen Einzonungen betragen mehr als Fr. 45 000 000.-). Dementsprechend rechtfertigt es sich, diese Vorteile ebenfalls zum Ausgleich zu bringen.</p> <p>Die Kritik ist jedoch insofern berechtigt, als dass eine einheitliche Regelung der Tatbestände des kommunalen Mehrwertausgleichs als sinnvoller erscheint. Die Abgabetatbestände der Aufzonung, der Umzonung</p>
--	--	--

		und der Sondernutzungspläne erhalten in Art. 56b Abs. 1 lit. b, c und d E-BauG eine gesetzliche Grundlage, welche einheitlich für alle Gemeinden gilt.
	<p>MVO</p> <p>beantragt, dass die Planungsvorteile aus Um- und Aufzonungen sowie Sondernutzungsplänen zwingend der Mehrwertabgabe unterstellt würden. Man müsse sich immer vor Augen halten, dass es sich bei solchen Planungsvorteilen eigentlich um einen Lottogewinn handle. Ohne Arbeit und Dazutun des Grundeigentümers sei sein Grundstück über Nacht mehr wert. Ein Teil dieses Gewinns solle der öffentlichen Hand zu Gute kommen, welche den Gewinn ermöglicht habe. Da die Abgabe nur fällig werde, wenn der Gewinn realisiert werde, bringe die Abgabe auch niemanden in die Bredouille.</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Der Einwand ist berechtigt. Die Abgabetatbestände der Aufzonung, der Umzonung und der Sondernutzungspläne werden in Art. 56b Abs. 1 lit. b, c und d E-BauG zwingend der Mehrwertabgabe unterstellt.</p>
	<p>Hundwil, Reute und GPK</p> <p>beantragen, dass die Abgabetatbestände der kommunalen Mehrwertabgabe abschliessend und kantonal einheitlich im Gesetz geregelt würden. Die kommunale Mehrwertabgabe sei damit für alle Gemeinden verbindlich einzuführen. Es ergebe wenig Sinn, wenn zwanzig unterschiedliche Regelungen getroffen würden.</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Der Einwand ist berechtigt. Die Abgabetatbestände der kommunalen Mehrwertabgabe erhalten in Art. 56b Abs. 1 lit. b, c und d E-BauG eine abschliessende gesetzliche Grundlage, welche einheitlich für alle Gemeinden gilt.</p>
	<p>Trogen</p> <p>beantragt, dass die kommunale Mehrwertabgabe nur dann erhoben werden solle, wenn das Grundstück vorher nicht überbaut gewesen sei. Die vorgeschlagene Bestimmung wirke demotivierend auf Grundeigen-</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Gegenstand der kommunalen Mehrwertabgabe sind die Mehrwerte, die durch Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungspläne entstehen. Sie soll die Vorteile dieser Planungsmassnahmen, von welchen</p>

	<p>tümer, die ihre Liegenschaft, insbesondere selbstbewohnte, ausbauen möchten. Diese müssten über die Baukosten hinaus auch noch die Mehrwertabgabe bezahlen. Finanzielle oder andere Überlegungen würden dann dazu führen, dass die Grundeigentümer von einer Innenentwicklung absehen müssten und somit das Ziel der Innenentwicklung nicht erreicht werde.</p>	<p>einzelne Grundeigentümer profitieren, zum Ausgleich bringen. Dabei ergibt sich der massgebende Mehrwert gemäss Art. 56c Abs. 1 E-BauG aus der Differenz zwischen dem Bodenwert eines Grundstücks mit der Planungsmassnahme und dem Bodenwert eines Grundstücks ohne die Planungsmassnahme. Dementsprechend ist es irrelevant, ob das fragliche Grundstück überbaut ist oder nicht.</p>
	<p>Schönengrund</p> <p>fragt, ob eine Ausnahmegewilligung nicht auch zu einem Mehrwert führen könne und weshalb dieser Sachverhalt gemäss Erläuterndem Bericht vom Tatbestand der Aufzoning ausgenommen werden solle.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nach Art. 5 Abs. 1 RPG unterliegen lediglich diejenigen Vorteile dem Mehrwertausgleich, die durch Planungen entstehen. Bei Ausnahmegewilligungen handelt es sich im Gegensatz zu Aufzonungen nicht um Planungen.</p>
	<p>Schönengrund</p> <p>will wissen, ob Fälle vorstellbar seien, in welchen vom Kanton 20 % und von einer Gemeinde 40 % vom Mehrwert zum Ausgleich gebracht werde und ob der Kanton immer auch das Recht zum Ausgleich habe.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Diese Situation ist ausnahmsweise dann vorstellbar, wenn der Gemeinderat gleichzeitig mittels Zonenplanänderung mehrere Grundstücke einer Bauzone zuweist (Art. 56b Abs. 1 lit. a E-BauG) und für dieses zusammenhängende Teilgebiet einen Überbauungsplan mit Abweichungen bei der Geschosshöhe oder bei der Intensität der Nutzung erlässt (Art. 56b Abs. 1 lit. d E-BauG). Der gleichzeitige Erlass ändert jedoch nichts daran, dass es sich um zwei eigenständige, sachlich voneinander unabhängige Planungsvorteile handelt. Es werden zwei unterschiedliche Tatbestände erfüllt, weshalb die entsprechenden Mehrwertabgaben getrennt voneinander erhoben werden. Eine zweifache Abschöpfung des gleichen Mehrwerts ist damit ausgeschlossen.</p>

<p>³ Die Vorteile, die durch eine Ausscheidung einer kantonalen Nutzungszone gemäss Art. 11 entstehen, unterliegen nicht der Mehrwertabgabe.</p>	<p>Trogen</p> <p>beantragt, dass die Bestimmung gestrichen werde. Es sei im Sinne der Gleichbehandlung bzw. Gleichbelastung der Grundeigentümer nicht statthaft, dass Grundeigentümer, die ihr Land für eine kantonale Nutzungszone verkauften, keine Mehrwertabgabe entrichten müssten.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Nach Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG ist die Mehrwertabgabe von Bundesrechts wegen nur dann geschuldet, wenn Grundstücke dauerhaft einer Bauzone zugewiesen werden. Dies ist bei kantonalen Nutzungszonen gemäss Art. 11 E-BauG nicht der Fall. Sie gelten nach der Lehre und der Rechtsprechung grundsätzlich als Nichtbauzonen.</p>
<p>Art. 56c</p>		
<p>³ Die massgeblichen Bodenwerte werden von der Grundstückschätzungsbehörde nach anerkannten Schätzungsmethoden ermittelt.</p>	<p>Urnäsch</p> <p>kritisiert, dass völlig offengelassen werde, wie die Gemeinden den Mehrwert von Auf- und Umzonungen berechnen sollten oder könnten. Damit seien langwierige Rechtsverfahren zur Klärung der offenen Punkte vorprogrammiert und es werde für die Gemeinden fraglich werden, überhaupt eine kommunale Mehrwertabgabe einzuführen, wenn am Schluss der Ertrag durch Rechtsverfahren aufgebraucht werde. Die Berechnungsgrundlagen für die kommunalen Mehrwertabgaben von Auf- und Umzonungen seien in einem zusätzlichen Artikel zu definieren.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Bestimmungen über die Bemessung des Mehrwerts gemäss Art. 56c Abs. 1 bis 3 E-BauG gelten für alle Planungsmassnahmen nach Art. 56b E-BauG. Die massgeblichen Bodenwerte werden folglich bei Auf- und Umzonungen sowie bei Sondernutzungsplänen von der Grundstückschätzungsbehörde nach den gleichen Berechnungsgrundlagen ermittelt wie bei Einzonungen.</p>
<p>⁴ 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.</p>	<p>BV</p> <p>beantragt die Klarstellung, dass die fünfjährige Frist mit der Fälligkeit der Mehrwertabgabe zu laufen beginne. Die zeitliche Regelung sei unklar formuliert. Zudem solle auch die Beschaffung von zusätzlicher landwirtschaftlicher Nutzfläche zur Selbstbewirtschaftung zum Abzug gebracht werden können. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb lediglich Ersatzbauten</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Mehrwertabgabeforderung entsteht nach Art. 56c Abs. 2 E-BauG im Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Planungsmassnahme und wird gemäss Art. 56g Abs. 1 E-BauG mit der Überbauung oder Veräusserung fällig. Das gilt auch für jenen Spezialfall, in dem nach einer Einzonung eine landwirtschaftliche Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung beschafft</p>

