



Büro des Kantonsrates, 9102 Herisau

An die Mitglieder
des Kantonsrates

Regierungsgebäude
9102 Herisau

Anja Jenny
Assistenz Kantonskanzlei
Tel. 071 353 62 34
anja.jenny@ar.ch

Herisau, 17. Mai 2018 / aje

Kantonsratssitzung vom 11. Juni 2018; Einladung, Traktandenliste und Unterlagen

Sehr geehrte Damen Kantonsrätinnen
Sehr geehrte Herren Kantonsräte

Wir freuen uns, Sie im Namen des Büros des Kantonsrates zur ersten Sitzung des Amtsjahres 2018/2019 einzuladen, und zwar auf Montag, 11. Juni 2018, 08.15 Uhr, im Kantonsratssaal, Regierungsgebäude, Herisau.

Zu dieser Sitzung begrüßen wir die neuen Mitglieder Lukas Scherer (Herisau), Nicole Graf (Schönengrund) und Matthias Tischhauser (Gais).

Gemäss Art. 27 der Geschäftsordnung des Kantonsrates wird die erste Sitzung eines neuen Amtsjahres durch das amtsälteste Kantonsratsmitglied eröffnet. Kantonsrat Gilgian Leuzinger, Bühler, wird die Geschäfte bis zur Wahl der neuen Kantonsratspräsidentin oder des neuen Kantonsratspräsidenten leiten.

Traktandenliste

1. Eröffnung durch das amtsälteste Kantonsratsmitglied, Kantonsrat Gilgian Leuzinger, Bühler
2. 0200.411 Wahlbericht 2018; Erwahrung der Ergebnisse
3. Vereidigung des neugewählten Kantonsrates Matthias Tischhauser, Gais
4. 0100.36 Büro des Kantonsrates; Wahl Amtsjahr 2018/2019
5. Vereidigung der neugewählten Richterinnen und Richter
6. Vereidigung der neugewählten Behördenmitglieder der Gemeinden
7. 0100.37 Ständige Kommissionen; Wahl Amtsjahr 2018/2019
8. 0100.41 Postulat der SP-Fraktion, Bericht zur sozialen Lage der Bevölkerung des Kantons Appenzell Ausserrhoden; Erheblicherklärung
9. 1400.3181 Baugesetz, Teilrevision (RPG-Revision 2012); 2. Lesung



Zu den Traktanden 1, 3, 5 und 6 erhalten Sie keine Unterlagen. Die Unterlagen zu Traktandum 2 und Traktandum 9 (Bericht und Antrag der vorbereitenden parlamentarischen Kommission) erhalten Sie mit Nachversand vom 24. Mai 2018.

Ausserdem finden Sie beiliegend die Sitzordnung sowie die Sitzungsdaten für das neue Amtsjahr.

Bei einer Wahl von Kantonsrat Beat Landolt zum Kantonsratspräsidenten findet im Anschluss an die Sitzung eine Feier statt. Die entsprechende Einladung der Gemeinde Gais wurde Ihnen direkt durch die Gemeindeverwaltung zugestellt.

Im Namen des Büros des Kantonsrates

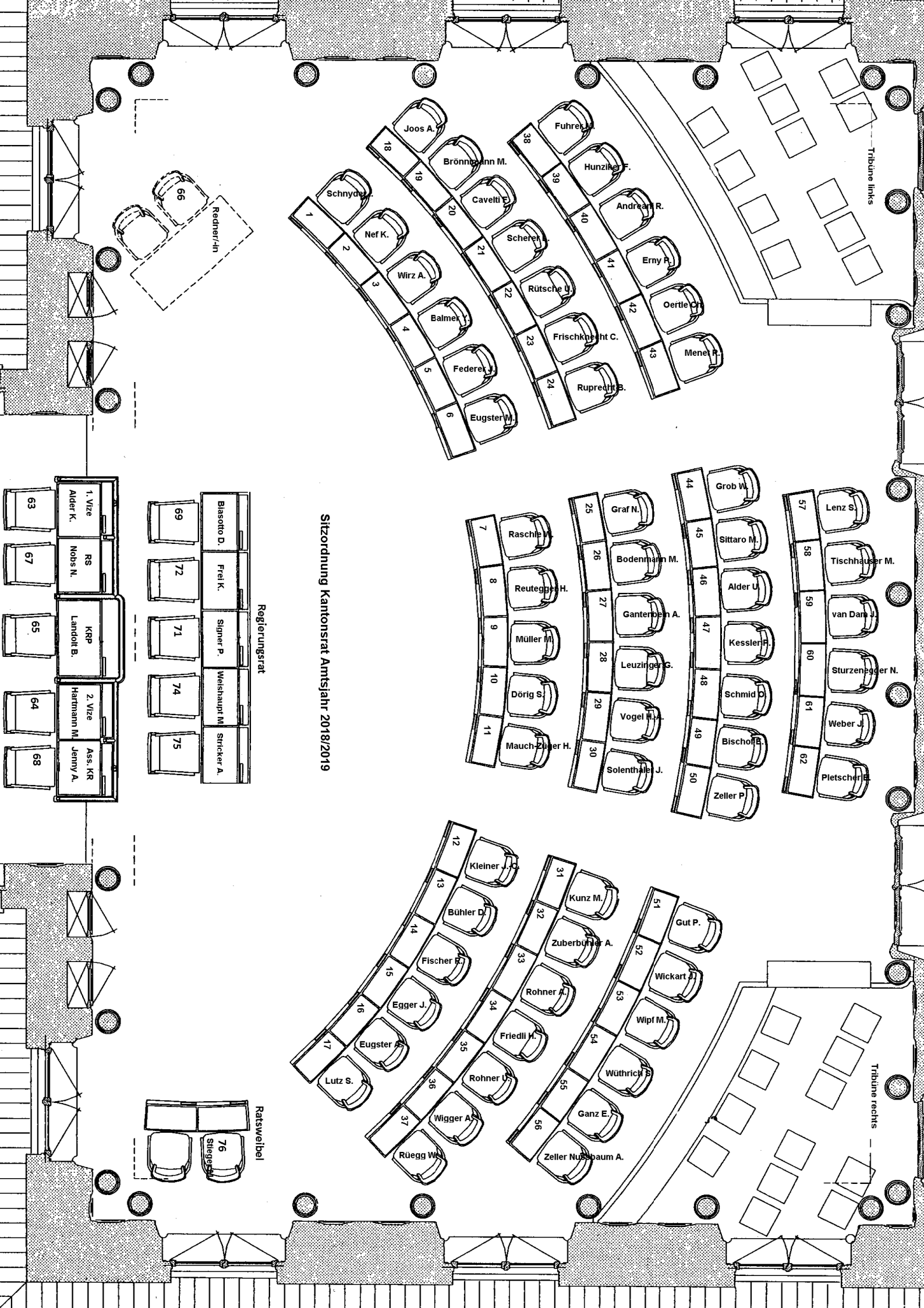
Florian Hunziker, Präsident

Roger Nobs, Ratschreiber

Beilagen

Beilage 1 Sitzordnung Amtsjahr 2018/2019

Beilage 2 Sitzungsdaten Amtsjahr 2018/2019





Kantonsrat Appenzell Ausserrhoden Sitzungen Amtsjahr 2018/2019

- | | |
|------------|---|
| 1. Sitzung | Montag, 11. Juni 2018 |
| 2. Sitzung | Montag, 24. September 2018 |
| 3. Sitzung | Montag, 29. Oktober 2018 |
| 4. Sitzung | Montag, 3. Dezember 2018 |
| 5. Sitzung | Montag, 25. Februar 2019 |
| 6. Sitzung | Montag, 1. April 2019 |
| 7. Sitzung | Montag, 13. Mai 2019, und
Dienstag, 14. Mai 2019 |



Büro des Kantonsrates, 9102 Herisau

An die Mitglieder
des Kantonsrates

Anja Jenny
Assistenz Kantonsrat
Tel. 071 353 62 34
anja.jenny@ar.ch

Herisau, 24. Mai 2018 / aje

Kantonsratssitzung vom 11. Juni 2018; Nachversand zu Traktanden 2 und 8

Sehr geehrter Herr Kantonsratspräsident
Sehr geehrte Damen Kantonsrätinnen
Sehr geehrte Herren Kantonsräte

Sie erhalten beiliegend den mit der Einladung vom 17. Mai 2018 angekündigten Wahlbericht des Regierungsrates (Traktandum 2) sowie den Bericht und Antrag der vorbereitenden parlamentarischen Kommission zu Traktandum 8 (Baugesetz, Teilrevision; 2. Lesung) der Kantonsratssitzung vom 11. Juni 2018.

Freundliche Grüsse

Roger Nobs, Ratschreiber



Regierungsrat, 9102 Herisau

An die Mitglieder
des Kantonsrates

Herisau, 22. Mai 2018 / aje

0200.411
Wahlbericht 2018; Erwirkung der Ergebnisse

Sehr geehrter Herr Kantonsratspräsident
Sehr geehrte Damen Kantonsrätinnen
Sehr geehrte Herren Kantonsräte

A. Ausgangslage

Über die im Kanton und den Gemeinden seit dem letzten ordentlichen Wahltermin getroffenen Wahlen erstatten wir Ihnen folgenden Bericht:

1. Wahlergebnisse aus dem Kanton

Mitglieder des Obergerichts

			zu vereidigen	nicht zu vereidigen
	Ramseyer	Stephan	x	
	Sieber	Daniela	x	

2. Wahlergebnisse aus den Gemeinden

Mitglieder des Kantonsrates

			zu vereidigen	nicht zu vereidigen
Herisau:	Scherer	Lukas		x
Schönengrund:	Graf	Nicole		x
Gais:	Tischhauser	Matthias	x	



Appenzell Ausserrhoden

Mitglieder des Einwohnerrates Herisau

			zu vereidigen	nicht zu vereidigen
	Baumgartner	Peter	x	
	Forster-Frick	Heidi	x	
	Fuchs	André	x	
	Ries	Katja	x	

Mitglieder des Gemeinderates

			zu vereidigen	nicht zu vereidigen
Urnäsch:	Bossard-Bachmann	Julia	x	
Herisau:	Aggeler	Glen		x
Schwellbrunn:	Bicker	Barbara	x	
Stein:	Erzinger	Monika	x	
Waldstatt:	Anderegg-Nef	Marianne	x	
Speicher:	König	Paul	x	
Trogen:	Schönenberger	Andreas	x	
Wald:	Abate	Nicolo	x	
	Fry	Thomas	x	
	Jann	Claudia	x	
	Stahr	Thomas	x	
	Welz	Enza	x	
Grub:	Lehner	Bruno	x	
Heiden:	Lutz	Jörg	x	
Walzenhausen:	Zünd	Walter	x	
	Züst	Hanspeter	x	
Reute:	Heierli	Mike	x	

Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission

			zu vereidigen	nicht zu vereidigen
Urnäsch:	Vlacic	Vujadin	x	
Bühler	Leuzinger	Gilgian		x
Speicher:	Schiltknecht	Tobias	x	
	Walser	Urban		x
Trogen:	Cadonau Stöppler	Patricia	x	
Wald:	Mathis	Bruno		x
Grub:	Bischofberger	Edith	x	
Lutzenberg:	Stubbe	Helga	x	
Reute:	Beleffi	Roland	x	

Gemeindeschreiber

			zu vereidigen	nicht zu vereidigen
Waldstatt:	Räbsamen	Armin	x	
Wolfhalden:	Stübi	Marco	x	



3. Zusammenstellung

	Total Neuwahlen	zu vereidigen	nicht zu vereidigen
Obergericht	2	2	0
Kantonsrat	3	1	2
Einwohnerrat Herisau	4	4	0
Gemeinderat	17	16	1
Geschäftsprüfungskommission	9	6	3
Gemeindeschreiber	2	2	0
Total	37	31	6

4. Vakante Sitze

Gemeinde Schwellbrunn: 1 Sitz im Gemeinderat (*Ersatzwahl voraussichtlich am 23. September 2018*)
Gemeinde Bühler: 1 Sitz im Gemeinderat (*Termin der Ersatzwahl noch offen*)

5. Prüfung gesetzlicher Hindernisse

Gemäss den gemeinderätlichen Wahlberichten bestehen keine nach Verfassung unstatthaften Verwandtschaftsgrade zwischen den bisherigen und den neu gewählten Behördenmitgliedern. Es sind keine gesetzlichen Hindernisse gegen die Anerkennung der vorstehenden Wahlen bekannt.

B. Antrag

Der Regierungsrat beantragt Ihnen, die im Bericht aufgeführten Wahlen anzuerkennen und die zu vereidigenden Amtspersonen zur Vereidigung aufzurufen.

Im Namen des Regierungsrates

sign. Paul Signer

Paul Signer, Landammann

sign. Roger Nobs

Roger Nobs, Ratschreiber



Erweitertes Büro des Kantonsrates, 9102 Herisau

An die Mitglieder
des Kantonsrates

Anja Jenny
Assistenz Kantonsrat
Tel. 071 353 62 34
anja.jenny@ar.ch

Herisau, 23. April 2018 / aje

0100.36
Büro des Kantonsrates; Wahl Amtsjahr 2018/2019

Sehr geehrte Damen Kantonsrätinnen
Sehr geehrte Herren Kantonsräte

Anlässlich der ersten Kantonsratssitzung des Amtsjahres 2018/2019 vom 11. Juni 2018 wird das Büro des Kantonsrates für das Amtsjahr 2018/2019 bestellt. Wahlbehörde ist gemäss Art. 73 Abs. 1 lit. a der Kantonsverfassung (bGS 111.1) der Kantonsrat. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr.

