



Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz), Teilrevision Erläuternder Bericht

I. Einleitung

Ausgangslage und Gründe für die Teilrevision

Das geltende Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1) vom 12. Mai 2003 entspricht teilweise nicht mehr den heutigen, stetig steigenden Anforderungen und Ansprüchen. Es sind deshalb Massnahmen zur Schaffung von verdichtetem Wohnraum sowie Infrastrukturen erforderlich. Auch die bauliche Entwicklung soll gefördert werden. Um den Bedürfnissen der Bevölkerung nach zeitgemäsem Bauen und Wohnen gerecht zu werden, sollen die entsprechenden raumplanerischen und baurechtlichen Normen sowohl in materieller als auch in formeller Hinsicht angepasst werden. Mit der Annahme der ersten Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) am 3. März 2013, sind die Kantone zudem verpflichtet, ihre Gesetzgebung innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes entsprechend zu ändern und an das übergeordnete Recht anzupassen.

Nach Auffassung des Regierungsrats ist daher der Zeitpunkt gekommen, das bestehende Baugesetz mit einer Teilrevision so anzupassen, dass sowohl den heutigen und zukünftigen Bestrebungen und Ansprüchen an Wohnbedürfnisse, als auch den rechtlichen Vorgaben des Bundes Rechnung getragen wird.

Zielsetzungen

Die Zielsetzungen des Gesetzgebungsprojekts sind Folgende:

- An der bestehenden Konzeption des Gesetzes wird festgehalten. Die Teilrevision hat zum Ziel, Bewährtes beizubehalten und Änderungen sinnvoll vorzunehmen.
- Eine weitere Harmonisierung der Bauvorschriften wird angestrebt, wobei die Begriffsdefinitionen der Interkantonalen Vereinbarung betreffend Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) zwar übernommen werden sollen, ohne jedoch dem IVHB-Konkordat formell beizutreten.



Appenzell Ausserrhoden

- Es werden zusätzliche kantonale Nutzungszonen für Vorhaben, welche gesamtkantonale von Bedeutung sind, eingeführt.
- Anpassung an die Bestimmungen des neuen teilrevidierten Raumplanungsgesetzes.
- Unklare Wortlaute sind umzuformulieren und allfällige Gesetzeslücken sind zu schliessen.
- Wo notwendig, sind bisher ungeregelte Detailfragen entsprechend den heutigen Gegebenheiten zu normieren.
- Letztlich soll mit der Gesetzesrevision der Vollzug vereinfacht werden.

Vorgehensweise

Der Rechtsdienst des Departements Bau und Umwelt erarbeitete in einer ersten Phase ein Normenkonzept mit den zu ändernden Themenbereichen und danach einen ersten Änderungsentwurf. Zur fachlichen Begleitung des Gesetzgebungsprojekts wurde eine Expertenkommission, bestehend aus folgenden Mitgliedern/Spezialisten eingesetzt:

- Regierungsrat Jakob Brunnschweiler, Baudirektor (Vorsitz)
- Gilgian Leuzinger, Kantonsrat, Bühler
- Christian Meng, Kantonsrat, Teufen
- Walter Grob, Gemeindepräsident und Kantonsrat, Teufen
- Pius Neuländner, Bausekretär, Teufen
- Lukas Gunzenreiner, Departementssekretär Departement Volks- und Landwirtschaft
- Gallus Hess, Leiter Planungsamt
- Philipp Ludwig, Departementssekretär Departement Bau und Umwelt
- Karin Jung, Leiterin Amt für Wirtschaft
- Fredi Altherr, Denkmalpfleger
- Isabelle Näscher, Juristische Mitarbeiterin Departement Bau und Umwelt

II. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

1. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Abs. 2 lit. b wurde in dem Sinne ergänzt, dass die Sicherstellung der notwendigen Infrastruktur ebenfalls zu den zu verfolgenden Zielen des Baugesetzes gehört.

Art. 2 - 4

Unverändert.

2. Kapitel: Planungsrecht

1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 5 Grundsätze der Planung

Die Grundsätze der Raumplanung wurden entsprechend der 1. Teilrevision RPG ergänzt, so dass die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden neu auch die innere Verdichtung zu berücksichtigen haben.



Appenzel Ausserrhoden

Art. 6 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Unverändert.

2. Abschnitt: Raumplanung des Kantons

I. Richtplanung des Kantons

Art. 7 Ziele

Unverändert.

Art. 8 Elemente der Richtplanung

Die Richtplanung soll auch Informationen über den Grundwasserschutz, die Bundesinventare gemäss Art. 5 NHG, über Gebiete für die Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie über kantonale Interessensgebiete für Arbeitsplatzentwicklung liefern. Abs. 2 wird insoweit ergänzt, dass die kantonale Richtplanung auch die Agglomerationsprogramme zu berücksichtigen hat. Zusätzlich wird in Abs. 3 neu darauf hingewiesen, dass auch privatwirtschaftliche Unternehmen, welche mit öffentlichen Versorgungsaufgaben betraut sind, zur Mitarbeit verpflichtet sind.

Art. 9 Inhalt und Wirkung

Unverändert.

Art. 10 Erfolgskontrolle

Unverändert.

Art. 10a Agglomerationsprogramme

Anpassung des Titels, inhaltlich keine Änderungen.

II. Nutzungsplanung des Kantons

Art. 11 Kantonale Nutzungszonen

Soweit erforderlich, kann der Kanton im regionalen oder kantonalen Interesse kantonale Nutzungszonen ausscheiden. Bisher bestand diese Möglichkeit für Abbaugelände und Deponien. Insbesondere für die Errichtung von grösseren Deponien hat der Kanton von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Im Hinblick auf die vermehrte und intensivere Nutzung erneuerbarer Energien erscheint es erforderlich, dass auch kantonale Nutzungszonen für die Gewinnung erneuerbarer Energien ausgeschieden werden können.

Die Ausscheidung kantonaler Nutzungszonen ist jedoch nur möglich, sofern dies zur Wahrung regionaler oder kantonaler Interessen unabdingbar ist.

Standorte von potentiellen kantonalen Nutzungszonen sind, wie bisher auch, im kantonalen Richtplan festzulegen. Ebenso bleibt das Erfordernis der Sondernutzungsplanung bestehen. Das (Erlass-)verfahren entspricht dem bestehenden Verfahren.

Aufgrund der unterschiedlichen Regelungsinhalte der jeweiligen Zonen werden die Bestimmungen der einzelnen Nutzungszonen in je einem eigenständigen Artikel geregelt.



Appenzel Ausserrhoden

Art. 11a b) Abbauzonen

Inhaltlich keine materiellen Änderungen.

Art. 11b c) Deponiezonen

Inhaltlich keine materiellen Änderungen.