	und nicht auch Ersatzbeschaffungen von Kulturland von der Mehrwertabgabe ausgenommen sein sollten.	<p>werden muss. Die fünfjährige Frist beginnt mit der rechtskräftigen Einzonung zu laufen und endet analog Art. 56g E-BauG im Falle der Beschaffung durch Neubau mit dem Beginn der Bauarbeiten, im Falle der Beschaffung durch Erwerb mit dem Übergang des Eigentums.</p> <p>Das Bundesrecht regelt die Ausnahmen für landwirtschaftliche Ersatzbeschaffungen in Art. 5 Abs. 1^{quater} RPG abschliessend. Es bleibt damit kein Raum für weitergehende Regelungen im kantonalen Recht.</p>
Art. 56d		
¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts.	<p>MVO</p> <p>beantragt, dass der Abgabesatz auf 40 % erhöht werde. Es handle sich bei einem Planungsgewinn um einen Vorteil, für welchen der Grundeigentümer nichts beitragen müsse. Der öffentlichen Hand entstünden aber Kosten für die Erschliessung und allenfalls für Auszonungen. Ein höherer Satz sei deshalb gerechtfertigt. Der Grundeigentümer gewinne noch immer 60 % des über Nacht generierten Mehrwerts.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Bei der Mehrwertabgabe handelt es sich um eine kostenunabhängige Kausalabgabe. Kostenunabhängig bedeutet, dass die aus der Abgabe erzielten Erträge wohl einem bestimmten, materiell mit der Raumplanung verbundenen Zweck dienen. Sie sollen jedoch nicht die Kosten der mit dem Vorteil verbundenen Planungsmassnahmen decken, sondern haben vielmehr zum Ziel, eine gewisse Gerechtigkeit herzustellen zwischen Grundeigentümern, die von einer Planung profitieren, und solchen, die dies nicht tun (oder wegen einer Planungsmassnahme gar einen Nachteil erleiden).</p> <p>Die Kosten der öffentlichen Hand für die Erschliessung werden auf der Grundlage der entsprechenden Gesetze auf die Grundeigentümer überwält. So leisten diese beispielweise gemäss Art. 79 Abs. 1 lit. a StrG Perimeterbeiträge von bis zu 90 % an die Bau-</p>

		<p>kosten für den Neubau von Gemeindestrassen.</p> <p>Die Kosten für die aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans notwendigen Auszonungen werden nach den Berechnungen des Regierungsrates (vgl. Kapitel D.2.a im Bericht und Antrag) mit einem Abgabesatz von 20 % ausreichend gedeckt. Damit kann die mit der Mehrwertabgabe bezweckte Gerechtigkeit hergestellt werden. Ein höherer Satz ist nicht notwendig.</p>
	<p>PN/WWF</p> <p>wünscht, dass für den Abgabesatz eine ähnliche Lösung gefunden werde, wie beim Ausgleich einer Wertvermehrung des Bodens nach Waldrodungen gemäss Art. 7 kWaldG. Demnach belaufe sich die Höhe der Zahlung auf „die Hälfte des Betrages, der – nach Abzug der Kosten des Rodungersatzes – das Zehnfache des bisherigen Bodenwertes übersteigt.“ Der Mehrwertausgleich bei Waldrodungen könne folglich durchaus in der Grössenordnung von 40 % des Bodenmehrerts liegen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Kosten für die aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans notwendigen Auszonungen werden nach den Berechnungen des Regierungsrates (vgl. Kapitel D.2.a im Bericht und Antrag) mit einem Abgabesatz von 20 % ausreichend gedeckt. Damit kann die mit der Mehrwertabgabe bezweckte Gerechtigkeit hergestellt werden. Ein höherer Satz ist nicht notwendig.</p>
	<p>Walzenhausen</p> <p>beantragt, dass der Abgabesatz auf 30 % erhöht werde und im Gegenzug die kommunale Mehrwertabgabe gestrichen werde. Der vorgeschlagene Satz wirke als Softlösung und es bleibe unklar, wie die Gemeinden für die kommunale Mehrwertabgabe einen höheren Abgabesatz bestimmen und begründen sollten, ohne dass ihnen Willkür vorgeworfen werden könne.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Der Abgabesatz wird für sämtliche Abgabetatbestände nach Art. 56b Abs. 1 E-BauG einheitlich geregelt (siehe unten). Damit gilt der Satz von 20 % auch für den kommunalen Mehrwertausgleich von Gesetzes wegen. Die Problematik der Begründung eines höheren Abgabesatzes in den Baureglementen ist deshalb hinfällig.</p>

	<p>PN/WWF</p> <p>ist der Ansicht, dass zur schnelleren Nutzung der Grundstücke ein zeitlich abgestufter Abgabesatz (z.B. die ersten fünf Jahre 5 %, danach jedes weitere Jahr 5 % mehr) zu prüfen sei.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Neueinzonungen sind nur möglich, wenn die Verfügbarkeit rechtlich gesichert ist. Die rechtliche Sicherung erfolgt über Verträge, welche in der Regel auch Fristen enthalten. Es soll im Übrigen nicht nur eine zeitgerechte Nutzung herbeigeführt werden, sondern eine sinnvolle, den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung entsprechende Nutzung. Dazu ist dem Grundeigentümer die entsprechende Zeit einzuräumen, die nicht generell, sondern individuell festgelegt werden muss. Ein zeitlich abgestufter Abgabesatz kann diesen Grundsätzen nicht in jedem Fall gerecht werden.</p>
<p>² Die Gemeinden können in ihrem Baureglement in Bezug auf die Planungsvorteile gemäss Art. 56b Abs. 2 einen Abgabesatz zwischen 20 % und 40 % des Mehrwerts festlegen.</p>	<p>Bühler, Reute, Waldstatt, GPK und MVO</p> <p>beantragen, dass die Bestimmung gestrichen werde und damit für sämtliche Mehrwertabgaben ein einheitlicher Abgabesatz gelte. Die Frage der Mehrwertabgabe solle nicht in dieser Form an die Gemeinden delegiert werden, was zu zwanzig unterschiedlichen Lösungen führen könne oder zu einer Einheitslösung, weil alle darauf verzichteten. Beides liege nicht im Interesse einer sachgerechten Mehrwertabgabe. Eine Differenzierung des Abgabesatzes würde die Gemeinden vor unnötige Schwierigkeiten stellen und führe zu einer unsinnigen Konkurrenzsituation zwischen den Gemeinden.</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Der Einwand ist berechtigt. Die Bestimmung wird gestrichen. Damit gilt der in Art. 56d Abs. 1 E-BauG festgelegte Abgabesatz von 20 % einheitlich auch für die Tatbestände des kommunalen Mehrwertausgleichs (Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungspläne) gemäss Art. 56b Abs. 1 lit. b, c und d E-BauG.</p>
Art. 56f		
<p>¹ Nach dem Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme setzt der Gemeinderat die Mehrwertabgabe fest und lässt sie im Grundbuch anmerken.</p>	<p>Urnäsch</p> <p>beantragt, die Bestimmung so zu ändern, dass der Kanton die kantonale Mehrwertabgabe auf Einzonun-</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Der kantonale Mehrwertabgabefonds richtet nach Art. 56j Abs.1 E-BauG zweckgebundene Beiträge an</p>