Nach Art. 4 der Geschäftsordnung des Kantonsrates (bGS 141.2) besteht das Büro aus der Ratspräsidentin oder dem Ratspräsidenten, einer ersten Vizepräsidentin oder einem ersten Vizepräsidenten und einer zweiten Vizepräsidentin oder einem zweiten Vizepräsidenten. Die Ratspräsidentin oder der Ratspräsident sowie die erste und zweite Vizepräsidentin oder der erste und zweite Vizepräsident dürfen nicht alle der gleichen Partei angehören oder parteiunabhängig sein. Eine sofortige Wiederwahl für die gleiche Funktion ist nicht zulässig.

Die Ratschreiberin oder der Ratschreiber ist von Amtes wegen Mitglied des Büros. Sie oder er nimmt beratend an den Sitzungen teil und führt das Aktariat.

Das erweiterte Büro unterbreitet Ihnen die folgenden Wahlvorschläge für das Amtsjahr 2018/2019:

Präsident	Landolt Beat, Gais, SP
1. Vizepräsidentin	Alder-Preisig Katrin, Herisau, FDP
2. Vizepräsident	Hartmann Marcel, Herisau, CVP/EVP

Im Namen des erweiterten Büros des Kantonsrates

Florian Hunziker, Präsident

Roger Nobs, Ratschreiber



An die Mitglieder
des Kantonsrates

Anja Jenny
Assistenz Kantonsrat
Tel. 071 353 62 34
anja.jenny@ar.ch

Herisau, 23. April 2018 / aje

0100.37

Ständige Kommissionen des Kantonsrates, Wahl Amtsjahr 2018/2019

Sehr geehrte Damen Kantonsrätinnen
Sehr geehrte Herren Kantonsräte

A. Ausgangslage

Anlässlich der ersten Kantonsratssitzung des Amtsjahres 2018/2019 vom 11. Juni 2018 werden die ständigen Kommissionen des Kantonsrates für das neue Amtsjahr gewählt.

Wahlbehörde ist gemäss Art. 73 Abs. 1 lit. a der Kantonsverfassung (bGS 111.1) der Kantonsrat. Nach Art. 6 Abs. 3 lit. c der Geschäftsordnung des Kantonsrates (nachfolgend GO KR; bGS 142.2) bereitet das erweiterte Büro die Wahlen vor.

Der Kantonsrat wählt jeweils zu Beginn eines Amtsjahres die Mitglieder sowie die Präsidentinnen oder Präsidenten der folgenden ständigen Kommissionen, soweit sie nicht bereits durch die Gesetzgebung bestimmt sind (Art. 7 GO KR):

- a) Staatswirtschaftliche Kommission;
- b) Finanzkommission;
- c) Justizkommission;
- d) Kommissionen nach besonderer Gesetzgebung.

Zurzeit bestehen keine Kommissionen nach besonderer Gesetzgebung.



B. Wahlbestimmungen

Die Geschäftsordnung des Kantonsrates schreibt vor, dass die Aufsichtskommissionen des Kantonsrates aus jeweils mindestens fünf Mitgliedern bestehen. Gemäss ständiger Praxis des Kantonsrates sind diese Kommissionen mit jeweils sieben Mitgliedern besetzt.

Nach Art. 8 Abs. 1 i.V.m. Art. 9 Abs. 1 der GO KR darf niemand gleichzeitig Mitglied der Finanzkommission und der Staatswirtschaftlichen Kommission sein.

Nach Art. 25 Abs. 3 der GO KR ist die Stärke der Fraktionen bei der Wahl der ständigen Kommissionen angemessen zu berücksichtigen.

C. Wahlanträge

Das erweiterte Büro unterbreitet Ihnen die beiliegenden Wahlvorschläge für das Amtsjahr 2018/2019.

Im Namen des erweiterten Büros des Kantonsrates

Florian Hunziker, Präsident

Roger Nobs, Ratschreiber

Beilage

Beilage 1

Wahlanträge Ständige Kommissionen Amtsjahr 2018/2019

Ständige Kommissionen des Kantonsrates, Wahl Amtsjahr 2018/2019; Wahlanträge

1. Staatswirtschaftliche Kommission

Zusammensetzung 2017/2018

Sittaro Monica, Teufen, FDP, Präsidentin (2015)
~~Zeller Nussbaum Andrea, Lutzenberg, pu (2013)~~
 Balmer Yves Noël, Herisau, SP (2015)
 Raschle Walter, Schwellbrunn, SVP (2015)
 Wigger Annegret, Heiden, SP (2016)
 Hartmann Marcel, Herisau, CVP/EVP (2017)
 Joos-Baumberger Annette, Herisau, FDP (2017)

2. Finanzkommission

Zusammensetzung 2017/2018

Bischof Edgar, Teufen, SVP, Präsident (2004/2015)
 Frischknecht Claudia, Herisau, CVP/EVP (2014)
 Solenthaler Jürg, Wald, pu (2014)
 Fuhrer Michael, Herisau, SVP (2015)
~~Kessler Patrick, Teufen, FDP (2015)~~
 Schmid Oliver, Teufen, FDP (2015)
 Pletscher Ernst, Reute, SP (2017)

Zusammensetzung 2018/2019

Sittaro Monica, Teufen, FDP, Präsidentin (2015)
 Balmer Yves Noël, Herisau, SP (2015)
 Raschle Walter, Schwellbrunn, SVP (2015)
 Wigger Annegret, Heiden, SP (2016)
 Hartmann Marcel, Herisau, CVP/EVP (2017)
 Joos-Baumberger Annette, Herisau, FDP (2017)
Mauch-Züger Heinz, Stein, pu (2018 neu)

Zusammensetzung 2018/2019

Bischof Edgar, Teufen, SVP, Präsident (2004/2015)
 Frischknecht Claudia, Herisau, CVP/EVP (2014)
 Solenthaler Jürg, Wald, pu (2014)
 Fuhrer Michael, Herisau, SVP (2015)
 Schmid Oliver, Teufen, FDP (2015)
 Pletscher Ernst, Reute, SP (2017)
Schnyder Iwan, Urnäsch, FDP (2018 neu)



Appenzell Ausserrhoden

3. Justizkommission

Zusammensetzung 2017/2018

Wickart Jürg, Walzenhausen, pu, Präsident (2011/2014)

Lenz Silvia, Gais, FDP (2003)

Federer Johanna, Herisau, SP (2013)

Alder-Preisig Katrin, Herisau, FDP (2014)

Cavelti Fidel, Herisau, FDP (2015)

Eugster Anna, Speicher, CVP/EVP (2015)

Reutegger Hansueli, Schwellbrunn, SVP (2015)

Zusammensetzung 2018/2019

Wickart Jürg, Walzenhausen, pu, Präsident (2011/2014)

Lenz Silvia, Gais, FDP (2003)

Federer Johanna, Herisau, SP (2013)

Alder-Preisig Katrin, Herisau, FDP (2014)

Cavelti Fidel, Herisau, FDP (2015)

Eugster Anna, Speicher, CVP/EVP (2015)

Reutegger Hansueli, Schwellbrunn, SVP (2015)

Hannes Friedli, Badstrasse 27, 9410 Heiden
Annegret Wigger, Hasenbühlstrasse 2, 9410 Heiden
Judith Egger, Seeblickstrasse 45, 9037 Speicherschwendi
Max Eugster, Moosmühlestrasse 22, 9112 Schachen bei Herisau



Sozialdemokratische Partei
Fraktion Kantonsrat AR

1

Eingegangen am:

19. März 2018

Kantonskanzlei

Kantonskanzlei des Kantons AR
Büro des Kantonsrats
Regierungsgebäude
9102 Herisau

Heiden, 5. März 2018

POSTULAT

Bericht zur sozialen Lage der Bevölkerung des Kantons Appenzell Ausserrhoden

Sehr geehrter Herr Kantonsratspräsident
Sehr geehrte Kantonsrätinnen und Kantonsräte

In der Vergangenheit behandelte der Kantonsrat immer wieder Geschäfte, für deren Einschätzung die nötigen Datengrundlagen fehlten, um die Notwendigkeit und die Art von Massnahmen bzw. ihre Wirkung zu beurteilen. Das wurde verschiedentlich bemängelt, so etwa bei der Revision des Steuergesetzes, der Pflegefinanzierung, der IPV oder des Stipendienkonkordats. Ganz allgemein muss festgestellt werden, dass systematisch erfasste Daten zur Beurteilung der wirtschaftlichen und sozialen Lage der Ausserrhoder Bevölkerung sowie zu Auswirkungen des demographischen Wandels fehlen. Gestützt auf Art. 70 der Geschäftsordnung des Kantonsrates reichen die SP-Fraktion und Mitunterzeichnende deshalb ein Postulat zur Berichterstattung zur sozialen Lage der Bevölkerung des Kantons Appenzell Ausserrhoden ein.

Mit diesem Postulat wird der Regierungsrat beauftragt,

1. einen Sozialbericht nach den Empfehlungen der Konferenz der kantonalen Sozialdirektorinnen und Sozialdirektoren (SODK) erstellen zu lassen. Der Bericht soll insbesondere Auskunft geben über die soziodemographische und wirtschaftliche Situation der Ausserrhoder Bevölkerung ebenso wie über die kantonale Sozialpolitik, insbesondere zu kommunalen und kantonalen Unterstützungsangeboten, die der Existenzsicherung dienen. Dabei sollen die Daten so aufbereitet werden, dass sie mit anderen Kantonen vergleichbar sind.
2. den Bericht erstmals im Amtsjahr 2020/2021 dem Kantonsrat zur Kenntnisnahme vorzulegen.



Sozialdemokratische Partei
Fraktion Kantonsrat AR

Begründung

Ein Sozialbericht gibt unter anderem Auskunft über Einkommensverteilung und Wohnsituation, über Lebensformen und Bildungsstand sowie über aktuelle Unterstützungsangebote von Kanton und Gemeinden. Er enthält damit wichtige Informationen zur Lebenssituation verschiedener Bevölkerungsgruppen in unserem Kanton.

Die SODK hat 2012 eine klare Empfehlung für eine Sozialberichterstattung abgegeben, um eine Gesamtsicht über das System der sozialen Sicherheit zu erhalten. Inzwischen nutzen bereits 15 Kantone dieses Instrument, so dass zunehmend mehr vergleichende Daten abgerufen und genutzt werden können. Auch unser Kanton kann mit der Erstellung eines Sozialberichtes einen Beitrag zur Gesamtsicht leisten.

Konkret dient ein kantonaler Sozialbericht den verschiedenen politischen Instanzen sowie privaten Organisationen und der interessierten Öffentlichkeit als Informations- und Planungsinstrument auch im Hinblick auf einen effizienteren Einsatz der Mittel. Für den Regierungsrat bietet der Sozialbericht eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung von Strategien und Massnahmen in verschiedenen Politikfeldern.

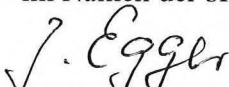
Die Sozialberichterstattung hilft, Entwicklungen der sozialen Lage der Einwohnerinnen und Einwohner im Kanton frühzeitig zu erkennen, die Sozialpolitik zu gestalten und bedarfsgerechte Prioritäten zu setzen.

Sie erlaubt dem Kantonsrat politische Vorlagen auf einer klaren Datengrundlage zu beurteilen und falls nötig gesetzgeberische Initiativen zu ergreifen.

Obwohl in den verschiedenen Verwaltungsbereichen bei Gemeinden, Kanton und Bund schon in verschiedenen Bereichen Daten erfasst werden, fehlt in unserem Kanton eine Gesamtsicht zur sozialen Lage.

Daher wird der Kantonsrat gebeten, das Postulat erheblich zu erklären.

Freundliche Grüsse
im Namen der SP-Fraktion


Judith Egger


Hannes Friedli


Annegret Wigger


Max Eugster

Das POSTULAT Bericht zur sozialen Lage der Bevölkerung des Kantons Appenzell Ausserrrhoden wurde durch folgende Mitglieder des Kantonsrates mitunterzeichnet:

Name	Vorname	Unterschrift
Kunz	Michael	M. Kunz
Landolt	Beat	B. Landolt
Andreani	Renzo	Renzo Andreani
Hunziker	Florian	Florian Hunziker
Fritschknecht	Andria	Andria Fritschknecht
Fritschknecht	Luca	Luca Fritschknecht
Balmer	Yves Noël	Yves Noël
Robner	Oeli	Oeli Robner
Weber	Jens	Jens Weber
Platticher	Ernst	Ernst Platticher
Federer	Johanna	Johanna Federer
Wipf	Mario	Mario Wipf
Rüegg	Werner	Werner Rüegg
Zeller Nussbaum	Andrea	Andrea Zeller Nussbaum
Wickart	Jürg	Jürg Wickart
Hartmann	Marcel	Marcel Hartmann
Ganz	Erwin	Erwin Ganz



Regierungsrat, 9102 Herisau

An die Mitglieder
des Kantonsrates

Herisau, 17. April 2018 / aje

1400.3181
Baugesetz, Teilrevision (RPG-Revision 2012); 2. Lesung

1. Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 17. April 2018

Sehr geehrter Herr Kantonsratspräsident
Sehr geehrte Damen Kantonsrätinnen
Sehr geehrte Herren Kantonsräte

A. Ausgangslage

Der Kantonsrat hat an seiner Sitzung vom 30. Oktober 2017 den Entwurf für eine Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) in 1. Lesung behandelt und der Vorlage in der Schlussabstimmung mit 55:4 Stimmen ohne Enthaltung zugestimmt. Die Vorlage unterstand bis zum 1. Dezember 2017 der Volksdiskussion (vgl. Amtsblatt Nr. 44 vom 3. November 2017, S. 1375). Innerhalb dieser Frist sind acht Beiträge eingegangen.