Art. 11c d) Energiezonen

Bauten und Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energien können aufgrund ihrer Grösse oder aufgrund ihrer spezifischen technischen Gegebenheiten auf spezielle Standorte angewiesen sein oder können im Rahmen der bestehenden Zonenordnung nicht realisiert werden, wie z.B. grössere Windanlagen. Für solche Bauten und Anlagen besteht nun die Möglichkeit, eine kantonale Energiezone auszuscheiden, sofern dies von regionalem oder kantonalem Interesse ist. Der erforderliche Sondernutzungsplan enthält mindestens Angaben über die Lage und Dimensionierung der Anlagen. Weiter müssen im Sondernutzungsplan die Bau- und Installationsbereiche, die Erschliessung sowie die Mindestabstände geregelt werden.

Bauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien können jedoch weiterhin im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung realisiert werden, sofern solche Bauten und Anlagen als zonenkonform qualifiziert werden können.

Art. 11d Gewässerraum

Gemäss Art. 36a des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes ist der Gewässerraum in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Da die Gewässerraumkarte vom Regierungsrat erlassen wird und der Kanton für die öffentlichen Gewässer zuständig ist, macht es Sinn, auch die Festlegung des Gewässerraums in der Nutzungsplanung dem Kanton zu überlassen. Der Gewässerraum wird mittels Sondernutzungsplan in Form von Baulinien festgelegt. Die Zuständigkeit dafür liegt beim Departement Bau und Umwelt.

III. Erlass und Änderung der kantonalen Richtpläne

Art. 12 Erlass des kantonalen Richtplans

Unverändert.

Art. 13 Anpassung und Fortschreibung des kantonalen Richtplans

Unverändert.

Art. 14 Erlass und Änderung kantonaler Nutzungspläne

Unverändert.

3. Abschnitt: Raumplanung der Gemeinden

Bauvorschriften

Art. 15

Da die Bauvorschriften innerhalb des Kantons weiter harmonisiert und vereinheitlicht werden sollen, soll den Gemeinden nur noch die Regelung spezifisch kommunaler Eigenheiten, insbesondere die Regelung der architektonischen Gestaltung oder der Umgebungsgestaltung überlassen werden. Bauhöhen, Geschosshöhe, Ausnutzung sowie Grenz- und Gebäudeabstände sollen demgegenüber kantonale vereinheitlicht werden. Im Sinne dieser konsequenten Vereinheitlichung erlässt der Regierungsrat die baulichen Begriffe, Messweisen und Masse in der (Bau-)Verordnung für alle Gemeinden.



Appenzell Ausserrhoden

Art. 16 Begriffsdefinitionen, Berechnungs- und Messweisen

Aufgrund der Neufassung von Art. 15 kann Art. 16 aufgehoben werden.

II. Richtplanung der Gemeinden

Art. 17

Was schon heute Praxis ist, nämlich dass im Gemeinderichtplan die kantonale Richtplanung zu berücksichtigen ist, wird nun in Abs. 1 explizit festgehalten.

III. Nutzungsplanung der Gemeinden

Art. 18 Inhalt und Bezug zum kantonalen Recht

Redaktionelle Anpassung in Abs. 2 aufgrund der Aufhebung der kommunalen Ortsbildschutzzonen.

Art. 18a Einzonung

Bereits heute sind die Gemeinden gemäss Art. 59 zur Erstellung eines Erschliessungsprogramms verpflichtet. Um sicherzustellen, dass bei neu eingezonten Gebieten die Erschliessung auch im Erschliessungsprogramm enthalten ist, bedarf bei Neueinzonungen der vorgesehene Erschliessungszeitpunkt zwingend einer Aufnahme im Erschliessungsprogramm.

Art. 19 Zonenarten

Kommunalen Ortsbildschutzzonen haftet ein negatives Image an, wodurch die bauliche Entwicklung und die Erneuerung bestehender Bauten behindert werden. Die Schutzzonen der Gemeinden, insbesondere die kommunalen Ortsbildschutzzonen, werden daher aufgehoben. Der Einzelobjektschutz bleibt indes bestehen. Neu wird eine Zone für höhere Häuser (H) eingeführt.

Art. 20 Kernzonen

Trotz der Aufhebung der kommunalen Ortsbildschutzzonen sollen jedoch Wesen und Charakter der Dörfer erhalten und sichergestellt werden, wobei gleichzeitig eine bauliche Entwicklung, eine innere Verdichtung sowie zeitgemässes Wohnen ermöglicht werden soll. Um dieses Ziel zu erreichen, sind die Bestimmungen über die Kernzonen überarbeitet worden.

Abs. 1: Ortskerne, Quartiere und prägende Orts- und Strassenbilder sollen im Rahmen der Zuordnung zur Kernzone erhalten werden können, ohne jedoch eine zeitgemässe Entwicklung zu verhindern. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, historische Dorfkerne weiter zu entwickeln und modernes Wohnen wieder attraktiv(er) zu machen. Das typische Erscheinungsbild, welches die appenzellischen Dörfer prägt, wird so nicht beeinträchtigt.

Abs. 2 und Abs. 3: In der Kernzone sind neu auch kulturelle Einrichtungen zugelassen. Ausserdem ist es möglich, im Zonenplan neben einem Mindestanteil an Wohnnutzung einen Mindestanteil für die Gewerbenutzung festzulegen (Abs. 3).

Abs. 4: Um die innere Verdichtung zu fördern, wird in den Kernzonen mit Ausnahmen grundsätzlich auf eine Ausnützung verzichtet.

Abs. 5: In der Kernzone gelten erhöhte Gestaltungsanforderungen (vgl. Art. 112 Abs. 1a). Insbesondere bei Bauvorhaben, welche nach aussen sichtbare Veränderungen beinhalten, gilt sowohl für Bauherren als auch für



Appenzell Ausserrhoden

Gemeinden eine Beratungspflicht, um eine hochstehende bauliche Qualität der Bauvorhaben weiterhin zu gewährleisten. Die Beratung erfolgt durch regionale Fachgremien, deren Organisation den Gemeinden obliegt.

Zu unterscheiden ist die Bauberatung durch das Fachgremium von der allgemeinen Beratung durch die kantonale Denkmalpflege. Die Fachstelle Denkmalpflege ist immer dann involviert, wenn Beiträge für Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen auszusprechen sind. Es ist somit denkbar, dass sowohl das beizuziehende Fachgremium als auch die Denkmalpflege gemeinsam im selben Bauvorhaben/Projekt involviert sind. Durch diese Zusammenarbeit zwischen dem Fachgremium und der Fachstelle Denkmalpflege ergibt sich daraus ein automatischer Austausch hinsichtlich Gestaltungsfragen, was insbesondere für eine einheitliche Beurteilung im ganzen Kanton von Nutzen sein kann. Zudem ist vorgesehen, einen Leitfaden zu erstellen, welcher die Fachgremien in Bezug auf die Beurteilung von Bauvorhaben unterstützen soll (vgl. auch Art. 53a).

Für das Verfahren bezüglich Überführung von „altrechtlichen“ kommunalen Ortsbildschutzzonen in die aufgewerteten Kernzonen vgl. die Bemerkungen zu Art. 123a.