	<p>gen und der Gemeinderat die kommunale Mehrwertabgabe festsetze. Bei Einzonungen gehe die Abgabe in den kantonalen Fonds. Die Gemeinde habe somit direkt keinen finanziellen Nutzen, müsse sich jedoch mit den zu erwartenden Rekursen gegen die Höhe der Abgaben herumschlagen, was schnell ins Geld gehen könne. Gleiches gelte für den Bezug der Abgabe in Art. 56i Abs. 1 E-BauG.</p>	<p>die Gemeinden aus. Vorab sind gemäss Art. 56j Abs. 2 E-BauG jene Gemeinden beitragsberechtigt, die nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans zu Auszonungen verpflichtet sind und dafür eine Entschädigung zu leisten haben. Darüber hinaus können nach Art. 56j Abs. 3 E-BauG weitere Massnahmen unterstützt werden. Damit ist klar, dass der kantonale Fonds ausschliesslich den Gemeinden zur Verfügung steht. Der Kanton hat keinerlei Ansprüche auf Beiträge daraus. Insofern erscheint es sachgerecht, dass die Gemeinden auch die kantonale Mehrwertabgabe auf Einzonungen festsetzen und beziehen.</p>
	<p>Schönengrund, Waldstatt, FDP, GV/IV und HEV</p> <p>bezweifeln, dass technische Vorschriften und Details wie in Art. 56f, Art. 56g, Art. 56h und Art. 56i E-BauG auf Gesetzesstufe geregelt werden müssten. Sie gehörten sinnvollerweise in eine Verordnung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es ist sinnvoller, die gesamte Thematik der Mehrwertabgabe einheitlich auf Gesetzesstufe zu regeln.</p>
Art. 56g		
<p>³ Bei der Veräusserung tritt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe mit dem Übergang des Eigentums auf einen neuen Rechtsträger ein.</p>	<p>Schönengrund</p> <p>will wissen, wie es sich mit dem Veräusserungstatbestand bei einer Handänderung aufgrund eines Scheidungsurteils oder anderer güter- oder eherechtlicher Ansprüche verhalte und ob dabei analog der Grundstückgewinnsteuer ein Aufschubtatbestand gemäss Art. 124 Abs. 1 lit. b StG angenommen werde.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Sinn und Zweck der Mehrwertabgabe ist der Ausgleich von Planungsvorteilen. Sie ist dann zu bezahlen, wenn der mit dem Planungsvorteil einhergehende Mehrwert realisiert wird und der Schuldner grundsätzlich über die erforderlichen finanziellen Mittel verfügt, um die Schuld zu begleichen. Unentgeltliche Übertragungen, bei denen der Mehrwert nicht unbedingt realisiert wird, sind hingegen nicht als Auslöser einer Abgabenerhebung zu betrachten. Dazu zählen neben Schenkungen, Erbgängen und Erbvorbezügen auch Eigentumswechsel unter Ehegatten zur Abgeltung</p>

		güter- und scheidungsrechtlicher Ansprüche sowie ausserordentlicher Beiträge gemäss Art. 165 ZGB. Bei ihnen wird die Fälligkeit der Abgabe auf eine spätere entgeltliche Übertragung verschoben.
⁴ Bei der Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Mehrwertabgabe anteilig fällig.	Schönengrund fragt, weshalb die Mehrwertabgabe nur bei der teilweisen Veräusserung anteilig fällig werde, nicht aber bei der teilweisen Überbauung.	Kenntnisnahme. Mit dem Beginn der Bauarbeiten gemäss Art. 56 Abs. 2 E-BauG kann der Schuldner der Mehrwertabgabe das mit dem Planungsvorteil dazugewonnene bauliche Potenzial seines Grundstücks umfassend nutzen. Er kann zu diesem Zeitpunkt den gesamten Mehrwert realisieren und verfügt grundsätzlich über die erforderlichen finanziellen Mittel, um die Schuld vollständig zu begleichen. Ein Vorbehalt für Fälle, in denen der Schuldner das Nutzungspotenzial nur geringfügig ausschöpft, ist mit Art. 5 Abs. 1 ^{quinquies} RPG nicht vereinbar und mit Blick auf die unerwünschte Baulandhortung auch nicht sinnvoll.
Art. 56i		
² Die Zahlungsfrist beträgt 60 Tage ab Rechnungsstellung. Auf dem Abgabebetrag wird nach Ablauf der Zahlungsfrist, ungeachtet eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens, ein Verzugszins geschuldet.	Urnäsch beantragt zur Verbesserung der Rechtssicherheit, dass die Höhe des Verzugszinses mit einem Verweis auf den Verzugszinssatz des Kantons Appenzell Ausserrhoden für Staats- und Gemeindesteuern im Gesetz geregelt werde.	Zustimmung. Der Einwand ist berechtigt. Die Bestimmung wird entsprechend ergänzt.
Art. 56j		
¹ Die auf Einzonungen erhobene Mehrwertabgabe fliesst in einen kantonalen Fonds, aus dem zweckgebundene Beiträge an die Gemeinden ausgerichtet	Trogen und SP beantragen, dass die Bestimmung dahingehend ergänzt werde, dass der Fonds einen Negativbestand	Ablehnung. Die Forderung läuft auf eine dauerhafte Zweckbindung von erheblichen kantonalen Mitteln für die Erfül-

<p>werden. Der Fonds ist Bestandteil der Staatsrechnung.</p>	<p>von fünf Millionen Franken aufweisen könne. Der Fonds müsse zuerst einmal auszahlen, bevor Geld einflüsse. Deshalb sei eine Grundalimentierung für die Fläche, die über die Gemeinden hinweg auszugleichen sei, nötig, damit die Gemeinden mit Auszonungsverpflichtungen wirkungsvoll unterstützt würden und das Instrument der Mehrwertabgabe auch die nötige breite Akzeptanz erhalte.</p>	<p>lung von Gemeindeaufgaben hinaus, was aus finanzpolitischen Gründen abzulehnen ist. Kurzfristige Vorschüsse an den Fonds bleiben möglich und fallen als gebundene Ausgaben in die Kompetenz des Regierungsrates.</p>
	<p>Heiden</p> <p>will wissen, ob die Mehrwertabgabe mehrwertsteuerpflichtig sei.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Mehrwertabgabe ist nicht mehrwertsteuerpflichtig.</p>
	<p>MVO</p> <p>beantragt, dass auf die Errichtung eines Fonds verzichtet werde und die Einnahmen und die Beiträge in der Staatsrechnung ausgewiesen würden. Die Führung eines separaten Fonds verkompliziere die Handhabung unnötig.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Da die Mehrwertabgabe durch die Gemeinden erhoben und die Beiträge an die Gemeinden geleistet werden sollen, würde ein Verzicht auf einen separaten Fonds eine Schattenrechnung in der Staatsbuchhaltung erforderlich machen. Diese wäre – soweit überhaupt HRM2-konform – eine äusserst komplizierte und administrativ aufwändige Lösung.</p>
<p>² 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.</p>	<p>Reute, Schwellbrunn und SVP</p> <p>fordern, dass die Entschädigungen für die Auszonungen aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans für alle betroffenen Grundeigentümer im Voraus im Gesetz geregelt würden. Eine Delegation an die Gerichte oder Vereinbarungen verhindere eine rechtsgleiche Behandlung. Die Geltendmachung von Entschädigungen mittels Klage sei untauglich. Es sei absehbar, dass die Gemeinden mit den betroffenen Grundeigentümern jahrelange Streitigkeiten führen</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Nach Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG müssen die Erträge aus der Mehrwertabgabe in erster Linie für die Finanzierung von Entschädigungen für materielle Enteignungen gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG verwendet werden. Mit Art. 5 Abs. 2 RPG hat der Gesetzgeber einen einheitlichen bundesrechtlichen Begriff der materiellen Enteignung geschaffen. Es bleibt kein Raum mehr für ein abweichendes kantonales Entschädigungsrecht. Den Kantonen ist es namentlich verwehrt, den Begriff der</p>