Der Regierungsrat hat die in der 1. Lesung im Kantonsrat formulierten Fragen und Anliegen sowie die Volksdiskussionsbeiträge aufgenommen und nimmt nachfolgend dazu Stellung. Zudem hat er die Vorlage nochmals eingehend beraten und stellt neue Anträge.

B. Fragen und Anliegen aus der 1. Lesung im Kantonsrat

1. Geldflüsse beim kantonalen Mehrwertabgabefonds

Die Finanzkommission erwartet genauere Informationen zum Geldfluss beim kantonalen Mehrwertabgabefonds (Wortprotokoll, S. 207).



Der kantonale Mehrwertabgabefonds finanziert aus den Einnahmen der Gemeinden aus der Mehrwertabgabe auf Einzonungen die Ausgaben der Gemeinden für die Entschädigungen aus materieller Enteignung bei Auszonungen. In den Fonds wird einbezahlt, sobald die Verfügung zum Bezug der Abgabe rechtskräftig ist. Zwischen einer Einzonung und der Einzahlung in den Fonds können mehrere Jahre liegen. Aus dem Fonds wird ausbezahlt, sobald der Entscheid über den Beitrag aus dem Fonds rechtskräftig ist. Zwischen einer Auszonung und der Auszahlung aus dem Fonds können ebenfalls mehrere Jahre liegen.

Dementsprechend lassen sich keine verlässlichen Prognosen darüber machen, zu welchem Zeitpunkt wieviel Geld in den Fonds einbezahlt wird und zu welchem Zeitpunkt wieviel Geld aus dem Fonds ausbezahlt wird. Es ist durchaus möglich, dass der Kanton kurzfristig Vorschüsse an den Fonds leisten muss. Mittel- und langfristig rechnet der Regierungsrat mit einem positiven Saldo: Voraussichtlichen Ausgaben von rund Fr. 4'500'000 für die Entschädigungen stehen voraussichtlichen Einnahmen von rund Fr. 9'500'000 aus der Mehrwertabgabe gegenüber. Damit ist die Rückzahlung von allfälligen vorübergehenden Vorschüssen des Kantons an den Fonds sichergestellt.

2. Aufwand und Ertrag beim kommunalen Mehrwertausgleich

Die SVP-Fraktion erwartet eine Aussage über den Aufwand und den Ertrag beim kommunalen Mehrwertausgleich (Wortprotokoll, S. 207).

Der kommunale Mehrwertausgleich unterstellt die Aufzonungen, die Umzonungen und die Vorteile aus den Sondernutzungsplänen der Mehrwertabgabe. Ein Blick auf die kantonalen Genehmigungsentscheide der vergangenen fünf Jahre zeigt, dass pro Jahr durchschnittlich ein Grundstück werterhöhend aufgezont, zwölf Grundstücke werterhöhend umgezont und zwölf Grundstücke werterhöhend mit einem Sondernutzungsplan belegt worden sind. Damit lassen sich, ausgehend von den konservativen Schätzungen von Kantonsrat Leuzinger, Bühler, in der 1. Lesung im Kantonsrat (Wortprotokoll, S. 211), folgende Rechnungen anstellen:

Die Aufzonung eines Grundstücks von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 erhöht die maximale Ausnutzung um 30 % und damit den Wert des Grundstücks von 200 Fr./m² auf 260 Fr./m². Daraus resultiert bei einem Grundstück mit einer Fläche von 500 m² ein Mehrwert von Fr. 30'000 (500 x Fr. 60). Mit einem Abgabesatz von 20 % hätte die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe von Fr. 6'000 zu leisten, es bliebe ihr oder ihm ein realisierter Mehrwert von Fr. 24'000. Jährlich würden die Gemeinden folglich im Schnitt Fr. 6'000 an Mehrwertabgaben auf Aufzonungen einnehmen (1 x Fr. 6'000). Sie müssten dafür insgesamt maximal zwei Verfügungen an eine Grundeigentümerin oder einen Grundeigentümer erlassen, je eine Verfügung für die Festsetzung der Abgabe und eine für den Bezug der Abgabe.

Die Umzonung eines Grundstücks von einer Arbeitszone in eine Wohnzone W2 erhöht den Wert des Grundstücks von 100 Fr./m² auf 200 Fr./m². Daraus resultiert bei einem Grundstück mit einer Fläche von 500 m² ein Mehrwert von Fr. 50'000 (500 x Fr. 100.00). Mit einem Abgabesatz von 20 % hätte die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe von Fr. 10'000 zu leisten, es bliebe ihr oder ihm ein realisierter Mehrwert von Fr. 40'000.00. Jährlich würden die Gemeinden folglich im Schnitt Fr. 120'000 an Mehrwertabgaben auf Umzonungen einnehmen (12 x Fr. 10'000.00). Sie müssten dafür insgesamt maximal 24 Verfügungen an zwölf Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erlassen.



Die Möglichkeit zur Mehrausnutzung von 10 % in einem Sondernutzungsplan auf einem Grundstück in der Wohnzone W2 erhöht den Wert des Grundstücks von 200 Fr./m² auf 220 Fr./m². Daraus resultiert bei einem Grundstück mit einer Fläche von 500 m² ein Mehrwert von Fr. 10'000 (500 x Fr. 20.00). Mit einem Abgabesatz von 20 % hätte die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe von Fr. 2'000 zu leisten, es bliebe ihr oder ihm ein realisierter Mehrwert von Fr. 8'000.00. Jährlich würden die Gemeinden folglich im Schnitt Fr. 24'000 an Mehrwertabgaben auf Sondernutzungsplänen einnehmen (12 x Fr. 2'000.00). Sie müssten dafür insgesamt maximal 24 Verfügungen an zwölf Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erlassen.

Zusammengefasst würden die Gemeinden nach dieser konservativen Schätzung aufgrund der Daten der letzten fünf Jahre jährlich durchschnittlich Fr. 150'000 einnehmen. Einzahlen müssten 25 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen noch Mehrwerte von insgesamt Fr. 600'000 bleiben würden. Den Einnahmen stünde der Aufwand von maximal fünfzig Verfügungen gegenüber.

3. Begriff «Nutzungsplan»

Kantonsrat Leuzinger, Bühler, zog seinen Antrag, in Art. 48 Abs. 1 E-BauG neben den Nutzungsplänen und den Baureglementen auch die Sondernutzungspläne explizit zu erwähnen, zugunsten einer Prüfung auf die 2. Lesung im Kantonsrat zurück (Wortprotokoll, S. 207 f.).

Das geltende Baugesetz unterscheidet grundsätzlich zwischen «Nutzungsplänen» und «Baureglementen». Der Begriff des Nutzungsplans ist in Art. 14 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) definiert. Demnach ordnen Nutzungspläne die zulässige Nutzung des Bodens. Überall dort, wo eine weitere Unterscheidung bei den Nutzungsplänen erforderlich ist, spricht das Baugesetz von «Zonenplänen» und «Sondernutzungsplänen». Weil mit der vorliegenden Teilrevision die Bestimmung in Art. 48 BauG dahingehend geändert werden soll, dass zukünftig einheitlich alle Nutzungspläne, sprich die Zonenpläne und die Sondernutzungspläne, dem fakultativen Referendum unterstellt werden, wird in Art. 48 Abs. 1 E-BauG wieder der (Über-)Begriff «Nutzungspläne» verwendet. Eine explizite Nennung der Sondernutzungspläne würde der bisherigen Begrifflichkeit im Baugesetz widersprechen und wäre daher nicht sinnvoll.

4. Übergangsbestimmung für laufende Verfahren

Kantonsrat Sturzenegger, Trogen, zog seinen Antrag, die Übergangsbestimmung in Art. 124 E-BauG dahingehend abzuändern, dass auf laufende Sondernutzungsplan- und Baubewilligungsverfahren das bisherige Recht anzuwenden sei, zugunsten einer Prüfung auf die 2. Lesung im Kantonsrat zurück (Wortprotokoll, S. 228 f.).

Nach der Lehre und der Rechtsprechung ist es in erster Linie Sache des Gesetzgebers, mit übergangsrechtlichen Bestimmungen den zeitlichen Geltungsbereich der alten von dem der neuen Rechtsordnung abzugrenzen. In diesem Zusammenhang war es bisher gängige gesetzgeberische Praxis in Appenzell Ausserrhoden, dass auf laufende Verfahren die neuen Bestimmungen angewendet werden sollten. Die vom Regierungsrat beantragte Änderung ist dementsprechend rein redaktionell. Die Praxis hat sich bewährt und führte bislang zu keinerlei Problemen, nicht einmal bei der Einführung des geltenden Baugesetzes im Jahr 2003, wobei sogar ein totalrevidiertes Gesetz ohne Verzögerung direkt angewendet wurde.



Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes ändert sich bei den Sondernutzungsplanverfahren inhaltlich nicht viel, die altrechtlichen Quartier- und Gestaltungspläne gelten nach Art. 123 Abs. 4 E-BauG neu als Überbauungspläne, was materiell keine negativen Konsequenzen nach sich zieht. Hinzu kommen die Erneuerungspläne, die es im geltenden Recht noch nicht gibt und für die deshalb auch keine Übergangsbestimmungen notwendig sind. In Bezug auf das Baubewilligungsverfahren bringt die vorliegende Teilrevision selbst überhaupt keine Änderungen mit sich.

Demgegenüber wird es im Rahmen der mit der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes beabsichtigten Umsetzung der ersten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes 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 Bundesrechts nicht in absehbarer Zeit umgesetzt werden.

C. Volksdiskussionsbeiträge

1. Massnahmen zur Energiewende

Der Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion St. Gallen/Appenzell, vermisst Massnahmen zur Energiewende.

Das Thema der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes ist die Umsetzung der ersten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes. Die Gebäudevorschriften im Zusammenhang mit den erneuerbaren Energien werden ein Thema der nächsten Teilrevision des Energiegesetzes (bGS 750.1) sein, wobei auch Fremdänderungen im Baugesetz denkbar sind.

2. Parkplatzreglemente

Der Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion St. Gallen/Appenzell, wünscht eine Ergänzung von Art. 48 Abs. 1 E-BauG, wonach die Gemeinderäte neben Nutzungsplänen und Baureglementen auch Parkplatzreglemente erlassen können, welche ebenfalls dem fakultativen Referendum unterstehen.

Die gesetzliche Grundlage zum Erlass von solchen Reglementen besteht bereits. Sie ist in Art. 12 des Strassengesetzes (bGS 731.1) enthalten. Im Strassengesetz ist diese Rechtsgrundlage systematisch am richtigen Ort.

3. Streichung des kommunalen Mehrwertausgleichs

Der Industrieverein Appenzell Ausserrhoden, der Gewerbeverband Appenzell Ausserrhoden, Ernst Bischofberger, Waldstatt, Christian Meng, Teufen, Walter Nef, Urnäsch, die Waldburger + Partner AG, Herisau, sowie Fredi Züst, Herisau, beantragen die Streichung der Tatbestände für einen kommunalen Mehrwertausgleich gemäss Art. 56b Abs. 1 lit. b, c und d E-BauG. Die Bemessung der Mehrwerte sei schwierig und führe deshalb zu langen Rechtsstreitigkeiten. Die gewünschte und geforderte Innenentwicklung werde verhindert oder verzö-



gert, da sich die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gegen die Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungspläne nur schon wegen der Mehrwertabgabe mit rechtlichen Mitteln wehren würden.

Die Bemessung der Mehrwerte ist bei Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungsplänen schwieriger als bei Einzonungen. Eine allfällige kommunale Mehrwertabgabe könnte zudem tatsächlich zu Widerstand bei den Betroffenen führen und die Planung erschweren. Dementsprechend erscheint es wahrscheinlich, dass der kommunale Mehrwertausgleich die gewünschte und geforderte Innenentwicklung verhindern oder verzögern würde.

Aufgrund dieser Erwägungen ist den Anträgen zur Streichung des kommunalen Mehrwertausgleichs zuzustimmen. Die Bestimmungen in Art. 56b Abs. 1 lit. a, b, c und d E-BauG, in Art. 56k E-BauG sowie in Art. 56l E-BauG sollen gestrichen und die Bestimmungen in Art. 56b Abs. 1 E-BauG und Art. 56j E-BauG redaktionell bereinigt werden.

4. Übergangsbestimmung für laufende Verfahren

Ernst Bischofberger, Waldstatt, Christian Meng, Teufen, Walter Nef, Urnäsch, die Waldburger + Partner AG, Herisau, sowie Fredi Züst, Herisau, sind der Ansicht, dass auf laufende Verfahren das bisherige Recht anzuwenden sei.

Es kann auf die Stellungnahme zum zurückgezogenen Antrag von Kantonsrat Sturzenegger, Trogen, verwiesen werden (vgl. oben B.4.).