Art. 21 Wohnzonen

Es ist vermehrt festzustellen, dass in Wohnzonen Hauseigentümer in ihrer Liegenschaft nebst ihrem Wohndomizil auch gleichzeitig ihr Geschäftsdomizil haben. Dies trifft vor allem auf sogenannte nicht störende Betriebe wie z.B. Treuhandbüro, Anwaltskanzlei, Architekturbüro usw. zu. Der Zonenzweck der Wohnzone soll daher den effektiven Gegebenheiten entsprechend umschrieben werden.

Art. 22 Wohn- und Gewerbebezonen

Abs. 1 wurde dahingehend ergänzt, dass nebst mässig störenden Betrieben auch Dienstleistungsbetriebe zulässig sind. Auf einschränkende baurechtliche Vorschriften für bewohnbare Bauten wird inskünftig verzichtet. Jedoch kann im Zonenplan ein Mindestanteil an Wohn- bzw. Gewerbenutzung festgelegt werden.

Art. 23 Gewerbebezonen

Von Bauten und Anlagen für Freizeitnutzungen oder kulturelle Nutzungen können Immissionen ausgehen ähnlich einem Gewerbebetrieb. Entsprechend wird der Zonenzweck weitergefasst.

Art. 24 Industriezonen

Vgl. die Bemerkungen zu Art. 23. Zudem wurde die Bestimmung von Abs. 2 aufgehoben, bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen auszuschliessen. In der Industriezone wird auf eine Ausnützungsziffer verzichtet.

Art. 25 Kurzonen

Abs. 2: Für einzelne Kurzonen kann im Zonenplan eine erweiterte Nutzung mit Wohnbauten, Hotels, Ferienwohnungen, Ladengeschäfte, Kliniken usw. zugelassen werden. Die Gemeinden haben die entsprechenden Empfindlichkeitsstufen (Lärmgrenzwerte) im Zonenplan festzulegen.

Art. 26 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Unverändert.



Appenzell Ausserrhoden

Art. 27 Intensiverholungszone

Freizeit und Erholung sowie die touristischen Angebote führen heute zu einer intensiveren Nutzung des Bodens und teilweise grösseren Immissionen. Die Intensiverholungszone soll diese Bedürfnisse abdecken. Aufgrund der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten wird auf eine genaue Zweckbestimmung im Zonenplan verzichtet. Analog der Bestimmung für Gewerbezone werden in dieser Zone Wohnungen für Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundene Angestellte zugelassen.

Art. 27a Zonen für höhere Häuser

Im Zusammenhang mit dem haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie der bundesgesetzlichen Vorschrift zur inneren Verdichtung soll mittels einer Zone für höhere Häuser (H) die Möglichkeit geschaffen werden, auf wenig Raum möglichst viel Nutzungsfläche zu schaffen. Höhere Häuser sind Bauten, die mehr als acht Vollgeschosse aufweisen.

Da höhere Häuser im Vergleich zu herkömmlichen Gebäuden optisch herausstechen und das Siedlungsbild beeinflussen sowie die Infrastruktur in hohem Masse belasten, sollen entsprechende Gebiete an ortsplannerisch ästhetisch vertretbaren und verkehrsmässig geeigneten Punkten ausgeschieden werden. Auf eine Obergrenze, namentlich eine Beschränkung auf eine maximale Geschoszahl, wird bewusst verzichtet. Um die konkreten Auswirkungen im Einzelfall aufzuzeigen, gilt in Zonen für höhere Häuser eine Sondernutzungsplanpflicht. Damit wird eine vertiefte Abklärung der Auswirkungen auf Erschliessung, Verkehr, Eingliederung in das Ortsbild, Schattenwurf etc. gewährleistet.

Art. 28 Grünzone

Infrastrukturanlagen wie Wasserreservoirs, elektrische Verteilkästen usw., die zwingend auf einen bestimmten Standort angewiesen sind, sollen als standortgebundene Bauten in Grünzonen erstellt werden dürfen unabhängig der genauen Zweckbestimmung der Grünzone.

Art. 29 Weilerzone

Gemäss Art. 33 RPV gelten Zonen zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen als ausserhalb der Bauzone zugehörig. Aus diesem Grund wurde die Definition der Weilerzone entsprechend dem übergeordneten Recht angepasst. In Weilerzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen nach Art. 24 ff. RPG.

Art. 30 Verkehrsflächen

In der Praxis hat sich gezeigt, dass das Erfordernis, dass sämtliche Verkehrsflächen als separate Grundstücke ausgeschieden sein müssen, nicht praktikabel ist. Auf dieses Erfordernis wird daher verzichtet.

Art. 31 Landwirtschaftszone

Unverändert.

Art. 32 Speziallandwirtschaftszone

Unverändert.

Art. 33 Übriges Gemeindegebiet

Unverändert.



Appenzell Ausserrhoden

Art. 34 Zonen für Wintersport

Unverändert.

Art. 35 Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht

Es sollen nur noch grössere zusammenhängende Gebiete der Sondernutzungsplanpflicht unterstellt werden. Damit soll verhindert werden, dass auch für Kleinstgebiete eine Sondernutzungsplanpflicht vorgesehen werden kann. Mit dieser Massnahme sollen Bauwillige entlastet werden.

Art. 36 Gefahrenzonen

Unverändert.

IV. Sondernutzungsplanung der Gemeinden

Art. 37 Allgemeines

a) Grundsätze

Mit der Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone wird die Grundvoraussetzung für eine entsprechende Überbauung gegeben. Häufig sind jedoch weitere Planungsschritte erforderlich. Als Sondernutzungsplan im bisherigen Baugesetz zählten Baulinienpläne, Quartierpläne und Gestaltungspläne, wobei für jede Sondernutzungsplanart eigene Bestimmungen galten.

Mit den neuen Bestimmungen wird ein einheitliches modulartig aufgebautes System geschaffen, welches für die unterschiedlichen Anliegen eingesetzt werden kann. Das Instrument des Sondernutzungsplans kann zum Zweck der Landsicherung (Baulinien und Höhenangaben), des Baus von Erschliessungs-, Entsorgungs- und Versorgungsanlagen (Erschliessung), der Quartierüberbauung sowie der Quartiererneuerung dienen. Die einzelnen Elemente können miteinander kombiniert werden.

Mit diesem einheitlichen System können sowohl einfache als auch komplexere Planungen bearbeitet werden. Die einzelnen Sondernutzungsplanmodule werden in den Artikeln 37a – 39a umschrieben.

Zudem können in Sondernutzungsplänen auch energetische Mindestvorschriften vorgesehen werden. Damit wird den heutigen Bedürfnissen nach ökologischem Bauen und insbesondere nach Bauten mit geringem Energieverbrauch Rechnung getragen.