	<p>werden müssten. Der entsprechende Zeit- und Kostenaufwand werde sehr gross sein. Es liege im Interesse des Kantons und der Gemeinden, dass die Auszonungsverfahren möglichst rasch abgeschlossen werden könnten. Es sei zu bezweifeln, dass die Grundeigentümer mit der vorgeschlagenen Bestimmung auch wirklich freiwillig und ohne Entschädigung auszonen würden. Daher solle gegenüber den Grundeigentümern ein Anreiz geschaffen werden. Denkbar sei dabei eine im Voraus bekannte prozentuale Höhe einer Entschädigung, etwa in der Form eines Minderwertausgleichs, oder eine Anknüpfung an die steuerliche Mehrbelastung während der Dauer der Einzonung.</p>	<p>materiellen Enteignung grosszügiger zu fassen oder höhere Entschädigungen vorzusehen, als das Bundesrecht bzw. die bundesgerichtliche Rechtsprechung es tut. Damit gewährt das Bundesrecht dem planenden Gemeinwesen einen Schutz gegen die Festsetzung unberechtigter Entschädigungen. Dementsprechend kann die Bestimmung mittels Verweis auf Art. 76 Abs. 2 BauG lediglich auf den Begriff der materiellen Enteignung nach Art. 5 Abs. 2 RPG abstellen.</p> <p>Beim Ausgleich von Nachteilen von Planungsmassnahmen wie der Auszonung geht es nicht einfach darum, allen Grundeigentümern einen pauschalen Betrag zu bezahlen und damit Anreize für ein möglichst einfaches Verfahren ohne Gegenwehr zu sorgen. Es geht vielmehr darum, diejenigen Grundeigentümer, die von der Auszonung so in ihrem Eigentum eingeschränkt werden, dass diese einer Enteignung gleichkommt, voll zu entschädigen. Dabei ist vorab zu prüfen, ob überhaupt eine solche materielle Enteignung vorliegt. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts bildet dabei seit mehr als zwanzig Jahren den massgebenden Referenzpunkt. Liegt eine materielle Enteignung vor, muss der gesamte Schaden des Grundeigentümers beglichen werden. Damit ist klar, dass bei den aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans erforderlichen Auszonungen nicht jeder Grundeigentümer einen Anspruch auf eine Entschädigung haben wird. Wird jedoch ein Anspruch bejaht, so ist er voll zu entschädigen. Eine pauschale Zahlung an alle Grundeigentümer würde hingegen das Gebot der rechtsgleichen Behandlung verletzen. Demnach ist nämlich Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit</p>
--	---	--

		gleich, Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln.
	<p>Schwellbrunn</p> <p>bezweifelt, dass die Einnahmen die Ausgaben des kantonalen Mehrwertabgabefonds tatsächlich decken könnten. Aufgrund der im kantonalen Richtplan vorgegebenen grossen Flächen von Siedlungsgebietsreduktionen und den daraus folgenden Entschädigungen sei es fast unmöglich, die Entschädigungen aus dem kantonalen Mehrwertabgabefonds leisten zu können.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Kosten für die aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans notwendigen Auszonungen werden nach den Berechnungen des Regierungsrates (vgl. Kapitel D.2.a im Bericht und Antrag) mit einem Abgabesatz von 20 % ausreichend gedeckt. Es ist darauf hinzuweisen, dass nur diejenigen Auszonungen entschädigungspflichtig sind, welche nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine materielle Enteignung darstellen. Der blosser Vergleich von Flächen greift dabei zu kurz.</p>
	<p>PN/WWF</p> <p>beantragt, dass die Planungsvorteile aus Auf- und Umzonungen sowie Sondernutzungsplänen gemäss Art. 56b Abs. 2 E-BauG zwingend der Mehrwertabgabe unterstellt würden und diese in Verbindung mit einer Erhöhung des Abgabesatzes in Art. 56d Abs. 1 E-BauG dem kantonalen Mehrwertabgabefonds zugutekommen sollten. Die vorgeschlagene Mehrwertabschöpfung sei klar nicht zielführend. Mit einem Abgabesatz von 20 % auf den einzigen Tatbestand der Einzonung mit einer Freigrenze von Fr. 30 000.- würden zu wenige Mittel generiert, um die vorgegebenen Auszonungen finanzieren zu können. Wenn 20 % der Neueinzonungen als Mehrwertabschöpfung eingenommen würden und mit diesem Geld Land ausgezont werde, könne bei gleichem Preis eben nur 20 % der Fläche ausgezont werden. Selbst wenn der Wert der ausgezonten Flächen bedeutend kleiner wäre,</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Kosten für die aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans notwendigen Auszonungen werden nach den Berechnungen des Regierungsrates (vgl. Kapitel D.2.a im Bericht und Antrag) mit einem Abgabesatz von 20 % auf den einzigen Tatbestand der Einzonung ausreichend gedeckt. Es ist darauf hinzuweisen, dass nur diejenigen Auszonungen entschädigungspflichtig sind, welche nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine materielle Enteignung darstellen. Der blosser Vergleich von Flächen greift dabei zu kurz.</p>