5. Zwingender Erlass einer Planungszone bei Einsprachen gegen Nutzungsplanänderungen

Jürg Ruckstuhl, Herisau, schlägt eine Ergänzung von Art. 103 BauG vor, wonach die Gemeinden bei Nutzungsplanänderungen unmittelbar nach Ablauf der Einsprachefrist all jene Gebiete, welche für eine Auszonung geeignet erscheinen, mit einer Planungszone zu belegen haben. Damit könne verhindert werden, dass die betroffenen Eigentümerinnen oder Eigentümer ihr Grundstück vor der Auszonung noch zum Baulandpreis verkaufen.

Die vorsorglichen planerischen Massnahmen sind in Art. 54 ff. BauG geregelt. Die Planungszone sollen Vorkehren verhindern, welche die Verwirklichung der laufenden oder beabsichtigten Planung verunmöglichen oder erschweren könnten. Sie dienen nicht der Information von Kaufinteressenten.

6. Aufhebung der Ausnahmebestimmung in Art. 113 Abs. 2 BauG

Jürg Ruckstuhl, Herisau, wünscht eine Aufhebung der Ausnahmebestimmung in Art. 113 Abs. 2 BauG.

Die materiellen Bauvorschriften im Allgemeinen und damit auch die Bestimmungen über das Verhältnis zum Wald in Art. 113 BauG im Speziellen sind nicht Thema der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes. Abgesehen davon, hat sich diese Ausnahmebestimmung in der Praxis bewährt. Eine Aufhebung wäre nicht zweckmässig.



D. Auswirkungen

Die Aussagen im Bericht und Antrag vom 9. Mai 2017 zuhanden der 1. Lesung im Kantonsrat gelten weiterhin.

E. Abschreibung der Motion Willi Rohner, Rehetobel, Mehrwertabschöpfung

Die Motion Willi Rohner, Rehetobel, Mehrwertabschöpfung, vom 24. November 2011 beauftragt den Regierungsrat, «dem Kantonsrat eine Vorlage zu unterbreiten, welche die nötigen Bestimmungen enthält, gemäss denen durch die Raumplanung entstandene Mehrwerte abgeschöpft und zweckgebunden für Kosten der öffentlichen Hand für planerische Massnahmen (z.B. Planungskosten, Entschädigungen für Aus- und Herabzonen) sowie für Folgekosten der Planung verwendet werden können.

Der Auftrag aus der Motion deckt sich inhaltlich mit dem Auftrag aus den neuen bundesrechtlichen Bestimmungen über den Mehrwertausgleich und wird mit der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes erfüllt. Somit kann die Motion abgeschrieben werden.

F. Antrag

Der Regierungsrat beantragt Ihnen,

1. auf die Vorlage einzutreten,
2. der Teilrevision des Baugesetzes (RPG-Revision 2012) in 2. Lesung zuzustimmen und
3. Die Motion Willi Rohner, Rehetobel, Mehrwertabschöpfung, vom 24. November 2011 als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates

sign. Paul Signer

sign. Roger Nobs

Paul Signer, Landammann

Roger Nobs, Ratschreiber

Beilagen

Beilage 1.1	Synopse
Beilage 1.2	Volksdiskussionsbeiträge
Beilage 1.3	Motion «Mehrwertabschöpfung»
Beilage 1.4	Verordnungsentwurf

Synopse

Baugesetz, Teilrevision (RPG-Revision 2012)

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018	
Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht	
<i>Der Kantonsrat von Appenzell Ausserrhoden beschliesst:</i>	
I.	
Der Erlass bGS 721.1 (Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht; Baugesetz), Stand 1. Januar 2018, wird wie folgt geändert:	
<p>Art. 11 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 6 (neu)</p> <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>² In kantonalen Nutzungszonen besteht Sondernutzungsplanpflicht. Die Sondernutzungspläne regeln in Abbauzonen mindestens den Abbau, die Erschliessung sowie die Grundzüge der Endgestaltung; in Deponiezonen enthalten sie mindestens Aussagen über den Deponietyp nach der technischen Verordnung über Abfälle¹⁾, das Deponie- oder Ablagerungsvolumen, die Etappierung, die Endgestaltung des Geländes sowie die Erschliessung; in Energiezonen enthalten sie mindestens Aussagen über die Art, Lage und Dimensionierung der Anlagen, die Bau- und Installationsbereiche, die Erschliessung sowie die Mindestabstände.</p> <p>⁶ In Energiezonen sind die für die Gewinnung von erneuerbaren Energien notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.</p>	

¹⁾ TVA (SR [814.600](#))

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018	
<p>Art. 15 Abs. 2</p> <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) (geändert) Art sowie minimale und maximale Intensität der baulichen und betrieblichen Nutzung;</p>	
<p>Art. 17 Abs. 2</p> <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>Art. 19 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3</p> <p>¹ Durch den Zonenplan können folgende Arten von Bauzonen ausgeschieden werden:</p> <p>j) Aufgehoben.</p> <p>k) (geändert) Verkehrsflächen im Baugebiet (VFi).</p> <p>² Durch den Zonenplan können folgende Arten von Nichtbauzonen ausgeschieden werden:</p> <p>d) (neu) Weilerzonen (WZ);</p> <p>e) (neu) Verkehrsflächen im Nichtbaugebiet (VFa).</p> <p>³ Diese Grundnutzungszonen können durch folgende Zonenarten überlagert werden:</p> <p>c) (geändert) Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht;</p>	

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018	
<p>Art. 28 Abs. 6 (geändert)</p> <p>⁶ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Grünzonen im Nichtbaugebiet richtet sich im Übrigen nach Art. 31.</p>	
<p>Art. 29 Aufgehoben.</p>	
<p>Art. 30 Abs. 1 (geändert), Abs. 4 (neu)</p> <p>¹ Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkieranlagen, Bushaltestellen, Bahnanlagen mit Umladeeinrichtungen und Bahnstationen ohne Fremdnutzungen werden als Verkehrsflächen bezeichnet.</p> <p>⁴ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen auf Verkehrsflächen im Nichtbaugebiet richtet sich im Übrigen nach Art. 31.</p>	
<p>Art. 31 Abs. 3 (geändert)</p> <p>³ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Bundesgesetzgebung¹⁾.</p>	
<p>Art. 33 Abs. 2</p> <p>² Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn</p> <p>a) (geändert) die Voraussetzungen nach Art. 31 erfüllt sind und</p>	
<p>Art. 33a (neu) Weilerzonen</p> <p>¹ Weilerzonen dienen der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen²⁾. Sie umfassen vom Hauptsiedlungsgebiet klar abgetrennte Kleinsiedlungen, bestehend aus mindestens fünf bewohnten Gebäuden in enger räumlicher Beziehung.</p>	

¹⁾ Art. 16a und Art. 24 ff. RPG

²⁾ Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR [700.1](#))

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018	
<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.</p> <p>³ Der kantonale Richtplan weist die möglichen Gebiete für Weilerzonen aus.</p> <p>⁴ Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten durch Verordnung.</p>	
<p>Art. 35 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert) Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht (Überschrift geändert)</p> <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>² Die Erstellung von Bauten und Anlagen in Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht setzt einen rechtskräftigen Sondernutzungsplan voraus.</p> <p>a) Aufgehoben.</p> <p>b) Aufgehoben.</p> <p>c) Aufgehoben.</p>	
<p>Art. 37 Abs. 1 (geändert), Abs. 2, Abs. 3 (aufgehoben), Abs. 4 (aufgehoben), Abs. 5 (geändert)</p> <p>¹ Sondernutzungspläne regeln die Erschliessung, die Überbauung oder die Erneuerung von zusammenhängenden Teilgebieten.</p> <p>² Als Sondernutzungspläne gelten:</p> <p>b) (geändert) Überbauungspläne;</p> <p>c) (geändert) Erneuerungspläne.</p>	

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018	
<p>³ Aufgehoben.</p> <p>⁴ Aufgehoben.</p> <p>⁵ Sondernutzungspläne sind vom Gemeinderat nach zehn Jahren zu überprüfen und, falls notwendig, an geänderte Verhältnisse anzupassen.</p>	
<p>Art. 38 Baulinienplan (Überschrift geändert)</p>	
<p>Art. 39 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (aufgehoben) Überbauungsplan (Überschrift geändert)</p> <p>¹ Der Überbauungsplan regelt die Überbauung eines Teilgebiets mit Sonderbauvorschriften.</p> <p>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> <p>³ Die Sonderbauvorschriften präzisieren die in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften. Durch Sonderbauvorschriften können insbesondere geregelt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) (geändert) Nutzungsintensität; j) (neu) Versorgung und Entsorgung; k) (neu) Landumlegung und Grenzberreinigung; l) (neu) Kostenregelungen, insbesondere Perimeterbeiträge für Gemeinschaftsanlagen; m) (neu) Festlegung gemeinsamer Energieversorgungsanlagen und Anschluss an Energieverteilnetze. <p>⁴ Aufgehoben.</p>	

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018	
<p>Art. 40 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert) Erneuerungsplan (Überschrift geändert)</p> <p>¹ Der Erneuerungsplan regelt die Erneuerung eines weitgehend überbauten Teilgebiets mit Sonderbauvorschriften. Das betreffende Teilgebiet muss im Zonenplan als Zone mit Sondernutzungsplanpflicht zum Zweck der Erneuerung ausgeschieden sein.</p> <p>² Der Erneuerungsplan besteht aus einem Plan, allfälligen Beilageplänen, den Sonderbauvorschriften sowie einem Planungsbericht. Der Planungsbericht zeigt mindestens die Ziele und die Schritte zur Realisierung des Erneuerungsplans auf.</p> <p>³ Die Sonderbauvorschriften präzisieren die in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften. Der Inhalt der Sonderbauvorschriften richtet sich nach Art. 39 Abs. 3.</p>	
<p>Art. 41 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu) Verhältnis der Sonderbauvorschriften zu den in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften (Überschrift geändert)</p> <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) (geändert) Mittels Überbauungsplan darf bei der Geschosshöhe höchstens um ein Vollgeschoss und bei der Intensität der Nutzung höchstens um 10 % abgewichen werden.</p> <p>b) (geändert) Mittels Erneuerungsplan darf bei der Geschosshöhe höchstens um ein Vollgeschoss abgewichen werden.</p> <p>² Abweichungen bei der Geschosshöhe und bei der Intensität der Nutzung dürfen nur gewährt werden, wenn</p> <p>a) (geändert) die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind,</p> <p>b) (geändert) die Grösse des Grundstückes die Abweichungen rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden und</p>	

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018	
<p>c) (neu) in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen ist.</p> <p>³ Wird mittels Überbauungs- oder Erneuerungsplan bei der Geschosszahl oder bei der Intensität der Nutzung von den in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften abgewichen, so ist in der öffentlichen Auflage ausdrücklich darauf hinzuweisen. Die Abweichungen sind in geeigneter Weise mit Plänen oder Modellen darzustellen. Der Gemeinderat kann zusätzlich die Visierung anordnen.</p>	
<p>Art. 42 Abs. 2 (aufgehoben), Abs. 3 (aufgehoben)</p> <p>² Aufgehoben.</p> <p>³ Aufgehoben.</p>	
<p>Art. 43 Abs. 1 (geändert)</p> <p>¹ Der Gemeinderichtplan wird vom Gemeinderat erlassen und bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat. Er ist vorgängig dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Vorprüfung einzureichen.</p>	
<p>Art. 44 Abs. 2 (geändert)</p> <p>² Zur Vornahme von Einzelanpassungen als förmliche Planänderungen ist der Gemeinderat zuständig. Solche Anpassungen sind dem Amt für Raum und Wald zur Vorprüfung einzureichen und bedürfen der Genehmigung des Departements Bau und Volkswirtschaft.</p>	
<p>Art. 46 Abs. 1^{bis} (neu)</p> <p>^{1bis} Bei der Auflage von Sondernutzungsplänen sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke im Plangebiet oder nicht mehr als 30 m vom Plangebiet entfernt liegen, schriftlich zu benachrichtigen.</p>	

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018	
<p>Art. 47 Abs. 2 (geändert)</p> <p>² Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, entscheidet der Gemeinderat darüber gleichzeitig mit seinem Beschluss zum Erlass des Nutzungsplans bzw. der Zonenvorschriften des Baureglements. Er eröffnet der Einsprecherin oder dem Einsprecher seinen begründeten Einspracheentscheid unter Einräumung einer Frist von 20 Tagen ab Erhalt des Einspracheentscheids, innert welcher bei Zonenplänen und Zonenvorschriften des Baureglements beim Regierungsrat bzw. bei Sondernutzungsplänen beim Departement Bau und Volkswirtschaft Rekurs angemeldet werden kann.</p>	
<p>Art. 48 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (aufgehoben)</p> <p>¹ Nutzungspläne und Baureglements werden durch den Gemeinderat erlassen und unterstehen dem fakultativen Referendum.</p> <p>² Aufgehoben.</p>	
<p>Art. 49 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (neu)</p> <p>¹ Die Rekursinstanz nach Art. 47 setzt den Rekurrierenden eine angemessene Frist zur Begründung des angemeldeten Rekurses. Sie entscheidet über den Rekurs zusammen mit dem Beschluss über die Genehmigung. Zum Rekurs ist nur legitimiert, wer am Einspracheverfahren teilgenommen hat.</p> <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>Art. 50 Abs. 2 (aufgehoben)</p> <p>² Aufgehoben.</p>	
<p>Art. 52 Abs. 1 (aufgehoben), Abs. 2 (geändert), Abs. 3</p> <p>¹ Aufgehoben.</p>	