Unverändert sind Sondernutzungspläne nach zehn Jahren vom Gemeinderat zu überprüfen und, falls notwendig, an die geänderten Verhältnisse anzupassen. Sondernutzungspläne bestehen aus einem Plan, allfälligen Beilageplänen, einem kurzen Planungsbericht sowie Sonderbauvorschriften soweit für den konkreten Sondernutzungsplan notwendig und im Gesetz vorgesehen. Der Planungsbericht hat dabei die Ziele sowie die Schritte zur Realisierung des Sondernutzungsplans aufzuzeigen.

Art. 37a b) Erschliessung

Mit dieser Bestimmung kann mittels Sondernutzungsplans die Erschliessung, Versorgung oder Entsorgung für ein bestimmtes Gebiet festgelegt werden. Insbesondere können Verkehrsanlagen (lit. a), Werkleitungen für die Versorgung mit Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Wärme Kommunikation und Medien (lit. b) sowie Quartier- raumausstattungen wie Abfallbeseitigung, Parkierung, Kinderspielflächen, Grünanlagen usw. (lit. c) festgesetzt werden.



Appenzel Ausserrhoden

Art. 38 c) Baulinien und Höhenangaben

Der Baulinienplan als Sondernutzungsplan bleibt grundsätzlich bestehen. Baulinien bezeichnen Mindest- oder Pflichtabstände von Bauten und Anlagen. Baulinien gehen weiterhin allen anderen Grenz- und Abstandsvorschriften vor. Der Baulinienplan kann neu auch zur Sicherung des Gewässerraums erlassen werden. Bestimmungen über Frei- und Aussenräume sowie die Gestaltung (alt lit. b und alt lit. f) werden neu durch die Sondernutzungspläne „Quartierüberbauung“ und „Quartiererneuerung“ geregelt.

Art. 39 d) Quartierüberbauung

Der Quartierplan in der heutigen Form wird aufgehoben und durch einen Sondernutzungsplan ersetzt, welcher spezifisch einer ortsbaulich, architektonisch oder landschaftlich besonders guten Überbauung dient. Entsprechend kann mit Sonderbauvorschriften in Abweichung von den Regelbauvorschriften nur geregelt werden, was einer besonders guten Überbauung dient, wie Anordnung und Gliederung der Bauten, Anordnung der Räume für Wohnen, Schlafen und Arbeiten. Der Sondernutzungsplan „Quartierüberbauung“ ist insbesondere vorgesehen für Gebiete, welche noch nicht überbaut sind bzw. neu der Überbauung zugeführt werden sollen. Abs. 4 wird aufgehoben. Zum einen sind die Fragen der gemeinsamen Wärme- und Energieversorgung sowie der Anschluss an Verteilnetze im Sondernutzungsplan Erschliessung geregelt, zum anderen sind Gemeinschaftsantennen heute nicht mehr aktuell. Es muss jedoch weiterhin möglich sein, auch gemeinsame Zivilschutzräume zu errichten, weshalb die Möglichkeit zur Erstellung von gemeinsamen Zivilschutzräumen explizit im Sondernutzungsplan vorgesehen ist.

Art. 39a e) Quartiererneuerung

In bestehenden Gebieten, in denen eine bauliche Erneuerung nötig wäre, bewegt sich oft nichts, weil für sinnvolle und ökonomisch vertretbare Massnahmen mehrere Grundeigentümer zusammen finden müssen. Oftmals fehlt es auch an der notwendigen kleinflächigen Infrastruktur wie Hauszufahrten, Parkplätze oder Freiflächen. Mit dem neuen Sondernutzungsplan der Quartiererneuerung soll die Erneuerung von unternutzten oder in Umstrukturierung befindlichen Quartieren ermöglicht werden. Im Sondernutzungsplan sind die Entwicklungsziele, die Nutzungsintensität sowie allfällige Sonderbauvorschriften im Sinne der im Sondernutzungsplan Quartierüberbauung vorgesehenen Bestimmungen festzulegen. Für einzelne Bauten besteht die Möglichkeit, diese unter Schutz zu stellen bzw. aus dem Schutz zu entlassen oder die Beseitigung von bestimmten Bauten anzuordnen.

Quartiererneuerungen sind insbesondere auch im Hinblick auf die vorgesehene innere Verdichtung von Bedeutung. Um sinnvolle und attraktive Überbaumöglichkeiten im Interesse der Grundeigentümer zu gewährleisten, wird der Gemeinde, allerdings nur soweit unerlässlich, ein Enteignungsrecht für Grundstücke und Teilgrundstücke zugestanden, sofern dies zur Erreichung der im Sondernutzungsplan vorgesehenen Ziele unabdingbar ist. Zudem kann die Gemeinde mit den Grundeigentümern vereinbaren, dass sie bestimmte Erschliessungs- und Infrastrukturmassnahmen auf eigenen Kosten erfüllen.

Art. 40 Zweck, Form und Inhalt des Gestaltungsplans

Aufgehoben.

Art. 41 Verhältnis von Quartier- und Gestaltungsplan zu Zonenordnung

Aufgehoben.



Appenzell Ausserrhoden

Art. 42 Ausarbeitung der Sondernutzungspläne

Redaktionelle Anpassungen aufgrund der Abschaffung von Quartierplänen.

V. Erlass und Änderung von Gemeinderichtplänen

Art. 43 Erlass des Gemeinderichtplans

Gemeinderichtpläne werden neu durch das Departement Bau und Umwelt genehmigt. Damit wird der Regierungsrat entlastet.

Art. 44 Anpassung und Fortschreibung des Gemeinderichtplans

Unverändert.

VI. Erlass und Änderung von Nutzungsplänen und Baureglementen

Art. 45 Vorprüfung

Unverändert.

Art. 46 Öffentliche Auflage

Es besteht vielfach Unklarheit darüber, in welcher Form und in welchen Medien eine öffentliche Auflage bekannt zu machen ist. Um die Mitwirkungsmöglichkeiten der Betroffenen zu garantieren, drängt es sich auf, diese Thematik zu klären und eindeutig zu umschreiben. Die öffentliche Auflage hat im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im kantonalen Amtsblatt zu erfolgen. Zudem sind bei der Auflage von Sondernutzungsplänen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der im Plan liegenden sowie der anstossenden Grundstücke zusätzlich schriftlich zu benachrichtigen.

Art. 47 Einspracheverfahren

Neu kann erst nach der Durchführung eines allfälligen Referendums Rekurs erhoben werden kann. Der Einspracheentscheid mit der Einräumung einer Rekursfrist von 20 Tagen wird dem Einsprecher eröffnet, mit dem Hinweis, dass die Frist erst nach der Durchführung des Referendums zu laufen beginnt, wobei der Gemeinderat dem Einsprecher den Beginn des Fristenlaufs mitteilt.

Ziel dieser Vorgehensweise ist die Vereinfachung des Rechtsmittelverfahrens. Insbesondere muss nicht mehr vorsorglich Rekurs angemeldet werden.