	<p>würden die generierten Mittel nicht ausreichen. Zur Finanzierung der Entschädigungen und dem damit verbundenen Ausgleich unter den Gemeinden müssten sämtliche Mehrwerte mit einem erhöhten Satz in den kantonalen Fonds fließen.</p>	
	<p>Schönengrund und Schwellbrunn</p> <p>fragen, in welchen Fällen eine vom Kanton genehmigte Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern über eine zu bezahlende Entschädigung denkbar sei und in welcher Art dieses Instrument umgesetzt werde.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer ist in jenen Fällen denkbar, in denen der Anspruch auf Entschädigung aus materieller Enteignung aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gegeben ist und die Höhe der Entschädigung unbestritten ist.</p> <p>Die beiden Vertragsparteien einigen sich auf Initiative des betroffenen Grundeigentümers unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das Departement im Sinne eines aussergerichtlichen Vergleichs auf die Zahlung einer bestimmten Entschädigung aus materieller Enteignung und legen die Vereinbarung dem Departement vor. Dieses prüft aufgrund der eingereichten Dokumente, ob wirklich eine materielle Enteignung vorliegt und ob die Höhe der vereinbarten Entschädigung korrekt ist. Es wendet dabei die Grundsätze der bundesgerichtlichen Rechtsprechung an.</p> <p>Das Instrument soll in klaren Fällen die Abwicklung der Entschädigungszahlung durch die Gemeinde und die Auszahlung des Beitrages aus dem kantonalen Mehrwertabgabefonds erleichtern, indem zur Geltendmachung eines Anspruchs nicht der Klageweg angestrengt werden muss. Bei einer Verweigerung</p>

		der Genehmigung verweist das Departement den betroffenen Grundeigentümer an das nach Art. 78 Abs. 1 E-BauG zuständige Obergericht.
³ Nach Massgabe der zur Verfügung stehenden Fondsmittel können weitere Massnahmen im Sinne von Art. 5 Abs. 1 ^{ter} RPG unterstützt werden, sofern sie im kantonalen Richtplan vorgesehen sind. Das Nähere regelt der Regierungsrat.	SP wünscht, dass die Fondsmittel auch zur Bereitstellung der nötigen fachlichen Ressourcen für die Förderung der Innenentwicklung eingesetzt werden könnten.	Kenntnisnahme. Auf der Grundlage von Art. 5 Abs. 1 ^{ter} RPG sind die Fondsmittel insbesondere für raumplanerische Massnahmen nach Art. 3 Abs. 3 lit. a ^{bis} RPG zu verwenden. Dazu zählen die Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung.
	Schönengrund fragt, ob und in welcher Form der Regierungsrat die „weiteren Massnahmen“ definiere.	Kenntnisnahme. Der Regierungsrat wird im Rahmen einer Verordnung oder eines Beschlusses die weiteren raumplanerischen Massnahmen festlegen, welche aus dem kantonalen Mehrwertabgabefonds unterstützt werden können. Dies wird aber erst erfolgen, wenn die Auszonungen nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans abgeschlossen sind und diesbezüglich keine Beiträge an Entschädigungszahlungen mehr auszurichten sind. Diese Beiträge nach Art. 56j Abs. 2 E-BauG haben absolute Priorität.
Art. 56k		
¹ Die Mehrwertabgaben gemäss Art. 56b Abs. 2 fliesen in einen Fonds der Standortgemeinde, der zweckgebunden für Massnahmen nach Art. 5 Abs. 1 ^{ter} RPG zu verwenden ist. Der Fonds ist Bestandteil der Gemeinderechnung.	Herisau beantragt, dass eine Rechtsgrundlage geschaffen werde, die es den Gemeinden erlaube, nötigenfalls Mittel aus dem Gemeindefonds für bestimmte Massnahmen aus Projekten der Zentrumsentwicklung verwenden zu können. Aktuelle Arealentwicklungsverfahren zeigten, dass im Zusammenhang mit Projekten der inneren Verdichtung zunehmend grössere Auf-	Ablehnung. Der Verweis auf das Bundesrecht in Art. 5 Abs. 1 ^{ter} RPG erlaubt es den Gemeinden, nötigenfalls Mittel aus dem Gemeindefonds für bestimmte Massnahmen aus Projekten der Zentrumsentwicklung verwenden zu können.

	wendungen, insbesondere für die Aufwertung der öffentlichen Aussenräume und Zugänge zu den Arealen, auf die Gemeinden zukämen.	
Art. 56I		
¹ Die Gemeinden sind im Rahmen von Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungsplänen gemäss Art. 56b Abs. 2 berechtigt, mit der oder dem Abgabepflichtigen vertraglich statt einer Geldleistung eine Sach- oder Dienstleistung zu vereinbaren, die mit dem Bauvorhaben in unmittelbarem Zusammenhang steht. Die von der oder dem Abgabepflichtigen zu erbringende Sach- oder Dienstleistung ist betraglich zu beziffern und wird an die geschuldete Mehrwertabgabe angerechnet oder tritt an deren Stelle.	Bühler, Heiden, GPK und ERR sind der Ansicht, dass vertragliche Vereinbarungen über den Mehrwertausgleich zwischen den Gemeinden und den Grundeigentümern auch ohne Regelung einer kommunalen Mehrwertabgabe im Baureglement möglich sein sollten.	Ablehnung. Der kommunale Mehrwertausgleich wird für alle Gemeinden einheitlich im Baugesetz geregelt (siehe oben), weshalb keine vertraglichen Vereinbarungen ohne Rechtsgrundlage denkbar sind.
	Bühler und GPK beantragen in diesem Zusammenhang die Anpassung der vorgeschlagenen Bestimmung, so dass die Gemeinden auch ohne Regelung einer kommunalen Mehrwertabgabe im Baureglement höhere Abgabesätze als 20 % vereinbaren könnten. Die Gemeinden sollten befugt sein, auch höhere Mehrwertabgaben einzufordern, da das Instrument des Vertrags eine genügende Differenzierung des Mehrwertausgleichs ermögliche. Eine rechtsgleiche, willkürfreie und den Grundsatz von Treu und Glauben berücksichtigende Praxis könne z.B. über Richtlinien gewährleistet werden.	Ablehnung. Der kommunale Mehrwertausgleich wird für alle Gemeinden einheitlich im Baugesetz geregelt (siehe oben). Dabei gilt der einheitliche Abgabesatz von 20 % gemäss Art. 56d Abs. 1 E-BauG für alle Abgabekategoriebestände gemäss Art. 56b Abs. 1 lit. b, c und d E-BauG. Es erscheint als wenig sinnvoll, mit der Schaffung einer einheitlichen gesetzlichen Grundlage die Rechtssicherheit zu verbessern, nur um im Gegenzug mit der Möglichkeit für die Gemeinden, mittels Vertrag im Einzelfall doch noch einen höheren Abgabesatz zu vereinbaren, die Rechtssicherheit gleich wieder zu verschlechtern. Das Hauptproblem der Verträge sind die nicht vorhandenen Spielregeln, welche zu Rechtsunsicherheit und damit zu fehlender Kalkulierbarkeit für die Grundeigentümer und Investoren bei ihren

		Investitionsentscheidungen führen. Zudem bedarf die Bemessung der Abgabe nach Art. 127 Abs. 1 BV bereits von Bundesrechts wegen einer formellgesetzlichen Grundlage. Richtlinien reichen dafür nicht aus.
	<p>ERR</p> <p>beantragt in diesem Zusammenhang die Anpassung der vorgeschlagenen Bestimmung, so dass die Gemeinden auch ohne Regelung einer kommunalen Mehrwertabgabe im Baureglement weitere Mehrwertausgleiche in der Form von Sach- oder Dienstleistungen vereinbaren könnten. Die vorgeschlagene Bestimmung sei zu einschränkend. Die kommunalen Mehrwertabgaben würden es aus politischen Gründen schwer haben. Die Bestimmung sei entsprechend anzupassen.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Der kommunale Mehrwertausgleich wird für alle Gemeinden einheitlich im Baugesetz geregelt (siehe oben), weshalb keine vertraglichen Vereinbarungen ohne Rechtsgrundlage denkbar sind.</p>
	<p>Heiden</p> <p>beantragt in diesem Zusammenhang die Anpassung der vorgeschlagenen Bestimmung, so dass die Gemeinden auch ohne Regelung einer kommunalen Mehrwertabgabe im Baureglement sowohl Mehrwertabgaben als auch weitere Mehrwertausgleiche in der Form von Sach- oder Dienstleistungen vereinbaren könnten.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Der kommunale Mehrwertausgleich wird für alle Gemeinden einheitlich im Baugesetz geregelt (siehe oben). Damit sind vertragliche Vereinbarungen ohne Rechtsgrundlage nicht denkbar.</p>
	<p>CVP</p> <p>bittet um Erläuterung der zu erbringenden Sach- oder Dienstleistungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Als Sach- oder Dienstleistungen sind beispielsweise kostenlose Landabtretungen für öffentliche Nutzungen, die Bereitstellung von öffentlich zugänglichen Infrastrukturen wie die Schaffung von Parkanlagen, Grünanlagen und Spielplätzen, die Förderung des</p>