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018	
<p>² Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen unterstehen nicht dem Referendum. Sie sind vor der öffentlichen Auflage dem Amt für Raum und Wald zur Vorprüfung einzureichen und bedürfen der Genehmigung des Departements Bau und Volkswirtschaft.</p> <p>³ Änderungen an Nutzungsplänen gelten als geringfügig, wenn</p> <p>a) (geändert) damit keine wesentlichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden,</p> <p>c) (geändert) davon eine kleine Fläche betroffen ist.</p>	
<p>Art. 55 Abs. 4 (geändert)</p> <p>⁴ Planungszonen treten mit ihrer Bekanntgabe in Kraft. Über Einsprachen entscheidet die erlassende Behörde. Gegen den Einspracheentscheid kann bei kommunalen Planungszonen beim Departement Bau und Volkswirtschaft bzw. bei kantonalen Planungszonen beim Regierungsrat innert 20 Tagen Rekurs erhoben werden. Gegen Planungszonen erhobene Einsprachen und Rechtsmittel haben keine aufschiebende Wirkung.</p>	
<p>Art. 56 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (aufgehoben), Abs. 6 (aufgehoben)</p> <p>¹ Die Gemeinden sorgen dafür, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden.</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>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>	

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018	
<p>⁴ Die Bauverpflichtung und andere öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind im Grundbuch anzumerken.</p> <p>⁵ Aufgehoben.</p> <p>⁶ Aufgehoben.</p>	
<p>Titel nach Art. 56 (neu) <i>2a. Abschnitt: Mehrwertausgleich (3.2a.)</i></p>	
<p>Art. 56a (neu) Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe dient dem angemessenen Ausgleich von erheblichen Vorteilen, die durch Planungsmassnahmen entstehen.</p> <p>² Sie wird erhoben, wenn der entstandene Mehrwert mindestens Fr. 20 000.– beträgt.</p>	
<p>Art. 56b (neu) Abgabetatbestand</p> <p>¹ Der Mehrwertabgabe unterliegen die Vorteile, die durch die Zuweisung eines Grundstücks aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone (Einzonung) entstehen.</p> <p>² Die Vorteile, die durch die Ausscheidung einer kantonalen Nutzungszone gemäss Art. 11 entstehen, unterliegen nicht der Mehrwertabgabe.</p>	
<p>Art. 56c (neu) Bemessung des Mehrwerts</p> <p>¹ Der Mehrwert eines Grundstücks entspricht der Differenz seines Bodenwertes mit und ohne Planungsmassnahme.</p> <p>² Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Planungsmassnahme.</p>	

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018	
<p>³ Die massgeblichen Bodenwerte werden von der Grundstückschätzungsbehörde nach anerkannten Schätzungsmethoden ermittelt.</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>Art. 56d (neu) Höhe der Abgabe</p> <p>¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts.</p>	
<p>Art. 56e (neu) Abgabepflicht</p> <p>¹ Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Planungsmassnahme.</p> <p>² Von der Abgabepflicht befreit sind der Kanton und die Gemeinden.</p>	
<p>Art. 56f (neu) Festsetzung der Abgabe</p> <p>¹ Nach dem Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme setzt der Gemeinderat die Mehrwertabgabe fest und lässt sie im Grundbuch anmerken.</p> <p>² Für die Mehrwertabgabe besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch. Pfandrechte im Betrag von über Fr. 1 000.– stehen unter dem Vorbehalt des Schutzes gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs¹⁾).</p>	
<p>Art. 56g (neu) Fälligkeit der Abgabe</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe wird mit der Überbauung oder der Veräusserung des Grundstücks fällig.</p>	

¹⁾ ZGB (SR [210](#))

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018	
<p>² Bei der Überbauung tritt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe mit dem Beginn der Bauarbeiten ein.</p> <p>³ Bei der Veräußerung tritt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe mit dem Übergang des Eigentums auf einen neuen Rechtsträger ein. Als Veräußerung gelten Eigentumswechsel und Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Eigentumswechsel gleichkommen. Ausgenommen sind Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung sowie unter Ehegatten zur Abgeltung von güter- und scheidungsrechtlichen Ansprüchen.</p> <p>⁴ Bei der Veräußerung eines Teils des Grundstücks wird die Mehrwertabgabe anteilig fällig.</p>	
<p>Art. 56h (neu) Meldepflicht</p> <p>¹ Die Gemeindebaubehörde teilt dem Gemeinderat den Beginn der Bauarbeiten mit.</p> <p>² Das Grundbuchamt meldet dem Gemeinderat jede öffentliche Beurkundung eines auf die Übereignung eines Grundstücks gerichteten Vertrags und jede Handänderung, sofern eine festgesetzte Mehrwertabgabe angemerkt ist.</p>	
<p>Art. 56i (neu) Bezug der Abgabe</p> <p>¹ Nach dem Eintritt der Fälligkeit verfügt der Gemeinderat den Bezug der Mehrwertabgabe und stellt Rechnung.</p> <p>² Die Zahlungsfrist beträgt 60 Tage ab Rechnungsstellung. Auf dem Abgabebetrag wird nach Ablauf der Zahlungsfrist, ungeachtet eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens, ein Verzugszins geschuldet. Die Höhe des Verzugszinses entspricht dem Verzugszinssatz für Staats- und Gemeindesteuern.</p> <p>³ Die Abgabeforderung verjährt 10 Jahre nach Eintritt der Fälligkeit.</p>	

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018	
<p>Art. 56j (neu) Kantonaler Mehrwertabgabefonds</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe fliesst in einen kantonalen Fonds, aus dem zweckgebundene Beiträge an die Gemeinden ausgerichtet werden. Der Fonds ist Bestandteil der Staatsrechnung.</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>³ Nach Massgabe der zur Verfügung stehenden Fondsmittel können weitere Massnahmen im Sinne von Art. 5 Abs. 1ter RPG unterstützt werden, sofern sie im kantonalen Richtplan vorgesehen sind. Das Nähere regelt der Regierungsrat.</p>	
<p>Art. 66 Abs. 1 (geändert) Benützung bestehender Erschliessungsanlagen (Überschrift geändert)</p> <p>¹ Hinterliegende und Nachbarinnen oder Nachbarn können vom Gemeinderat ermächtigt werden, eine bestehende private Erschliessungsanlage zu benutzen, wenn: Aufzählung unverändert.</p>	
<p>Art. 78 Abs. 1 (geändert)</p> <p>¹ Über Entschädigungsansprüche entscheidet auf verwaltungsgerichtliche Klage hin das Obergericht.</p>	
<p>Art. 89 Abs. 1</p> <p>¹ Der Regierungsrat regelt durch Verordnung:</p> <p>e) (neu) das Verfahren für die Erstellung von Solaranlagen nach Art. 18a RPG.</p>	

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018	
<p>Art. 96 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (aufgehoben) Sondernutzungsplanpflicht (Überschrift geändert)</p> <p>¹ Grössere und noch weitgehend unüberbaute Grundstücke dürfen nur bebaut werden, wenn ein rechtskräftiger Baulinien- oder Überbauungsplan vorliegt.</p> <p>² Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für die Benützerinnen und Benützer sowie die Nachbarschaft gehört zur Baureife ein Sondernutzungsplan.</p> <p>³ Aufgehoben.</p>	
<p>Art. 106 Abs. 2</p> <p>² Insbesondere sind zulässig:</p> <p>f) (geändert) ein Sondernutzungsplanrevers, wenn eine Bewilligung nur unter der Voraussetzung erteilt werden kann, dass sich die Eigentümerin oder der Eigentümer an einem künftigen Sondernutzungsplan beteiligt;</p>	
<p>Art. 108 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 2^{bis} (neu), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert), Abs. 6 (neu)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018	
<p>^{2bis} Können die erstellten Bauten oder Anlagen nicht nachträglich bewilligt werden, verfügt die zuständige Baubewilligungsbehörde die Entfernung oder Abänderung sowie die Wiederherstellung des ursprünglichen, rechtmässigen Zustands und setzt dafür eine angemessene Frist an. Sind mehrere Baubewilligungsbehörden zuständig, erfolgt die Koordination durch das gemäss Art. 100 zuständige Koordinationsorgan.</p> <p>³ Die verfügende Behörde beachtet die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Gutgläubensschutzes.</p> <p>⁴ Wird eine Wiederherstellungsverfügung nicht befolgt, kann die verfügende Behörde auf Kosten der oder des Fehlbaren die Ersatzvornahme anordnen. Für die entstehenden Kosten besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch. Pfandrechte im Betrag von über Fr. 1 000.– stehen unter dem Vorbehalt des Schutzes gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs¹⁾).</p> <p>⁶ Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten durch Verordnung.</p>	
<p>Art. 113 Abs. 2 (geändert), Abs. 4 (geändert)</p> <p>² Wo es die Interessen des Waldes zulassen, kann das Amt für Raum und Wald für unbewohnbare Bauten und Anlagen sowie für Strassen, Wege und unterirdische Anlagen einen reduzierten Abstand bewilligen. Unter den gleichen Voraussetzungen kann der Waldabstand für bewohnbare Bauten bis auf 12 m reduziert werden.</p> <p>⁴ Die Gemeinden können in Nutzungsplänen den Waldabstand mit Zustimmung des Amtes für Raum und Wald bis auf 12 m verringern, wenn dies die örtlichen Verhältnisse zulassen und weder Interessen des Waldes noch andere öffentliche Interessen entgegenstehen.</p>	

¹⁾ ZGB (SR [210](#))

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018	
Art. 120 Aufgehoben.	
Art. 121 Aufgehoben.	
Art. 122a (neu) Ersatzvornahme 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 angemessener Frist nach, kann der Regierungsrat das Verfahren zum Erlass bzw. zur Änderung des Zonenplans an Stelle und auf Kosten der Gemeinde durchführen. ² Er entscheidet über allfällige Einsprachen zusammen mit dem Beschluss über die Planänderung.	
Art. 123 Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu) ³ Altrechtliche Weilerzonen gelten als Weilerzonen gemäss Art. 33a. ⁴ Altrechtliche Quartier- und Gestaltungspläne gelten als Überbauungspläne gemäss Art. 39.	
Art. 124 Abs. 1 (geändert) ¹ Auf laufende Verfahren sind die neuen Bestimmungen anzuwenden.	
Art. 126 Aufgehoben.	

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018	
II.	
Der Erlass bGS 621.11 (Steuergesetz), Stand 1. Januar 2018, wird wie folgt geändert:	
Art. 129 Abs. 1 ¹ Als Aufwendungen sind anrechenbar: e) (neu) Mehrwertabgaben nach Art. 56a ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht ¹⁾ .	
III.	
<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>	
IV. Diese Änderung untersteht dem fakultativen Referendum. Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.	

¹⁾ BauG (bGS [721.1](#))

Stellungnahme

VCS Verkehrs-Club der Schweiz
ATE Association transports et environnement
ATA Associazione traffico e ambiente



geht an die Kantonskanzlei Appenzell Ausserrhoden

Eingegangen am:

17. Nov. 2017

Kantonskanzlei

Stellungnahme im Rahmen der Volksdiskussion

Baugesetz, Teilrevision (RPG- Revision 2012)

St. Gallen, 15. November 2017

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Kantonsrat von Appenzell Ausserrhoden hat an seiner Sitzung vom 30. Oktober folgende Vorlage in seiner 1. Lesung behandelt und der Volksdiskussion unterstellt. Der Verkehrs- Club der Schweiz, vertreten durch die Sektion St. Gallen/Appenzell möchte sich in diesem Rahmen zu zwei uns wichtigen Punkten äussern.

Generelles

Die Umsetzung der Ziele des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) insbesondere bei der Entwicklung in bestehenden Bauzonen (Innere Verdichtung, Erneuerung alter Bausubstanz) erfordert künftig ein verstärktes Engagement der Behörden von Kanton und Gemeinden.

Uns als VCS ist es wichtig, dass Wohn- und Gewerbebezonen, sowie Freizeitangebote gut mit dem öV erschlossen sind. Auch in Appenzell Ausserrhoden sollte autofreies Wohnen und Arbeiten möglich sein.

Vermisst wird in der vorliegenden Revision des Baugesetzes Massnahmen zur Energiewende. Das Thema „Erneuerbare Energien“ kommt nicht vor. Die Gemeinden sollten aber in geeigneten Gebieten Zonen schaffen können, in denen HauseigentümerInnen verpflichtet wären, bei Neubauten oder grösseren Umbauprojekten z.B. Solaranlagen zu installieren.

Art 48 Abs. 1 **neu**

Nutzungspläne, Baureglemente **und Parkplatzreglemente** werden durch den Gemeinderat erlassen und unterstehen dem fakultativen Referendum.

Begründung: *Wohnen ohne Auto ist ein Ziel der 2'000 Watt Gesellschaft. Entsprechend muss es in Wohn- und Gewerbebezonen möglich sein die Parkplatzzahl zu reduzieren oder ganz auf Parkplätze zu verzichten.*


Art. 56k

Kommunaler Mehrwertabgabefonds

Die auf Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungsplänen erhobene Mehrwertabgabe fliesst in den Fonds der Standortgemeinde, der zweckgebunden für Massnahmen nach Art. 5 Abs. 1ter RPG zu verwenden ist. Der Fonds ist Bestandteil der Gemeinderechnung.

Begründung: In der ersten Lesung wurde ein Antrag auf Streichung gestellt, welcher mit 34 zu 28 Stimmen abgelehnt wurde. Dieser Artikel muss aus unserer Sicht im revidierten Baugesetz enthalten bleiben, denn die Gemeinde braucht für aufgewertete Zonen in den meisten Fällen finanzielle Mittel für die Planung und die Erschliessung. Mit diesen Mitteln können qualitative Verbesserungen bei der inneren Verdichtung, beim Verkehr(insbesondere beim Fuss- und Veloverkehr) so wie allgemein zur Erhöhung der Lebensqualität in den Dorfzentren erbracht werden.