Art. 48 Erlass des Plans oder des Baureglements

Nutzungspläne und Baureglements sollen nach Massgabe der Gemeindeordnung entweder dem obligatorischen oder fakultativen Referendum unterstellt werden. Geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen sowie Sondernutzungspläne werden dem fakultativen Referendum unterstellt.

Art. 49 Rechtsschutz und Genehmigung

Redaktionelle Anpassung aufgrund der Änderungen in Art. 47 und 48.

Art. 50 Inkrafttreten

Die Bestimmung von Abs. 2, wonach unangefochtene Teile von Nutzungsplänen in Absprache mit dem Obergericht in Kraft gesetzt werden können, hat sich nicht bewährt. Auf das Erfordernis der Absprache mit dem Obergericht wird daher verzichtet. Die Kompetenz zur vorherigen Inkraftsetzung richtet sich nach Art. 49.



Appenzell Ausserrhoden

Art. 51 Überprüfung und Änderungen

Unverändert.

Art. 52 Geringfügige Änderungen

Als geringfügige Änderungen von Zonenplänen gelten solche, bei welchen eine maximale Fläche von 5000 m² betroffen ist. Da gemäss Art. 48 geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen grundsätzlich dem fakultativen Referendum unterstehen, besteht für den bisherigen Abs. 2 (Erlass von Teilzonenplänen durch den Gemeinderat) kein Raum mehr. Abs. 2 wird aufgehoben.

4. Abschnitt: Regionale Zusammenarbeit

Art. 53 Grundsatz

Inhaltlich unverändert. Aufgrund eines weiteren Artikels, welcher unter den Titel der regionalen Zusammenarbeit gehört, wurde für Art. 53 ein Titel eingeführt.

Art. 53a Regionale Fachgremien

In Kernzonen besteht eine Beratungspflicht für Bauwillige und Gemeinden. Um eine kompetente Beratung in fachlicher Hinsicht zu gewährleisten, haben die Gemeinden drei bis fünf regionale Fachgremien zu bilden, welche über die erforderlichen Kompetenzen, namentlich in den Bereichen Architektur, Denkmalpflege, Orts- und Städtebau, verfügen sollten. Durch die Beratung des Fachgremiums soll gewährleistet werden, dass im Rahmen einer Entwicklung die gestalterische Qualität von historisch und/oder architektonisch wertvollen Bauten, das Dorfbild und/oder die Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Zur Unterstützung dieser Fachgremien soll ein Leitfaden zur Verfügung gestellt werden, welcher Charakteristika und ortstypische Gegebenheiten sowie Eigenarten der appenzellischen Dörfer umschreibt.

Die Organisation dieser Fachgremien ist den Gemeinden überlassen. Die Kosten werden von den Gemeinden anteilmässig getragen. Für die Beratung Privater können die Gemeinden Gebühren erlassen, welche sich nach dem Zeitaufwand bemessen. Das Gesetz über die Gebühren der Gemeinden wird entsprechend ergänzt.

3. Kapitel: Weitere raumwirksame Instrumente

1. Abschnitt: Vorsorgliche planerische Massnahmen

Art. 54 Zweck und Wirkung von Planungszonen

Unverändert.

Art. 55 Verfahren zum Erlass von Planungszonen

Unverändert.

2. Abschnitt: Förderung der Überbauung (Baulandbeschaffung)

Gemäss Botschaft des Bundesrates sollen die Kantone mit Art. 15a RPG verpflichtet werden, Massnahmen zu treffen, die nötig sind, um die Verfügbarkeit des Baulandes sicherzustellen. Die Wahl der konkreten Massnahmen wird den Kantonen überlassen. Des weiteren beauftragt Art. 15 RPG die Kantone, in ihrer Gesetzgebung vorzusehen, dass die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstückes setzen und die vom kantonalen Recht vorgeschlagenen Rechtsfolgen anordnen kann, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt. Das Bundesrecht verlangt jedoch nicht, dass eine entsprechende Frist im Einzelfall tatsächlich angesetzt werden muss. Dies bleibt der zuständigen Behörde überlassen.



Appenzell Ausserrhoden

Art. 56

Als Grundsatz gilt, dass die Gemeinden mit geeigneten Massnahmen dafür zu sorgen haben, dass die Bauzonen ihrer Bestimmung zugeführt werden, d.h. dass sie bestimmungsgemäss überbaut werden. Bei Neueinzonungen ist die Verfügbarkeit des Baulandes zwingend rechtlich sicherzustellen. Neueinzonungen, die diese Bedingung nicht erfüllen, wird inskünftig die Genehmigung verweigert.

Als geeignete Massnahmen sind unter anderem vorgesehen, dass die Gemeinden mit den Grundeigentümern Verträge abschliessen können, Einzonungen an Bedingungen knüpfen können, sich ein Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht an Bauland einräumen oder die entschädigungslose Planänderung vereinbaren können. Um allfällige weitere Möglichkeiten offen zu lassen, ist diese Aufzählung nicht abschliessend.

Wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, kann der Gemeinderat eine angemessene Frist für die Überbauung eines Grundstückes festlegen. Die Frist für die Überbauung soll unter Berücksichtigung des Einzelfalls festgelegt werden, in der Regel innerhalb einer Zeitspanne von 5 – 15 Jahren (vgl. Botschaft des Bundesrates). Öffentliches Interesse, das eine Bauverpflichtung rechtfertigt, könnte beispielsweise sein, dass das verfügbare Bauland ungenügend ist. Verstreicht die gesetzte Frist ungenutzt, prüft der Gemeinderat, ob ein Zonenplanänderungsverfahren einzuleiten ist.

Als ultima ratio wird der Gemeinde ein Enteignungsrecht zugestanden, sofern es zur Durchsetzung planerischer Ziel unerlässlich ist (vgl. dazu Art 73). Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Anforderungen für eine Enteignung höher anzusetzen sind als diejenigen für die Ansetzung einer Bauverpflichtung. Eine Enteignung dürfte nur zulässig sein, wenn andere Massnahmen nicht zum Ziel führen und als einzige Massnahme gesehen wird für planerische Massnahmen, welche in einem gewichtigen öffentlichen Interesse liegen, das nicht anders befriedigt werden kann.

Bauverpflichtung und allfällige weitere öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind im Grundbuch anzumerken.

3. Abschnitt: Erschliessung

Art. 57 Grundsatz

Die Gemeinden sind gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG zur Erschliessung innerhalb der Bauzonen verpflichtet. Bauzonen sind zwingend innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen. Um eine gesamthafte Erschliessung sicherzustellen, haben die Gemeinden zu ihrer bisherigen Pflicht die Aufgabe, die Koordination unter den verschiedenen Werkbetreibern sicherzustellen. Die Gemeinden werden diese Aufgabe zwingend übernehmen müssen und nicht mehr an Dritte, z.B. Flurgemeinschaften, übertragen können. Dies schliesst jedoch nicht aus, dass die Gemeinden Dritte mit der Erschliessung beauftragen können, solange die „Federführung“ Sache der Gemeinde bleibt.