		öffentlichen Verkehrs oder die Finanzierung von Machbarkeitsstudien, Studienaufträgen und Wettbewerben denkbar.
² Der Gemeinderat legt den Vertrag zusammen mit der Planungsmassnahme öffentlich auf und lässt ihn im Grundbuch anmerken.	Trogen beantragt, dass die Pflicht zur öffentlichen Auflage des Vertrags gestrichen werde. Es sei nicht verständlich, wieso Verträge, welche zwischen zwei Parteien ausgehandelt würden, auch öffentlich aufgelegt werden sollten. Es sei völlig ausreichend, wenn die Planungsmassnahme öffentlich aufgelegt werde und der Vertrag im Grundbuch angemerkt werde.	Ablehnung. Die Pflicht zur öffentlichen Auflage ist im Interesse grösstmöglicher Transparenz. Das festsetzende Organ beziehungsweise die Bevölkerung soll sich ein umfassendes Bild über die Leistungen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer machen können. Die Vertragsparteien können jedoch schützenswerte private oder öffentliche Interessen haben, die gegen eine vollständige Offenlegung sprechen.
Art. 66		
¹ Hinterliegende und Nachbarinnen oder Nachbarn können vom Gemeinderat ermächtigt werden, eine bestehende private Erschliessungsanlage zu benutzen, wenn:	Grub und ERR bemerken, dass für die schnellere und rationellere Erschliessung von Bauland eine griffige und durchsetzbare Regelung erforderlich sei. Es sei fraglich, ob die vorgeschlagene Regelung genügend klar formuliert sei.	Kenntnisnahme. Die neue Formulierung stellt klar, dass sich Hinterliegende und Nachbarinnen oder Nachbarn auch dann noch auf die Benützung einer bestehenden Erschliessungsanlage berufen können, wenn das Interesse an der Nutzung bei dem mit der gemeinsamen Zufahrt belasteten Grundstück untergeht.
	Teufen weisen darauf hin, dass sich das Verfahren bis zu den Enteignungen in der Praxis als äusserst kompliziert erweise. In Bezug auf die Erschliessungen seien Rechtsstreitigkeiten häufig. Die Erschliessung sollte grundlegend überarbeitet werden und einfacher gelöst werden. Hier bestehe dringender Handlungsbedarf.	Ablehnung. Enteignungsverfahren sind als schwere Eingriffe in die nach Art. 26 BV verfassungsmässig garantierte Eigentumsfreiheit bereits nach der Definition äusserst kompliziert. Es gibt keinen einfachen Weg zur Enteignung, da in jedem Fall sichergestellt werden muss, dass die Enteignung im öffentlichen Interesse und verhältnismässig ist. Einfacher gelöste Verfahrensbestimmungen passen lediglich die für eine Enteignung erforder-

		liche gesetzliche Grundlage an. Das Erfordernis des öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit kann damit jedoch nicht ersetzt werden.
Art. 89		
¹ Der Regierungsrat regelt durch Verordnung: e) das Verfahren für die Erstellung von Solaranlagen nach Art. 18a RPG.	Reute meinen, dass der Regierungsrat im Sinne des Energiekonzepts eine möglichst unbürokratische Lösung treffen solle. Die grosszügige Haltung des Bundesgesetzgebers dürfe nicht durch formalistische kantonale Regelungen unterlaufen werden.	Kenntnisnahme.
Art. 108		
¹ 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.	Reute beantragt, dass die bisherige Formulierung beibehalten werde. Werde gegen eine kantonale Bewilligung oder Auflage verstossen, müsse der Kanton für die Verfahrensleitung zuständig sein.	Ablehnung. Die Gemeinde erfüllt nach Art. 3 Abs. 3 BauG die Funktion der örtlichen Baukontrollbehörde. Dementsprechend verfügt die Gemeindebaubehörde die Baueinstellung.
² 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.	Bühler und Teufen beantragen, dass die Bestimmung dahingehend angepasst werde, dass die Gemeindebaubehörde die Verfügung in Koordination mit den zuständigen kantonalen Behörden erlasse.	Ablehnung. Für die Verfügung des ursprünglichen, rechtmässigen Zustands, welcher der Gemeindebaubehörde bekannt sein muss, bedarf es keiner formellen Koordination mit den kantonalen Behörden.
Art. 122a		
¹ 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	Bühler und Teufen halten fest, dass wahrscheinlich keine Gemeinde selbständig ein Auszonungsverfahren einleiten werde.	Ablehnung. Eine Ersatzvornahme für eine Gemeinde liegt grundsätzlich immer dann vor, wenn der Kanton eine be-

<p>angemessener Frist nach, kann der Regierungsrat das Verfahren zum Erlass bzw. zur Änderung des Zonenplans an Stelle und auf Kosten der Gemeinde durchführen.</p>	<p>Deshalb würde es Sinn machen, wenn der Regierungsrat das Verfahren nach Inkrafttreten des Richtplanes und des Baugesetzes unverzüglich und ohne fünfjährige Wartefrist koordiniere und zusammen mit den betroffenen Gemeinden zeitlich abgestimmt in die Wege leite.</p>	<p>stimmte kommunale Aufgabe an Stelle einer Gemeinde erledigt, die sich weigert, diese Aufgabe wahrzunehmen oder deren Erfüllung sie vernachlässigt. Das heisst, dass die betroffenen Gemeinden in jedem Fall die Möglichkeit haben müssen, die entsprechenden Zonenplanänderungen selbst zu erledigen. Die kantonalen Behörden werden die Gemeinden bei dieser Aufgabe selbstverständlich unterstützen. Eine präventive Ersatzvornahme ist jedoch bereits nach dem Wortlaut widersinnig und verletzt den Grundsatz der Verhältnismässigkeit.</p>
	<p>Herisau</p> <p>beantragt, dass eine Bestimmung aufgenommen werde, nach der die im Richtplan bezeichneten Auszonungsflächen der „Gebergemeinden“ entsprechend begründete Ein- oder Aufzonungsflächen in anderen Gemeinden bis zum Ende des zeitlichen Planungshorizonts ausgeglichen würden.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Der Bund hat die für den Kanton zulässige Bauzonengrösse festgelegt. Diese darf nicht vergrössert werden. Dies bedeutet, dass Einzonungen nur bewilligt werden können, wenn die entsprechende Auszonungsfläche rechtlich gesichert ist.</p>
	<p>Reute</p> <p>beantragt, die Bestimmung klarer zu formulieren. Es sei nicht klar, was mit „Gemeinde“ gemeint sei und ob der Regierungsrat damit die Kompetenz erhalte, Auszonungen auch gegen den Willen der Stimmbürger durchzusetzen.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die für die Auszonungen notwendigen Anpassungen der Zonenpläne werden nach Art. 48 Abs. 1 E-BauG vom Gemeinderat erlassen und unterstehen dem fakultativen Referendum. Dementsprechend ist es bei einer Ablehnung der Auszonung an der Urne denkbar, dass der Regierungsrat die Auszonung mittels Ersatzvornahme gegen den Willen der Stimmbürger vornehmen kann. Der Begriff der „Gemeinde“ umfasst deshalb richtigerweise die beiden zuständigen kommunalen Organe, welche unter der Aufsicht des Kantons stehen.</p>