Mit freundlichen Grüssen



Doris Königer, Co-Präsidentin VCS St.Gallen/Appenzell

Weitere Informationen:

VCS Sektion St.Gallen/Appenzell

Ruedi Blumer, Co-Präsident, 079 465 43 07

Doris Königer Co-Präsidentin 071 222 74 22 / 079 450 26 42

VCS Verkehrs-Club der Schweiz

Sektion St. Gallen/Appenzell

Rorschacher Strasse 21, Postfach 658, 9004 St. Gallen

www.vcs-sgap.ch, info@vcs-sgap.ch

Art. 124 Abs. 1

Ich beantrage die Bestimmung sinngemäss zu ändern, damit laufende Verfahren nach dem bisherigen Recht beurteilt werden. Es entspricht nicht der allgemeinen Praxis, dass während dem Spiel neue Regeln rückwirkend auf laufende Verfahren angewandt werden. Die umliegenden Kantone Thurgau und St. Gallen handhaben dies in ihrem revidierten Baugesetz ebenfalls gemäss meinem Antrag.

Ich danke ihnen für die wohlwollende Prüfung der beiden Anträge. Eine Zustimmung gibt unseren ungefähr 12'000 Haus- und Grundeigentümern von Appenzell Ausserrhoden, von denen rund 4200 Mitglied des Hauseigentümerverbandes sind, weiterhin ein gewisses Mass an Sicherheit für ihr Eigentum.

Herzliche Grüsse



Ernst Bischofberger



Eingegangen am:
- 1. Dez. 2017
Kantonskanzlei

Kantonskanzlei
Regierungsgebäude
9102 Herisau

1. Dezember 2017

Teilrevision des Baugesetzes - Volksdiskussion

Sehr geehrte Damen und Herren

Innerhalb der dafür eröffneten Frist nehmen wir zum Entwurf des Baugesetzes nach der ersten Lesung des Kantonsrates Stellung.

Antrag

Wir beantragen Art. 56b Abs. 1 lit. b – d und Art. 56k des Entwurfes ersatzlos zu streichen.

Begründung

1. Das Grundeigentum ist bereits heute ausserordentlich stark fiskalisch belastet. Jede neue Abgabe auf dem Grundeigentum ist daher zu vermeiden. Wir sind infolgedessen der Auffassung, dass sich die Mehrwertabgabe auf das durch das Bundesrecht vorgegebene Minimum beschränken sollte und keine weiteren Abgabetatbestände geschaffen werden sollten.
2. Die von Bundesrechts wegen vorgeschriebene und auch raumplanerisch erwünschte innere Verdichtung wird in den kommunalen Zonenplänen zahlreiche Aufzonungen und Umzonungen zur Folge haben. Im Weiteren werden zur Erreichung dieses Ziels auch in Sondernutzungsplänen Mehrausnutzungen zu gewähren sein. Wenn auf den Tatbeständen der Aufzoning und der Umzoning sowie der Mehrausnutzung in Sondernutzungsplänen die Mehrwertabgabe erhoben wird, werden sich viele betroffene Grundeigentümer allein aus diesem Grund gegen die Aufzoning und Umzoning ihrer Grundstücke auch mit rechtlichen Mitteln zur Wehr setzen. Folge davon wird sein, dass die revidierten Zonenpläne der Gemeinden auf Jahre durch Rechtsmittelverfahren blockiert sein werden und das neue eidgenössische und kantonale Recht sowie der neue kantonale Richtplan nicht umgesetzt werden können.

3. Die durch Aufzonungen, Umzonungen und Mehrausnützungen in Sondernutzungsplänen allenfalls entstehenden Mehrwerte sind schwierig zu bemessen. Auch diesbezüglich sind Rechtsstreitigkeiten vorprogrammiert. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass der mögliche Ertrag den ganzen administrativen Aufwand und die Rechtsstreitigkeiten keinesfalls rechtfertigen wird.
4. Auf jeden Fall zu verzichten ist auf den in Art. 56 k des Entwurfes vorgesehenen kommunalen Mehrwertabgabefonds. Es ist absolut unzeitgemäss, dass nebst dem kantonalen Fonds auch noch jede Gemeinde einen eigenen Fond äufnen soll. Ein derartiges Vorgehen ist ineffizient und auch volkswirtschaftlich unerwünscht.

Wir hoffen, mit unserem Vorschlag einen Beitrag an die Weiterentwicklung des teilrevidierten Baugesetzes zu leisten.

Es grüssen Sie freundlich

IndustrieAR



Urs Alder, Präsident

**Gewerbeverband
Appenzell Ausserrhoden**



René Rohner, Präsident

Haus der Wirtschaft



Ruedi Aerni, Geschäftsführer

Kantonskanzlei AR
Regierungsgebäude
Obstmarkt
9100 Herisau

Eingegangen am:

- 1. Dez. 2017

Kantonskanzlei

Teufen, 30. November 2017

Baugesetz, Teilrevision Volksdiskussion

Sehr geehrter Herr Kantonsratspräsident
Sehr geehrte Herren Regierungsräte
Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Als Planer und ehemaliger Kantonsrat nehme ich gerne Stellung zum Entscheid der 1. Lesung des Kantonsrates:

Art. 56b

Ich beantrage Abs. 1 lit. b-d zu streichen.

Begründung:

Die Einführung einer Mehrwertabgabe für Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungspläne verhindert de facto ein Ziel, welches die Regierung seit Jahren verfolgt: Entwicklung und Erneuerung unserer alten Bausubstanz und somit die angezielte Bevölkerungsentwicklung. Einsprachen von Zonenänderungen in unseren Gemeindegebieten sind programmiert. Wer hat Lust z.B. Aufzonungen zu unterstützen, wenn er/sie bezahlen muss. Dies bedeutet ein weiterer Hemmschuh für Entwicklungen, Erneuerung von Zonenplänen und somit sind solche Ansinnen wieder einmal zusätzlich juristisch blockiert. Es ist auch nicht weiter notwendig auf Privateigentum Einfluss zu nehmen, bzw. erneut mit zusätzlichen «Steuern und Abgaben» zu belasten. Am Meisten wird sich das auch auf zukünftige, dringend auch benötigte Mietobjekte auswirken.

Investoren werden diese zusätzliche Belastung des Bodenpreises weitergeben. Nirgends wirken sich solche Abgaben mehr aus, wie auf Mieten und daraus folgend auf die so dringenden Erneuerungen. Unsere Bausubstanz besteht aus über 50% vor 1950! Wollen wir so weitermachen? Wohl kaum.

Art. 124 Abs. 1

Antrag:

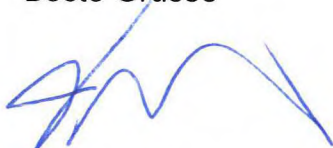
Die Übergangsfrist ist dahingehend anzupassen, dass nicht schon jahrelange Einsprache- und Rekursverfahren neu beginnen müssen. Beispielsweise kann es doch nicht sein, dass im Verfahren stehende Sondernutzungsplanprozesse nach jahrelangem Mühen und damit verbundenen Kosten auf Feld 1 zurückgesetzt werden. Beispiel fak. Referenden.... Es besteht somit keine Rechtssicherheit ausser jener, dass keine mehr besteht. Mein Input wäre, dass Entscheide für bereits eingereichte Baugesuche und Planungsverfahren nach dem «alten» Gesetz zu erfolgen haben, mit oder ohne Vor- und Nachteilen aus Änderungen durch eine Teilrevision des Gesetzes.

T

Abschliessend eine generelle Bemerkung zur Teilrevision des Baugesetzes:
Wünschbar wäre eine Stärkung und damit eine Beschleunigung der Verfahren: Wenn ein Baugesuch die juristischen Vorgaben (Baumasse, Ausnutzung, Höhen, Längen und Grenzabstände) erfüllt, sollte nur noch eine Einspracheinstanz möglich sein.
Der Gemeinderat entscheidet ABSCHLIESSEND.
Keine Einsprachemöglichkeit mehr auf Aussichtsverlust, Schattenwurf und vorab Ästhetik. Auch hier entscheidet der Gemeinderat ABSCHLIESSEND => Gestaltungs-Beratungsgremien haben sicher mehr Fachwissen, als Nachbarn oder Juristen!
Die Gemeindeautonomie soll gestärkt werden.
Somit könnten Entwicklungen/Erneuerungen zeitnah und unbürokratischer erfolgen und die kantonalen Behörden und Gerichte nachhaltig entlastet werden.

Ich danke ihnen für die wohlwollende Prüfung meiner Darlegungen und hoffe auf ein revidiertes Baugesetz, dass mehr Fortschritt als Rückschritt bedeutet. Meine Damen und Herren Kantonsräte, Sie haben es in der Hand eine mutigere Haltung an den Tag zu legen und somit das erfolglose Regierungsprogramm «Bauen+Wohnen» auf eine zielführendere Ebene zu bringen und zwar ohne zusätzliche Geldmittel dafür einsetzen zu müssen. Es braucht lediglich gute Rahmenbedingungen für Bauwillige.

Beste Grüsse



Christian Meng
Architekt FH
Alt-Kantonsrat
Kurvenstrasse 17
9062 Lustmühle

Walter Nef, Schönau 685, 9107 Urnäsch
Tel. P 071 364 11 64 G 071 364 15 00
Email w.nef-suhner@gmx.ch

Eingegangen am:

- 1. Dez. 2017

Kantonskanzlei

Kantonskanzlei AR
Regierungsgebäude
Obstmarkt
9100 Herisau

Urnäsch, 30. November 2017

Baugesetz, Teilrevision Volksdiskussion

Sehr geehrte Damen und Herren

Innerhalb der anberaumten Frist nehme ich zum publizierten Entwurf nach der 1. Lesung im Kantonsrat wie folgt Stellung:

Art. 56b

Ich beantrage Abs. 1 lit. b-d zu streichen.

Begründung:

Die Einführung einer Mehrwertabgabe für Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungspläne ist nicht zielführend. Sie wird die Regelung der inneren Verdichtung unterlaufen. Mit der Einführung einer Mehrwertabgabe auf Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungspläne werden sich betroffene Grundeigentümer sehr wohl überlegen, ob sie einer Um- oder Aufzonung zustimmen wollen. Dies wiederum hemmt oder verunmöglicht gar die geforderte innere Verdichtung unserer Baugebiete. Es mag auf den ersten Blick reizvoll erscheinen, über eine solche Mehrwertabgabe auf Zusatzeinnahmen zu hoffen. Aber die Nachteile überwiegen völlig, abgesehen vom Ärger und den Streitereien und dem administrativen Zusatzaufwand werden sich gewünschte Bauaktivitäten blockieren oder über längere Zeit verzögern.

Unser Nachbarkanton St. Gallen hat, wie auch zahlreiche übrige Kantone, die Ausnützungs- oder Massenziffer in der Baugesetzgebung gestrichen. Es ist mein dringendes Anliegen, dass unser Kanton in der nächsten Revision der Gesetzgebung ebenfalls nachzieht und auf eine maximale Ausnützung verzichtet. Es wäre viel mehr zu überlegen, ob nicht eine minimale Ausnützung eines Grundstückes vorgeschrieben werden müsste. Wie sollte dann der Mehrwert einer Aufzonung, Umzonung oder eines Sondernutzungsplanes ermittelt werden?

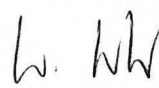
Aus den dargelegten Gründen wird die Mehrwertabgabe gemäss Art. 56b Abs. 1 lit. b-d nicht die erhofften Mehreinnahmen generieren. Sie wird lediglich die Planungsverfahren verzögern und das Bauen verteuern. Die einzigen Profiteure sind die involvierten Anwälte, denen sich damit ein grosser Markt eröffnet.

Art. 124 Abs. 1

Ich beantrage die Bestimmung sinngemäss zu ändern, damit laufende Verfahren nach dem bisherigen Recht beurteilt werden. Es entspricht nicht der allgemeinen Praxis, dass während dem Spiel neue Regeln rückwirkend auf laufende Verfahren angewandt werden. Die umliegenden Kantone Thurgau und St. Gallen behandeln laufende Verfahren in ihrem revidierten Baugesetz ebenfalls nach altem Recht.

Ich danke ihnen für die wohlwollende Prüfung der beiden Anträge.

Freundliche Grüsse



Walter Nef

Eingegangen am:

- 1. Dez. 2017

Kantonskanzlei

Vernehmlassung zum kant. Baugesetz

A) : Zu Art. 103

Dieser Artikel müsste unbedingt ergänzt werden, damit während eines laufenden Einspracheverfahrens bei der Revision eines kommunalen Nutzungsplans von den betroffenen Grundeigentümern nicht Vorkehrungen getroffen resp. Tatsachen geschaffen werden können, welche den Zweck der Einsprache oder die Planungsabsichten einer Planungsbehörde vorzeitig zunichte machen.

Als konkretes Beispiel soll ein Fall dienen, der sich in der Gemeinde Herisau abgespielt hat:

Im Rahmen der vor 4 Jahren vom Volk abgelehnten Änderung des Zonenplans wurde innerhalb der Einsprachefrist die Forderung gestellt, ein kleineres Gebiet am äussersten Rand der geltenden Bauzone aus dieser zu entlassen und einer der drei möglichen Nicht-Bauzonen zuzuordnen.