Art. 58 Erschliessungsübersicht

Die Bestimmung wird ergänzt, indem explizit auf die vorgesehene Frist im Erschliessungsprogramm verwiesen wird.



Appenzell Ausserrhoden

Art. 59 Erschliessungsprogramm

Abs. 2 wird ergänzt, indem die Pflicht zur jährlichen Anpassung des Erschliessungsprogramms an die aktuellen Verhältnisse im Gesetz statuiert wird. Die genauen/inhaltlichen Anforderungen an das Erschliessungsprogramm werden vom Departement Bau und Umwelt festgelegt (Abs. 4).

Art. 60 Erschliessungsreglement

Die Aufhebung von Abs. 2 ist Folge der Änderung bzw. Aufhebung von Art. 57 Abs. 3.

Art. 61 Kostenverteilung

Aufgrund der Erschliessungspflicht der Gemeinden innerhalb des Baugebietes (Art. 19 RPG), gilt der Gemeindeanteil an Erschliessungsanlagen zwingend als gebundene Ausgabe. Die Gemeinden können somit in ihren Reglementen keine gegenteilige Regelung vorsehen.

Art. 62 Beiträge von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern

Unverändert.

Art. 63 Perimeterplan

Folge der Erschliessungspflicht der Gemeinden ist, dass grundsätzlich für jedes Erschliessungsprojekt ein Perimeterplan erstellt werden muss.

Art. 64 Selbsterschliessung und Vorfinanzierung

Gestützt auf Art. 19 Abs. 3 RPG steht Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern das Recht zu, ihr Land nach den vom Gemeinwesen genehmigten Plänen selber zu erschliessen oder die Erschliessung durch die Gemeinde zu bevorschussen, sofern die Gemeinde Bauzonen nicht fristgerecht, d.h. nicht innert der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist, erschliesst.

Entsprechend der Bestimmung im Bundesrecht werden die Bestimmungen über die Selbsterschliessung bzw. Bevorschussung (Vorfinanzierung) im kantonalen Recht zu einem Artikel zusammengefasst und Art. 64 neu konzipiert. So regelt Abs. 1 die Grundsätze der Selbsterschliessung bzw. der Vorfinanzierung unter der Voraussetzung, dass die im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Fristen abgelaufen sein müssen.

Abs. 2 bestimmt, dass die Gemeinde im Falle einer Vorfinanzierung verpflichtet ist, den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern die Bevorschussung zurückzuerstatten.

Art. 65 Selbsterschliessung

Aufgrund der Neukonzeption von Art. 64 kann Art. 65 aufgehoben werden.

Art. 66 Benützung bestehender Erschliessungsanlagen

Abs. 1: Bestehende private Erschliessungsanlagen sollen grundsätzlich für die Benützung hinterliegender Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer offen stehen, selbst wenn die beanspruchte Erschliessungsanlage von den belasteten Grundeigentümern nicht mehr benötigt wird.

Art. 67 Neuerschliessung über benachbarte Grundstücke

Unverändert.



Appenzell Ausserrhoden

4. Abschnitt: Landumlegung und Grenzberichtigung

Art. 68 - 72

Unverändert.

5. Abschnitt: Enteignung

Art. 73

Anpassung auf Grund der Änderungen in Art. 38 Abs. 3 lit. b und Art. 39a Abs. 3. Zudem wird auf die Bemerkungen zu Art. 56 verwiesen.

Art. 74 und 75

Unverändert.

Art. 76

Unverändert.

Art. 77 Entschädigungspflicht

Unverändert.

Art. 78 Verfahren

Redaktionelle Anpassung der Bezeichnung „Verwaltungsgericht“ durch „Obergericht“.

6. Abschnitt: Natur-, Landschafts-, Kulturobjekt- und Ortsbildschutz

Art. 79 Schutzwürdige Gegenstände

Unverändert.

Art. 80 Zuständigkeiten und Schutzinstrumente

Redaktionelle Anpassung in Abs. 4 aufgrund der Bestimmung in Art. 37.

Art. 81 Eigentumsbeschränkungen und Leistungspflichten

Unverändert.

Art. 82 Landschaftsschutzzonen

Abs. 3: Aufgrund der Änderungen im eidgenössischen Raumplanungsrecht vom 1. November 2012, womit der Abbruch und Wiederaufbau grundsätzlich für alle bestehenden zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone zulässig ist, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert wurden (Art. 24c RPG), wurde der Begriff „Wiederaufbau“ - welcher sinngemäss den Abbruch miteinschliesst - in diese Bestimmung aufgenommen. Zudem wurde die Bestimmung in Bezug auf die gestalterischen Anforderungen präzisiert: bei baulichen Änderungen kann die Anpassung an die herkömmliche Bauart nur für Gebäude verlangt werden, welche den charakteristischen Appenzellischen Haustypen entsprechen. Dies steht im Einklang mit den Bestimmungen des RPG und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung.

Art. 83 Naturschutzzonen

Unverändert.



Appenzell Ausserrhoden

Art. 84 Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung

Unverändert.

Art. 85 Häusergruppen und Weiler

Anpassungen in Abs. 3: Es wird auf die Bemerkungen unter Art. 82 verwiesen.

Art. 86 Natur- und Kulturobjekte

Unverändert.

Art. 87 Instand- und Wiederherstellung

Unverändert.

Art. 88 Verfahren

Unverändert.

Art. 89 Ausführungsbestimmungen

Nach Art. 18a Abs. 1 RPG bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen in Bau- und in Landwirtschaftszonen keiner Baubewilligung nach Art. 22 Abs. 1 RPG. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden. Gemäss Art. 18a Abs. 2 RPG kann das kantonale Recht zusätzliche/weitere Bestimmungen in Bezug auf die Bewilligungspflicht von Solaranlagen vorsehen. Um flexibel auf geänderte Verhältnisse und Rahmenbedingungen reagieren zu können, soll der Regierungsrat die entsprechenden Bestimmungen auf dem Verordnungsweg festlegen.

7. Abschnitt: Kostentragung und Fördermassnahmen

Art. 90 Grundsätze der Kostentragung

Ergänzung in Abs. 1 betreffend die Nachführung der Gefahrenkarte sowie redaktionelle Anpassungen in Abs. 2 aufgrund von Art. 19 Abs. 3 lit. a (Aufhebung der kommunalen Schutzzonen).

Art. 91 Kantonsbeiträge an Orts- und Regionalplanungen

Diese Bestimmung entstammt dem alten Art. 69 EG RPG, um den Gemeinden einen Anreiz zu geben, die Revision ihrer Ortsplanung an die Hand zu nehmen. Mit der Totalrevision des Baurechts wurde diese Bestimmung unverändert ins BauG übernommen. Grundsätzlich besteht die Pflicht, dass die Ortsplanungen bundesrechtskonform angepasst sind. Somit besteht kein Anlass mehr, Ortsplanungsrevisionen zu subventionieren.