	<p>Schwellbrunn</p> <p>ist der Ansicht, dass der Regierungsrat eine Ersatzvornahme nur dann anordnen solle, wenn eine Gemeinde das Verfahren für die Auszonung innert der Frist von fünf Jahren gemäss Richtplan noch gar nicht eingeleitet habe. Andernfalls sei der Abschluss des Verfahrens abzuwarten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Dies erscheint selbstverständlich. Da die Ersatzvornahme einen Eingriff in die Gemeindeautonomie zur Folge hat, gilt der Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Läuft die Planaufgabe bereits oder ist sie in Kürze zu erwarten, besteht kein Grund, eine Ersatzvornahme anzudrohen.</p>
Art. 129 StG		
<p>¹ Als Aufwendungen sind anrechenbar:</p> <p>e) Mehrwertabgaben nach Art. 56a ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht.</p>	<p>Trogen</p> <p>stellt fest, dass die Grundstückgewinnsteuern heute zu einem Drittel dem Kanton und zu zwei Drittel der allgemeinen Gemeinderechnung gutgeschrieben würden. Da die Mehrwertabgabe angerechnet werden könne, würden damit die Grundstückgewinnsteuern geringer ausfallen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Diese Feststellung ist richtig.</p>
	<p>Schönengrund</p> <p>will in diesem Zusammenhang wissen, ob dafür eine Kompensation durch den Kanton vorgesehen sei.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die jeweiligen Standortgemeinden erhalten als Kompensation direkt Mittel aus der kommunalen Mehrwertabgabe und indirekt Beiträge aus der kantonalen Mehrwertabgabe. Der Kanton erhält jedoch keine zusätzlichen Mittel zur Kompensation seiner Steuer ausfälle.</p>

2.3. Besondere Bemerkungen zu weiteren Gesetzesbestimmungen

	Vernehmlassungsantworten	Stellungnahme
Art. 5		
<p>² Die Planungsträger koordinieren ihre Planungen untereinander. Sie stimmen sie nach Möglichkeit insbesondere mit den geografisch benachbarten Planungsträgern ab.</p>	<p>PN/WWF</p> <p>beantragt, dass die Koordinationspflicht zwischen den Gemeinden geregelt werde. Das RPG verlange, dass die Lage und Grösse der Bauzonen regional abgestimmt werden müsse. Das heisse, die Gemeinden seien verpflichtet, über ihre Grenzen hinaus zu koordinieren. Dieses Anliegen werde in der Revision nicht berücksichtigt.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Koordinationspflicht zwischen den Gemeinden ist bereits im geltenden Recht in Art. 5 Abs. 2 BauG geregelt. Wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird, ist (wie es das Bundesrecht in Art. 8a Abs. 1 lit. a RPG verlangt) im nachgeführten kantonalen Richtplan im Kapitel „Siedlung“ festgelegt.</p>
Art. 15		
<p>² Es beinhaltet allgemeine Bauvorschriften für das ganze Gemeindegebiet sowie spezielle Bau- und Nutzungsvorschriften für die einzelnen Zonen. Insbesondere werden Vorschriften erlassen über:</p> <p>a) Art und Intensität der baulichen und betrieblichen Nutzung;</p>	<p>SVP</p> <p>verlangt, dass die Ausnützungsziffer gestrichen werde. Damit könne die Innenentwicklung angekurbelt werden und es könnten allgemein grössere Ausnutzungen erreicht werden.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die geltenden Zonenvorschriften regeln grundsätzlich die Überbauung „auf der grünen Wiese“. Im Rahmen der Erneuerung eines bereits weitgehend überbauten Gebiets ist zu beachten, dass eine quantitativ verbesserte Nutzung immer auch qualitative Verbesserungen mit sich bringen muss. Dementsprechend soll es gemäss Art. 40 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 39 Abs. 3 lit. i E-BauG möglich sein, mittels Sonderbauvorschriften in Erneuerungsplänen die Nutzungsintensität individuell nach den Anforderungen des entsprechenden bereits überbauten Gebiets festzulegen. Dabei muss jedoch nach Art. 41 Abs. 2 lit. c E-BauG insbesondere nachgewiesen werden, dass mit der Erhöhung der Nutzungsintensität in Bezug auf die architektonische</p>

		Gestaltung, die Wohnhygiene sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung verbunden ist. Damit kann sichergestellt werden, dass die Innenentwicklung nicht einfach nur pauschal in quantitativer Hinsicht, sondern vielmehr auch speziell in qualitativer Hinsicht angekurbelt werden kann.
Art. 19		
¹ Durch den Zonenplan können folgende Arten von Bauzonen ausgeschieden werden: k) Verkehrsflächen (VF).	Bühler, Grub, Speicher, Waldstatt und ERR beantragen, dass bei den Verkehrsflächen zwischen solchen in der Bauzone und solchen in der Nichtbauzone unterschieden werde. In der Praxis habe sich gezeigt, dass es sinnvoll sei, Verkehrsflächen innerhalb der Bauzonen und Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen differenziert auszuscheiden. Diese Differenzierung sei heute in den Zonenplanungen und im zugehörigen Datenmodell bereits umgesetzt.	Zustimmung. Der Einwand ist korrekt. Es wird zwischen Verkehrsflächen im Baugebiet nach Art. 19 Abs. 1 lit. k E-BauG und Verkehrsflächen im Nichtbaugebiet nach Art. 19 Abs. 2 lit. e E-BauG unterschieden.
Art. 30		
¹ Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkieranlagen, Bushaltestellen, Bahnanlagen mit Umladeeinrichtungen und Bahnstationen ohne Fremdnutzungen werden als Verkehrsflächen bezeichnet, sofern sie als separate Grundstücke ausgeschieden sind.	Grub, Speicher, Waldstatt und ERR sind im Zusammenhang mit Art. 19 der Ansicht, dass die Ausscheidungskriterien für Verkehrsflächen an das Strassengesetz angepasst werden sollten. Damit würden die Verkehrsflächen anhand dem Strassenkörper ausgeschieden und nicht anhand der Parzellenfläche, was heute immer wieder zu unnötigen Diskussionen führe.	Zustimmung. Der Einwand ist korrekt. Die Bestimmung wird dahingehend angepasst, dass Verkehrsflächen unabhängig von der jeweiligen Parzellengrenze ausgeschieden werden können.