Daraufhin liess der Besitzer des erwähnten Grundstücks (auf der gemeindeeigenen homepage !!!) ein Verkaufsinserat laufen mit dem Ziel, seinen Boden noch zum Baulandpreis loszuwerden.

Dies wiederum zog eine Aufforderung der Einsprachevertretung an den Ressortleiter Hochbau nach sich, das Gebiet unverzüglich einer Planungszone zu unterstellen, damit einem potentiellen Käufer über den Eintrag im Grundbuch das mögliche Risiko, dass er bei einem positiven Ausgang des Rechtsmittelverfahrens unbebaubares Land zu Baulandpreisen erworben hätte, bekannt sei. Wohl eine höchst berechnete Forderung nach Transparenz, die lediglich einem Leser des Inserates einen Haufen Ärger ersparen sollte. Trotzdem kam von der erwähnten Amtsperson eine abschlägige Antwort, was schliesslich genau das zur Folge hatte, was durch die Intervention hätte verhindert werden sollen: zwei Käufer erwarben das Land zum Baulandpreis, zuerst zu einem reduzierten im Baurecht, dann zum vollen als ihr Eigentum. Und dies, obwohl das Gemeindebaureglement den Erlass einer Planungszone ausdrücklich vorsieht, was beweist, dass eine „Kann-Formulierung“ der Sache nicht gerecht wird. Selbst wenn die Einsprecherin das Problem der neuen nachbarlichen Besitzer nicht durch den Verkauf ihrer eigenen Liegenschaft zu deren Gunsten gelöst hätte, wäre eine Umzonung durch die Unterlassung der Gemeindebehörde, das strittige Gebiet einer Planungszone zu unterstellen, praktisch nicht mehr möglich gewesen, da sich die neuen Grundeigentümer auf den Grundsatz von Treu und Glauben hätten berufen können, was im besten Fall zu einer berechtigten, aber von der Gemeindebehörde mit Sicherheit nicht erfüllten Entschädigungsforderung und damit zu einer Eliminierung der Einsprache ohne rechtliche Begründung geführt hätte.

Deshalb schlage ich eine Ergänzung von Art. 103 mit (z. B.) folgendem Wortlaut vor:

„ Hat eine Gemeindebehörde beschlossen, ihren Nutzungsplan zu überarbeiten und diesen zur Einsprache aufgelegt, so sind unmittelbar nach Ablauf der Einsprachefrist all jene Gebiete, welche aus ihrer Sicht oder der eines Einsprechers für eine Auszonung (Umzonung von der Bauzone in eine Nicht-Bauzone)geeignet erscheinen, mit einer **Planungszone** zu belegen, die sogleich aufzuheben ist, sobald über die Zuordnung des entsprechenden Gebiets ein definitiver Entscheid vorliegt.“

Zu Art. 113

Die Formulierung „die Interessen des Waldes“ vermag vielleicht einen Esoteriker anzusprechen, den Normalbürger stösst sie jedoch vor den Kopf, denn dieser hat dem Wald wohl noch nie die Frage gestellt, welches denn seine Interessen seien.

Sie wäre beispielsweise durch die Formulierung zu ersetzen „soweit die Ökologie des Waldes (und das Wohlbefinden der dort lebenden Tiere) nicht beeinträchtigt wird.“

Vor allem aber ist hervorzuheben, dass dieser Artikel mit dem Titel „Verhältnis zum Wald“ dieser „Verbindung“ nicht gerecht wird, denn es geht ja nicht nur darum, den Wald zu schützen, sondern insbesondere die Bauten vor dem Wald resp. dem Sturz von Bäumen, welche einem Sturm zum Opfer fallen. Vor diesem Hintergrund ist es ausgesprochen leichtsinnig, den Waldabstand in (nicht einmal genau definierten!) und somit der Willkür ausgelieferten Ausnahmefällen für bewohnte Bauten auf 12 Meter herunterzusetzen, wo doch bekannt ist, dass namentlich Nadelbäume locker eine Höhe von 35 Metern erreichen. Wohl nicht umsonst hat der Kanton St. Gallen generell einen Waldabstand von 25 Metern festgelegt. Da wir fast vollständig von diesem umgeben sind, wäre es schon im Sinne einer regionalen Harmonisierung angezeigt, sich dieser Vorgabe anzuschliessen.

Weiter ist zu bemerken, dass eine Ausnahmeregelung zu willkürlicher Handhabe verleitet, wenn nicht genau definiert wird, was für Kriterien eine solche rechtfertigen. So ist z. B. in der Gemeinde Herisau festzustellen, dass überall dort, wo ein Bauherr ein Näherbaurecht einforderte, ein solches ohne Begründung automatisch erteilt wurde, womit die sog. Ausnahme zur allgemeinen Regel erhoben wurde, was eine klar missbräuchliche Anwendung des Gesetzes darstellt. Deshalb ist ein solches so zu gestalten, dass solcher Willkür klar Einhalt geboten wird.

Als dieses Gesetz, das im Mai 2003 eine Neuauflage erfuhr, vor ca. 30 Jahren im Kantonsrat behandelt wurde, wohnte ich der Ratssitzung bei, da ich den Rechtsanwalt und heutigen Gedichtsschreiber Eugen Auer vorher darum gebeten hatte, einen Antrag in meinem Sinne einzubringen, was er mit der Begründung ablehnte, dass es im Rat schlecht ankomme, wenn sich einer allzu oft zum Wort melde. Immerhin konnte ich jedoch feststellen, dass der Regierungsrat resp. dessen Baudirektion gar **keine Ausnahmeregelung vorgesehen** hatte und diese nur unter dem Druck weniger Vertreter aus dem Vorderland erlassen wurde, also just jener Gemeinden wie Wolfhalden und Walzenhausen, die über eine zu grosse Bauzone verfügen und bei denen die Baudirektion nun Mühe hat, die vom ERPG geforderten Anpassungen durchzusetzen. Da käme ihr wohl eine Aufhebung der angesprochenen und äusserst fragwürdigen Ausnahmeregelung sehr entgegen, denn an einer Bauzone, welche aufgrund des geforderten Waldabstandes gar keine Bauten zulässt, dürfte kein Grundstückbesitzer mehr ein Interesse haben.

Mit freundlichen Grüßen



Jürg Ruckstuhl
Ifangstr. 19, Herisau

Eingegangen am:

- 1. Dez. 2017

Kantonskanzlei

Kantonskanzlei Kanton ARh
Regierungsgebäude
Obstmarkt
9100 Herisau

www.waldburger-partner.ch

MWST Nr. CHE-113.874.109
Unser Zeichen: wa/re
9100 Herisau, 30.11.2017

Entwurf Teilrevision Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht

Sehr geehrte Damen
Sehr geehrte Herren

Zu dem publizierten Entwurf der Teilrevision RPG nehme ich innerhalb der vorgegebenen Frist wie folgt Stellung.

Antrag:

Die Absätze b), c) und d) von Art. 56 b (neu) sind zu streichen und Art. 124 Abs. 1 ist zu ändern.

Begründung:

Bei dem Kauf oder Verkauf von Grundeigentum bezahlen die Bürger bereits heute die Verschreibungsgebühren, die Handänderungssteuer und die Grundstückgewinnsteuer. Nach der Teilrevision der neuen kantonalen Baugesetzvorlage käme für Um- und Aufzonungen erneut eine gravierende, zusätzliche Mehrwert-Steuerabgabe hinzu.

Die Festlegung der Steuerabgabe liegt gänzlich im Ermessensbereich der kantonalen Verwaltung.

Die Ermessensfrage wieviel, und unter welchen Kriterien ein Grundeigentümer die «Mehrwertabgabe» (Steuer) zu entrichten hat, ist höchst delikat, generiert ein beachtlich hohes Streitpotential und wird zeitaufopfernd viele Anwälte beschäftigen.

Oftmals ist in Bauzonenplänen die Topografie in Bezug der Niveaupunktregelung zu der Erschliessungsebene kaum, oder zumindest ungenügend berücksichtigt, was für Bauwillige unweigerlich eine Um- oder Aufzonung notwendig macht, damit überhaupt ein vernünftiges Projekt realisiert werden kann, dies ohne einen ersichtlichen Mehrwert zu erkennen.

Waldburger + Partner AG
Projektentwicklung · Architektur
Obstmarkt 7 · 9100 Herisau

info@waldburger-partner.ch
T. +41 71 / 351 57 04
F. +41 71 / 351 30 57

Ähnliche Beispiele, welche eine Umzonung sinnvoll machen, ohne einen wesentlichen Mehrwert zu generieren, gäbe es zu Hauf.

Ist zum Beispiel ein Bauwilliger mit der Mehrwertberechnung der Grundstückschätzungs-Behörde uneins, so bleibt dieser mit dem Baubeginn blockiert, bis er einwilligt oder über einen langwierigen Rechtsstreit eine Neubeurteilung erwirkt hat.

Dass Neueinzonungen besteuert werden ist vernünftig. Um- und Aufzonungen sollten jedoch nicht zusätzlich besteuert werden. Diese Steuer würde von einem Investor wieder abgewälzt, was zwangsläufig die Baukosten oder die Mietzinsen noch mehr verteuern würde.

Art. 124 Abs.1 besagt: Auf laufende Verfahren sind die neuen Bestimmungen anzuwenden.

Dieser Absatz kommt mir vor, wie wenn vier Jasser am Jassen sind. Rose ist Trumpf. Während dem Spiel kommt ein Fremder und verkündet, dass ab sofort Schelle Trumpf ist – und zwar rückwirkend!

Diesen Absatz erachte ich als verwerflich. Laufende Verfahren sollten nach heute gültigem Recht behandelt werden.

Ich bitte Sie um wohlwollende Prüfung meiner Anträge und verbleibe

mit freundliche Grüßen



Reinhard Waldburger

Fredi Züst
Bleichstrasse 1
9100 Herisau
Tel. 071/351'32'70
Mail: fred@zuest-herisau.ch

Eingegangen am:
- 1. Dez. 2017
Kantonskanzlei

Kantonskanzlei von
Appenzell Ausserrhoden
Regierungsgebäude
Obstmarkt
9100 Herisau

Herisau, 30. November 2017

Teilrevision Baugesetz /Volksdiskussion

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund meiner langjährigen Erfahrung aus verschiedenen Aufgaben rund um Boden und Liegenschaften erlaube mir, zum publizierten Entwurf nach erfolgter 1. Lesung im Kantonsrat wie folgt Stellung zu nehmen:

Zu Art. 56b

Aufgrund der nachfolgenden Begründung beantrage ich Abs. 1 lit. b-d zu streichen:

- Bei einer Einführung einer Mehrwertabgabe für Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungspläne dürfte es wohl kaum möglich sein, eine solche zeitnah durchzuführen. Es liegt in der Natur der Sache, dass eine Ermittlung des Mehrwertes keine mathematisch genaue Berechnung sein kann. Dies führt meines Erachtens zwangsläufig oft zu jahrelangen und aufwändigen Rechtsstreitigkeiten über den «richtigen» Mehrwert. Während dieser Zeit ist man blockiert und es können weder revidierte Zonenpläne noch Sondernutzungspläne erlassen werden. Als Folge davon ist leider damit zu rechnen, dass die Zonenplanung und auch der Erlass von Sondernutzungsplänen die geforderte und auch sehr erwünschte Weiterentwicklung der Raumplanung über Jahre hinaus behindert und gar blockiert!
- Im Weiteren würde diese Regelung die innere Verdichtung unterlaufen, da betroffene Grundeigentümer dann sehr wohl überlegen würden, ob sie einer Um- oder Aufzonung zustimmen sollen. Dies hat zur Folge, dass die geforderte innere Verdichtung unserer Baugebiete gehemmt oder sogar verunmöglicht wird.

Auf den ersten Blick sieht es nach Mehreinnahmen bei den Gemeinden aus. Meines Erachtens sind jedoch die Nachteile stärker zu gewichten, einmal ganz abgesehen von Streitereien und administrativem Aufwand.

zu Art. 124 Abs. 1

Meines Erachtens entspricht es nicht der üblichen Praxis, dass während dem Spiel rückwirkend neue Regeln bei laufenden Verfahren angewandt werden. So handhaben dies die beiden Nachbarkantone St. Gallen und Thurgau in ihren revidierten Baugesetzen analog meinem Antrag.

Ich beantrage somit, die Bestimmung entsprechend zu ändern, damit laufende Verfahren nach dem bisherigen Recht beurteilt werden.

Für eine wohlwollende Prüfung der beiden Anträge danke ich Ihnen bestens.

Freundliche Grüsse



Fredi Züst

Willi Rohner
Kantonsrat
Holderenstrasse 3
9038 Rehetobel

24. November 2011

Kantonsrat von Appenzell A. Rh.
Büro
9100 Herisau

Motion „ Mehrwertabschöpfung“

Gestützt auf Art. 70 der Geschäftsordnung stellt der Unterzeichnende folgenden

Antrag

Der Regierungsrat wird beauftragt, dem Kantonsrat eine Vorlage zu unterbreiten, welche die nötigen Bestimmungen enthält, gemäss denen durch die Raumplanung entstandene Mehrwerte abgeschöpft und zweckgebunden für Kosten der öffentlichen Hand für planerische Massnahmen (z.B. Planungskosten, Entschädigungen für Aus- und Herabzonungen) sowie für Folgekosten der Planung verwendet werden können.