Art. 92 Beiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen

Anstelle der aufgehobenen kommunalen Ortsbildschutzzonen tritt die Kernzone. Damit bei Umbauten, Renovationen usw. weiterhin Beiträge ausgerichtet werden können, muss Abs. 1 lit. a entsprechend angepasst werden.

4. Kapitel: Bauordnungsrecht

1. Abschnitt: Voraussetzungen des Bauens

Art. 93 Bewilligungspflicht

Unverändert.



Appenzell Ausserrhoden

Art. 94 Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen

Unverändert.

Art. 95 Baureife

Neben redaktionellen Anpassungen wird in einem zusätzlichen Abs. 3^{bis} ausdrücklich verlangt, dass im Zusammenhang mit der Baureife eines Grundstücks die Erschliessung der umliegenden Grundstücke garantiert bzw. gewährleistet sein muss.

Art. 96 Sondernutzungsplanpflicht

Redaktionelle Änderungen.

2. Abschnitt: Formelle Bauvorschriften

I. Baubewilligungsverfahren

Art. 97 Zuständigkeiten und Bewilligungsorgane

Unverändert.

Art. 98 Koordinationspflicht

Unverändert.

Art. 99 Zweck und Grundsätze der Koordination

Unverändert.

Art. 100 Koordinationsorgane

Die Zuständigkeit der Koordinationsorgane wird klar geregelt: Die grundsätzliche Koordinationskompetenz liegt beim kantonalen Baukoordinationsdienst, sofern bei einem Bauvorhaben kommunale und kantonale Zuständigkeiten gegeben sind. Die Gemeinden sind nur Koordinationsorgan, wenn ausschliesslich kommunale Zuständigkeiten vorliegen.

Art. 101 Bauermittlungsverfahren

Unverändert.

Art. 102 Einleitung des Bewilligungsverfahrens

Unverändert

Art. 103 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Sondernutzungspläne und Baugesuche sollen im Sinne der Transparenz gleichzeitig aufgelegt werden können, sofern dem Baugesuch ein Sondernutzungsplan zugrunde liegt. Dabei ist zu beachten, dass eine Baubewilligung erst erteilt werden kann, wenn der Sondernutzungsplan in Rechtskraft erwachsen ist, was bereits heutiger Praxis entspricht.

Art. 104 Vereinfachtes Bewilligungsverfahren

Teilweise grenzt an ein Grundstück eine Vielzahl von anderen Grundstücken. Zum Teil sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dieser angrenzenden Grundstücke von einem potentiellen Bauvorhaben jedoch nicht betroffen. Im vereinfachten Bewilligungsverfahren sollen mit der vorgesehenen Änderung nur diejenigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit anstossenden Grundstücken angeschrieben wer-



Appenzell Ausserrhoden

den, die tatsächlich auch betroffen sein könnten, nämlich diejenigen, deren Grundstück nicht weiter als 30 m von der geplanten Baute entfernt liegt.

Art. 105 Eröffnung der Entscheide

Unverändert.

II. Nebenaspekte des Bewilligungsverfahrens

Art. 106 Auflagen und Bedingungen

Redaktionelle Anpassung.

Art. 107 Persönliche und zeitliche Geltung der Baubewilligung

Aus der bisherigen Bestimmung geht nicht explizit hervor, welche Behörde für die Verlängerung der Baubewilligung zuständig ist. Für die Verlängerung von Baubewilligungen soll die Gemeinde zuständig sein. Wenn kantonale Stellen involviert sind, hat die Gemeinde deren Zustimmung einzuholen. Dieses Vorgehen entspricht der bereits gelebten Praxis und wird mit der vorliegenden Teilrevision im Gesetz verankert.

Art. 108 Entfernung vorschriftswidriger Bauten

Aufgrund der Formulierung der bisherigen Bestimmung war teilweise nicht klar, welche Behörde für den Erlass der Baueinstellungsverfügungen zuständig ist. Die Zuständigkeit für Baueinstellungsverfügungen soll generell bei der Gemeindebaubehörde liegen, da die Gemeindebaubehörde gemäss Art. 54 BauV auch zuständig für die Baukontrolle ist. Für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ist diejenige Behörde zuständig, deren Verfügung missachtet wurde. Dies entspricht auch der bisherigen Praxis. Das bedeutet, dass beispielsweise bei Missachtung einer kantonalen Verfügung die Gemeindebaubehörde für den Baustopp zuständig ist, für die Wiederherstellung bzw. allfällige Ersatzvornahme jedoch das zuständige kantonale Amt, welches verfügt hat.

III. Behandlungsdauer (Ordnungsfristen)

Art. 109

Die Bestimmung wurde dahingehend ergänzt, dass alle Behörden, für welche Ordnungsfristen Geltung haben, die Pflicht besteht, Mitteilung zu machen, wenn die Behandlungsfrist von bei ihnen hängigen Verfahren nicht eingehalten werden kann. Die betroffenen Parteien sind schriftlich zu informieren.

Für Gerichte gilt der Grundsatz, dass sie Verfahren beförderlich zu behandeln haben.

IV. Rechtsschutz

Art. 110 Rechtsmittelinstanzen

Da auf kommunaler Stufe nur noch eine Behörde über Baugesuche und Einsprachen entscheiden soll, wurde die bisherige Bestimmung angepasst. Die Entscheide sollen direkt an das Departement Bau und Umwelt weitergezogen werden können. Mit dieser Straffung des Rechtsmittelwegs entfällt auf kommunaler Ebene eine Rechtsmittelinstanz, was bedeutet, dass es keinen gemeindeinternen Rechtsmittelweg mehr gibt. In diesem Zusammenhang wird auch Art. 45 Gemeindegesetz (bGS 151.11) angepasst.

Art. 111 Legitimation

Unverändert.



Appenzell Ausserrhodener Kantone

3. Abschnitt: Materielle Bauvorschriften

I. Lage, Gestaltung und Dimensionierung der Bauten

Art. 112 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 1^{bis}. Mit Verweis auf die Änderungen in Art. 20 gelten in der Kernzone spezielle Gestaltungsvorschriften. Das Dorfbild soll nicht beeinträchtigt werden, weshalb hochstehende bauliche Qualitätsanforderungen für Bauvorhaben in der Kernzone gestellt werden. Insbesondere haben sich die Proportionen, die Gebäudeform, die Fassadengliederung, die Farben und die Art der Materialien der bestehenden Überbauung anzupassen (vgl. Abs. 1^{bis}). Die Gemeinden können allerdings wie bisher für das Gebiet innerhalb der Bauzone weitergehende Vorschriften aufstellen (Abs. 4). Die übrigen Anpassungen sind redaktioneller Art aufgrund der Änderungen in Art. 82 und 85.

Art. 113 Verhältnis zum Wald

Abs. 2: Bisher konnte ein reduzierter Abstand bewilligt werden, wenn das Oberforstamt mittels Stellungnahme seine Zustimmung gab. Neu erteilt das Oberforstamt die Bewilligung mittels Verfügung selbst.