Art. 47, Art. 103, Art. 104 und Art. 110		
<p>² Er eröffnet der Einsprecherin oder dem Einsprecher seinen begründeten Einspracheentscheid unter Einräumung einer Frist von 20 Tagen ab Erhalt des Einspracheentscheids, innert welcher beim Regierungsrat, respektive in Bezug auf Sondernutzungspläne beim Departement Bau und Volkswirtschaft, Rekurs angemeldet werden kann.</p> <p>¹ Das Baugesuch ist nach dessen formeller Überprüfung während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen und durch öffentliche Anzeige bekannt zu machen.</p> <p>² Einsprachen können innert 20 Tagen erhoben werden.</p> <p>¹ Gegen Verfügungen und Beschlüsse, die in Anwendung dieses Gesetzes und der Ausführungserlasse ergehen, kann innert 20 Tagen wie folgt Rekurs erhoben werden:</p>	<p>PN/WWF</p> <p>beantragt, dass die Einsprache- und Rekursfristen generell auf 30 Tage verlängert würden. Die bisherige Zeitspanne von 20 Tagen sei zu knapp bemessen.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Thematik der Einsprache- und Rekursfristen wird im Zusammenhang mit der Verfahrensoptimierung im Rahmen der zweiten Teilrevision des Baugesetzes zu prüfen sein.</p>
Art. 73		
<p>¹ Mit der Genehmigung der Nutzungspläne erhält die Gemeinde das Enteignungsrecht für:</p> <p>a) das innerhalb genehmigter Baulinien für Verkehrs- und Erschliessungsanlagen, Freiflächen und öffentliche Anlagen erforderliche Land;</p> <p>b) Land, welches in genehmigten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen liegt.</p>	<p>Grub und ERR</p> <p>sind der Ansicht, dass die Bestimmung um das Enteignungsrecht in Erneuerungsplänen gemäss Art. 40 Abs. 4 E-BauG ergänzt werden müsse.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die gesetzliche Grundlage für das Enteignungsrecht in Erneuerungsplänen ist bereits in Art. 40 Abs. 4 E-BauG enthalten. Eine Wiederholung ist unnötig.</p>

Art. 103		
<p>¹ Schriftlich zu benachrichtigen sind Anstossende sowie Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke nicht mehr als 30 m von der geplanten Baute oder Anlage entfernt liegen.</p>	<p>PN/WWF</p> <p>beantragt, dass auch die einspracheberechtigten Natur- und Heimatschutzverbände schriftlich zu benachrichtigen seien, sofern ein schutzwürdiges Interesse tangiert sei.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Der Kreis der nach Art. 103 BauG zu Benachrichtigenden darf nicht mit dem Kreis der Einspracheberechtigten verwechselt werden. Die Benachrichtigung dient der allgemeinen Information. Ob ein Natur- oder Heimatschutzverband zur Einsprache legitimiert ist, richtet sich hingegen nach Art. 111 BauG und ist im Einzelfall zu prüfen.</p>
Art. 111		
<p>² Zu Einsprachen und Rekursen gegen Schutzzonenpläne und Schutzverordnungen nach Art. 79 ff. und Zonenpläne nach Art. 14 oder 18 sind auch ideelle Vereinigungen im Kanton legitimiert, die sich nach ihren Statuten mit den Aufgaben des Natur- und Heimatschutzes befassen und mindestens fünf Jahre vor Einreichung des Rechtsmittels gegründet wurden.</p>	<p>HS und PN/WWF</p> <p>beantragen eine Anpassung der Bestimmung, so dass die ideellen Vereinigungen auch zu Einsprachen und Rekursen gegen Bauvorhaben nach Art. 79 ff. BauG und gegen kantonale Nutzungszonen nach Art. 11 BauG legitimiert seien. Der Begriff „Bauvorhaben“ fehle bislang in der Bestimmung. Um die Qualität der Verdichtung in den Schutzzonen zu gewährleisten, sei die Einsprachelegitimation der ideellen Vereinigungen des Natur- und Heimatschutzes von zentraler Bedeutung. Auch zu Einsprachen gegen die sehr bedeutende kantonale Nutzungszone sollten die ideellen Vereinigungen berechtigt werden. Die kantonalen Nutzungszonen seien seit der Inkraftsetzung dieser Bestimmung massiv aufgewertet worden.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Thematik der Einsprachelegitimation von ideellen Vereinigungen wird im Zusammenhang mit der Verfahrensoptimierung im Rahmen der zweiten Teilrevison des Baugesetzes zu prüfen sein.</p>
	<p>MVO</p> <p>beantragt eine Anpassung der Bestimmung, so dass auch diejenigen ideellen Vereinigungen legitimiert</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Thematik der Einsprachelegitimation von ideellen Vereinigungen wird im Zusammenhang mit der Ver-</p>

	<p>seien, welche sich mit den Interessen der betroffenen Bewohner befassen. Die Interessenverbände der vor Ort lebenden, direkt betroffenen Menschen sollten ebenso legitimiert werden wie die Verbände des Natur- und Heimatschutzes.</p>	<p>fahrensoptimierung im Rahmen der zweiten Teilrevision des Baugesetzes zu prüfen sein.</p>
Art. 124		
<p>¹ Auf laufende Verfahren sind die neuen Bestimmungen anwendbar.</p>	<p>Speicher und Waldstatt</p> <p>wollen wissen, ob mit der Formulierung die neuen Bestimmungen nun „anwendbar“ oder vielmehr „anzuwenden“ seien. Für die Bauherren und die Gemeinden müsse klar sein, was ab wann gelte. Ansonsten sei zu befürchten, dass es aufgrund der Ungewissheit eine lange Phase der Stagnation gebe. Die Übergangsbestimmungen im neuen Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen seien klarer formuliert.</p>	<p>Zustimmung.</p> <p>Die Bedenken sind berechtigt. Die Bestimmung wurde in der Praxis wohl immer so ausgelegt, dass auf laufende Verfahren die neuen Bestimmungen anzuwenden sind. Der Wortlaut wird nun jedoch dahingehend bereinigt, dass die neuen Bestimmungen „anzuwenden“ sind.</p>
	<p>Lutzenberg, Schwellbrunn, Teufen und Trogen</p> <p>beantragen eine Anpassung der Übergangsbestimmung, so dass auf hängige Verfahren noch das alte Recht angewendet werde. Es sei ein Affront und widerspreche der Rechtssicherheit, wenn Verfahren, die in einem Rechtsstreit seien, mit Inkrafttreten eines Gesetzes wertlos würden. Ein Bauvorhaben oder ein Sondernutzungsplan sowie die erstinstanzliche Verfügung würden immer basierend auf einer aktuellen Gesetzesgrundlage gemacht. Grundeigentümer leisteten im Vertrauen auf die gesetzlichen Bestimmungen und Verfahren für ihre Vorhaben Vorinvestitionen. Falls die Grundeigentümer aufgrund einer veränderten Rechtslage einen Nachteil hätten, seien Schadener-</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Der Vertrauensschutz steht Rechtsänderungen nicht grundsätzlich entgegen und vermittelt keinen Anspruch auf Fortbestand der geltenden Rechtsordnung. Nach der Lehre und der Rechtsprechung ist es in erster Linie Sache des Gesetzgebers, mit übergangsrechtlichen Bestimmungen den zeitlichen Geltungsbereich der alten von der neuen Rechtsordnung abzugrenzen. In diesem Zusammenhang war es bisher gängige gesetzgeberische Praxis, dass auf laufende Verfahren die neuen Bestimmungen angewendet werden sollen.</p> <p>Im Rahmen der mit dieser Baugesetzrevision beabsichtigten Umsetzung der ersten Etappe der Teilrevisi-</p>

	satzforderungen nicht auszuschliessen.	sion des Raumplanungsgesetzes wird es von grösster Bedeutung sein, dass insbesondere die neuen Instrumente zur Förderung der Innenentwicklung und die Bestimmungen über die Mehrwertabgabe ohne weitere Verzögerungen zur Anwendung kommen. Ansonsten könnten die Vorgaben des nachgeführten kantonalen Richtplans nicht in absehbarer Zeit umgesetzt werden und der Kanton wäre in seiner weiteren Entwicklung blockiert.
--	--	--