Abs. 5: Die Bestimmung, dass die Waldabstandsfläche in der Regel nicht in die ausnutzungsfähige Bauzone eingeschlossen wird, wird aufgehoben. Somit kann diese Fläche für die Berechnung der Ausnutzungsziffer miteingerechnet werden. Damit werden die Abstandsflächen von Wald und Gewässern gleich behandelt.

Art. 114 Verhältnis zu Gewässer

Mit den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) sind innerhalb des Gewässerraums nur noch die gemäss Gewässerschutzverordnung festgelegten Bauten und Anlagen zulässig (Art. 41c GschV). Abs. 1 ist entsprechend angepasst worden. An einem Gewässerabstand von 6 m soll jedoch unverändert festgehalten werden.

Der Gewässerraum wird im Rahmen der Festlegung der Gewässerraumkarte bestimmt. Abs. 3 wird daher aufgehoben.

Im Hinblick darauf, dass mit der Ausscheidung des Gewässerraums die Bebauung von Grundstücken vermehrt beeinträchtigt werden kann, soll die potentielle Ausnutzung erhalten bleiben, d.h. die Fläche des Gewässerraums kann in die Berechnung der Ausnutzungsziffer miteingerechnet werden. Abs. 4 wird daher aufgehoben.

Art. 114a Gewässerraum

Übernahme der Bestimmungen aus der vorläufigen Verordnung über die Einführung des Gewässerraums (bGS 721.131). Danach ist das Tiefbauamt zuständig für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen im Sinne von Art. 41c Abs. 1 GSchV (SR 814.201) sowie für die Anpassung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet.

Art. 115 Grenzabstände von Tiefbauten

Unverändert.

II. Technische Ausgestaltung

Art. 116 Sicherheit und Gesundheit

Unverändert.



Appenzell Ausserrhoden

Art. 117 Hindernisfreies Bauen

Der ursprüngliche Titel „Vorkehrungen für Personen mit Behinderungen“ wurde allgemeiner gefasst und entspricht damit zeitgemäßem Verständnis. Auch der Begriff „Rollstuhlbenutzer“ wurde mit der Formulierung „Personen mit Behinderungen“ weitergehend gefasst und dem tatsächlichen Verständnis entsprechend angepasst. Mit dem Verweis auf das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderung (Behindertengesetz, BehiG; SR 151.3) in Abs. 5 wird die Anwendbarkeit des BehiG im kantonalen Recht verankert.

III. Ausnahmen von der Einhaltung der materiellen Bauvorschriften

Art. 118

Unverändert.

IV. Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen

Art. 119 Grundsatz

Unverändert.

Art. 120 Landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten

Unverändert.

Art. 121 Vollständige Zweckänderung als schützenswert anerkannter Bauten und Anlagen

Unverändert.

5. Kapitel: Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 122 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Gesetzes

Neben einer Erhöhung der Minimalbusse wurde die Bestimmung so angepasst, dass in besonders schweren Fällen, namentlich bei Gewinnsucht, die Maximalhöhe der Busse verdoppelt wird. Weiter wurde die Bestimmung dahingehend ergänzt, dass widerrechtliche Gewinne nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen werden können. Mit diesen Massnahmen/Sanktionen soll erreicht werden, dass illegales Bauen nicht nur als Kavaliersdelikt betrachtet wird, sondern wie andere Widerhandlungen behandelt und entsprechend geahndet werden.

Art. 123 Anpassung von Plänen und Reglementen ans neue Recht

Unverändert.

Art. 123a Aufhebung von kommunalen Ortsbildschutzzonen

Aufgrund der geänderten Formulierung von Kernzonen bzw. der Änderung in Art. 19 Abs. 3 lit. a bestimmt diese Übergangsbestimmung, dass altrechtliche kommunale Ortsbildschutzzonen als aufgehoben gelten. Somit entfällt der kommunale Ortsbildschutz. Für Gebiete, die gemäss geltendem Zonenplan in einer Kernzone liegen, gelten die neuen Bestimmungen über die Kernzonen. Gebiete, die gemäss geltendem Zonenplan nicht in einer Kernzone liegen, jedoch mit einer kommunalen Ortsbildschutzzone überlagert sind, sind im Rahmen einer Zonenplanrevision in die Kernzonen zu überführen, sofern diese Gebiete im Sinne der Bestimmungen über die Kernzonen prägenden Charakter für das Ortsbild haben und nach wie vor bewahrt bzw. erhalten werden sollen. Den Gemeinden steht es frei, sofern sie entsprechende Gebiete in die Kernzone überführen möchten, bis zu deren planerischen Ausscheidung eine Planungszone zu erlassen.



Appenzell Ausserrhoden

Art. 123b Regionale Zusammenarbeit

Regionale Fachgremien für die Bauberatung nach Art. 20 Abs. 5 sind bis spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten der Teilrevision zu bilden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Bauberatung in Kernzonen möglichst rasch umgesetzt und architektonisch eine gute Qualität von Bauten in Kernzonen garantiert wird.

Art. 124 Übergangsbestimmungen für laufende Verfahren

Unverändert.

Art. 125 Aufhebung bisherigen Rechts

Unverändert.

Art. 126 Vollzugsvorschriften

Unverändert.

Art. 127 Referendum und Inkrafttreten

--

Änderung bisherigen Rechts

In Art. 45 Abs. 1 Gemeindegesetze (bGS 151.11) wird die gesetzliche Grundlage geschaffen für die Umsetzung von Art. 110 BauG, wonach Verfügungen der zuständigen Gemeindebehörden direkt an das Departement Bau und Umwelt weitergezogen werden können.

Zudem wird in Art. 12 des Gesetzes über die Gebühren der Gemeinden (bGS 153.2) eine gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Gebühren von Privaten für die Bauberatung geschaffen (vgl. Art. 53a).

Schliesslich wird Art. 9 des Wasserbaugesetzes (WBauG, bGS 741.1) um drei weitere Artikel ergänzt. Die Art. 9b und 9c entsprechen inhaltlich der vorläufigen Verordnung über die Einführung des Gewässerraums (bGS 721.131). Art. 9a wird mit einer Kompetenznorm in einem weiteren Abs. 3 ergänzt, welcher es dem Departement Bau und Umwelt erlaubt, den Gewässerraum im Rahmen von Sondernutzungsplanungen veränderten Verhältnissen anzupassen und/oder neu festzulegen. Abs. 1 und Abs. 2 bleiben jedoch unverändert.

Aufhebung bisherigen Rechts

Mit der Übernahme der Bestimmungen aus der vorläufigen Verordnung über die Einführung des Gewässerraums (bGS 721.131) in das Wasserbaugesetz und Baugesetz, wird die vorläufige Verordnung obsolet und kann deshalb aufgehoben werden.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung/Ergänzung der Verordnung über Beiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen um den Begriff „Kernzone“ soll die kantonsrätliche Verordnung aufgehoben und eine entsprechende Verordnung vom Regierungsrat erlassen werden.