Ausgangslage

Laut Art. 5 Abs. 1 des geltenden BG über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700) regelt das kantonale Recht „einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die aus Planungen (...) entstehen.“ Solche Regelungen existieren bisher erst in wenigen Kantonen (BS, NE und Bern). Unlängst hat der Grosse Rat des Kantons Thurgau an seiner Oktobersession in zweiter Lesung eine Gesetzesrevision verabschiedet, welche eine Abschöpfung von 20% des Planungsmehrwertes vorsieht. Auf Stufe Bund steht im Rahmen eines indirekten Gegenvorschlages zur Landschaftsschutzinitiative eine Mehrwertabschöpfung zur Diskussion. Der Ausgang des Differenzbereinigungsverfahrens zwischen den beiden Räten ist ungewiss. In Ausserrhoden endet 2013 die Frist von 10 Jahren, nach deren Ablauf nicht überbaute Bauzonen ausgezont werden. Mit Entschädigungsforderungen, möglicherweise auch berechtigten, ist zu rechnen. Unser Kanton hat mit 15 bis 20 % eine zu grosse Baulandreserve, während andererseits die Bevölkerung abnimmt. Oft muss man feststellen, dass Bauland vorhanden ist, aber am falschen Ort.

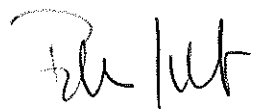
Begründung

Die Pflicht zur Erschliessung des eingezonten Baulandes liegt bei den Gemeinden. Das verursacht ihnen nebst den Planungskosten weitere Kosten. So begrenzt beispielsweise Art. 79 Strassengesetz (bGS 731.11) den Beitrag der Grundeigentümer an den Bau einer Erschliessungsstrasse im Gemeindeeigentum auf maximal 90 %. Die restlichen mindestens 10% entfallen auf die Gemeinde. Weiter müssen die Gemeinden an den betrieblichen und baulichen Unterhalt von öffentlichen Erschliessungsstrassen in privatem Eigentum Beiträge von mindestens 15% leisten (Art. 81 Strassengesetz). Es ist nicht gerechtfertigt, dass der Gewinn aus Einzonungen ungeschmälert einzelnen wenigen Grundeigentümern zufällt, während umgekehrt die Kosten der Planung und Erschliessung oder auch die Entschädigung für Aus- und Herabzonungen aus allgemeinen Steuergeldern berappt werden müssen. Richtigerweise soll ein angemessener Teil des Planungsgewinns abgeschöpft und für Planungs- und Folgekosten der öffentlichen Hand herangezogen werden. Dies soll mit der vorliegenden Motion möglichst rasch auf kantonaler Ebene verwirklicht werden, anstatt die Hoffnungen auf den ungewissen Ausgang des Gesetzgebungsverfahrens im Bund zu setzen.

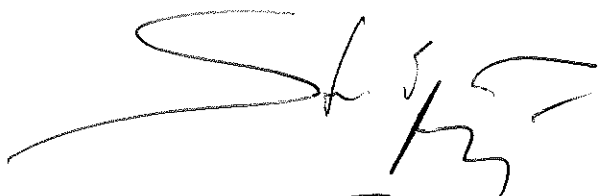


Mitunterzeichnende siehe Rückseite

Mitunterzeichnende:



KR Peter Gut




KR Alfred Stricker



KR Norbert Näf



KR Yves Noel Balmer



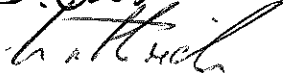
KR Andrea Zeller



KR Hansruedi Elmer



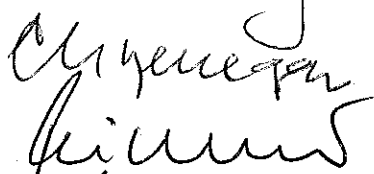
KR Andreas Zuberbühler



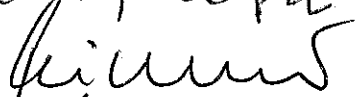
KR Stephan Wüthrich



KR Jürg Wickart



KR Hans-Ulrich Sturzenegger



KR Max Frischknecht



KR Alfred Wirz



KR Kätli Nef



KR Rolf Gwamm



KR Hans-Peter Ramsauer



KR Clemens Wick



KR Jean-Claude Kleiner

Synopsis

1400.3181: Baugesetz, Teilrevision (RPG-Revision 2012): Bauverordnung, Entwurf DBV

Geltendes Recht	Vorgesehene Änderungen
	I.
	Der Erlass bGS 721.11 (Bauverordnung; BauV), Stand 1. Januar 2018, wird wie folgt geändert:
	3. Abschnitt: Weilerzonen ^(1.3.)
	<p>Art. 19a Bestehende Bruttogeschossfläche</p> <p>¹ Die Berechnung der bestehenden Bruttogeschossfläche richtet sich nach der Bundesgesetzgebung¹.</p> <p>² Der massgebliche Vergleichszustand für die Beurteilung des Erweiterungspotenzials ist die bestehende Bruttogeschossfläche des Gebäudes im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung.</p>
<p>Art. 39 Nicht bewilligungspflichtige Vorhaben</p> <p>¹ Einfache kleine oder nur für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen, die wegen ihrer untergeordneten Bedeutung weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, sind baurechtlich weder melde- noch bewilligungspflichtig.</p> <p>² Namentlich gilt dies auf dem gesamten Gemeindegebiet für:</p> <p>a) Renovationen, die dem normalen Unterhalt dienen und gegenüber dem Bestehenden keine nach aussen sichtbare Veränderung mit sich bringen, ausser an Kulturobjekten und in Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung;</p> <p>b) Reparatur und Unterhaltarbeiten;</p> <p>c) mobile Tunnels und nicht fest installierte Treibhäuser mit einer Gesamtfläche von maximal 150 m² für den Gemüse- und Gartenbau während der Saison;</p>	

¹ Art. 42 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR [700.1](#))

<p>d) ortsübliche offene Einfriedungen wie Häge, Zäune und dergleichen;</p> <p>e) Mauern und geschlossene Einfriedungen, welche eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, ausserhalb der Bauzone nur Natursteinmauern aus kleinformati- gen Steinen bis 1,20 m Höhe;</p> <p>f) ausser in Schutzzonen und in der näheren Umgebung von Kulturobjekten: ein- malige Terrainveränderungen (Aufschüttung, Abgrabung) bis zu einer maxima- len Differenz von höchstens 1,20 m zum gewachsenen Terrain und einer verän- derten Bodenfläche von höchstens 200 m² innerhalb der Bauzonen bzw. 500 m² ausserhalb der Bauzonen;</p> <p>g) das Aufstellen einzelner Mobilheime, Wohnwagen und dergleichen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. auf bestehenden, rechtmässig erstellten Abstellflächen während der Nichtbe- triebszeit, sofern ausreichend Abstellplätze für Motorfahrzeuge verbleiben; 2. ausserhalb bewilligter Campingplätze und bestehender, rechtmässig erstellter Abstellflächen für weniger als 20 Tage; <p>h) ausser an Kulturobjekten und in Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parabolantennen bis zu 0,85 m Durchmesser, sofern sie bezüglich der Farbge- bung dem Hintergrund angepasst werden; 2. Kleinstsende- und Empfangsanlagen für Funkdienste, namentlich sog. Mikro- und Pikozeil-Anlagen mit einer Leistung von weniger als 6 W (ERP); 3. nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von 1,50 m²; an Kulturobjekten und in Ortsbildern von nationaler Bedeutung bis zu einer Fläche von 0,50 m²; 4. Fahnenstangen, Verkehrssignale, Strassentafeln, Strassenbeleuchtungsein- richtungen, Vermessungszeichen, einzelne Pfähle und Stangen, Messeinrich- tungen, Schaltkästen, Hydranten und dergleichen; 	

<p>i) Gartenschwimmbaden, welche nur für eine begrenzte Dauer des Jahres aufgestellt bleiben, nicht fest mit dem Erdboden verbunden sind und keiner bewilligungspflichtigen Terrainveränderung bedürfen;</p> <p>j) kleinere Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung im ortsüblichen Rahmen, wie Gartenwege, Treppen, Brunnen, kleine Teiche, Sandkästen, Gartencheminées, Planschbecken, Kinderspielgeräte, künstlerische Plastiken.</p> <p>³ Zusätzlich bedürfen in den Bauzonen keiner Bewilligung und keiner Meldung, ausser an Kulturobjekten und in Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung:</p> <p>a) mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartensitzplätze und Pergolas bis 25 m² Grundfläche;</p> <p>b) Bauten und Anlagen, die nicht länger als sechs Monate am gleichen Ort aufgestellt bleiben (Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen usw.), zu beachten ist dabei Art. 15;</p> <p>c) einzelne Kleinstbauten (Kleintierställe, Fahrradunterstände, Werkzeughäuschen, Hütte für hobbymässige Gartenbewirtschaftung oder Tierhaltung, usw.) von höchstens 2,50 m Gesamthöhe und einer Grundfläche von höchstens 6 m²;</p> <p>d) Dachflächenfenster (maximal eines je Dachfläche von höchstens 1,50 m² aussen gemessener Fläche);</p> <p>e) Ersatz von Fenstern, sofern damit keine gegen aussen sichtbaren Veränderungen verbunden sind;</p> <p>f) in Dachflächen integrierte, nicht reflektierende Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis maximal 30 m².</p> <p>⁴ Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übrigen Vorschriften, insbesondere der Gestaltungs-, Grenzabstands- und Immissionsvorschriften. Die Befreiung erstreckt sich auf die Pflicht zur Einreichung eines Baugesuchs sowie auf die Visierung und öffentliche Bekanntmachung des Vorhabens. Falls notwendig, trifft die Gemeindebaubehörde nach Anhörung der Betroffenen die erforderlichen Anordnungen.</p>	<p>f) <i>Aufgehoben.</i></p>
---	------------------------------

<p>⁵ Die Kombination mehrerer bewilligungsfreier baulicher Massnahmen ist grundsätzlich bewilligungspflichtig.</p>	
	<p>Art. 40a Solaranlagen</p> <p>¹ Solaranlagen auf Gebäuden in Gewerbe- und Industriezonen (GE) sind baubewilligungsfrei, auch wenn sie die Dachfläche im rechten Winkel um mehr als 20 cm überragen.</p> <p>² Solaranlagen auf Gebäuden in kommunalen Ortsbildschutzzonen und Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung unterstehen der Baubewilligungspflicht.</p> <p>³ Baubewilligungsfreie Solaranlagen sind vor der Ausführung der Baubewilligungsbehörde mit einem kantonalen Formular zu melden. Der Meldung sind ein Situationsplan, eine Dachaufsicht, ein Dachschnitt sowie ein Anlagenbeschrieb beizulegen.</p> <p>⁴ Baubewilligungsfreie Solaranlagen dürfen ausgeführt werden, wenn die Baubewilligungsbehörde innert 30 Tagen nach Eingang der Meldung keine Einwände erhebt.</p>
<p>Art. 47 Bestandteile des Baugesuches</p> <p>¹ In der Regel sind folgende, von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und der Planverfasserin oder dem Planverfasser unterzeichnete und datierte Pläne und Unterlagen in mindestens dreifacher, wenn kantonale Bewilligungen eingeholt werden müssen in mindestens fünffacher Ausfertigung, einzureichen:</p> <p>a) Gesuchsformular unter Beilage der im Einzelnen erforderlichen rechnerischen Nachweise (Ausnützungsziffer usw.);</p> <p>b) Situationsplan, aus dem die genaue Lage des Grundstückes sowie Lage und Masse des Vorhabens und der Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen ersichtlich sind. Ein Exemplar ist auf einer beglaubigten Kopie des gültigen Grundbuchplanes zu erstellen; bei Vorhaben gemäss Art. 44 und 45 genügt eine Fotokopie des gültigen Grundbuchplanes;</p>	

<p>c) Grundrissplan aller Geschosse in der Regel im Massstab 1:100 mit Angabe der technischen Anlagen (Feuerstätten usw.), der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Boden- und Fensterflächen sowie der Hauptausenmasse; in einem Plan ist die Umgebungsgestaltung einschliesslich Terrainveränderungen, Mauern, Parkplätze, Wege, Spielplätze, Freizeitanlagen usw. darzustellen; der Umgebungsplan hat sich innerhalb der Bauzone auf das ganze Baugrundstück zu erstrecken;</p> <p>d) Schnitt- und Fassadenpläne in der Regel im Massstab 1:100 mit Angabe der Höhenkoten, des gewachsenen und gestalteten Terrains bis an die Grundstücksgrenzen sowie des massgeblichen Höhenbezugspunktes (in Meereshöhe oder Höhendifferenz zu gesichertem Fixpunkt). In Ortsbildschutzzonen sind die Nachbarbauten in den Fassadenplänen ebenfalls darzustellen;</p> <p>e) Baubeschrieb, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;</p> <p>f) besondere Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -gefälle und -material sowie unter Beilage der im kommunalen Abwasserreglement geforderten Unterlagen;</p> <p>g) Schutzraumeingabe nach gesetzlichen Vorschriften;</p> <p>h) Projekt und Beschrieb für Heizungs- und Energieerzeugungsanlagen sowie für Tankanlagen für die Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen, soweit diese Vorhaben nicht Gegenstand nachfolgender, eigener Bewilligungsverfahren bilden;</p> <p>i) Anschlussgesuche für Wasser- und Energieversorgung.</p> <p>² Bei allen Fassadenänderungen (z.B. Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen usw.) ist die ganze Fassade samt den beabsichtigten Änderungen darzustellen.</p> <p>³ Bei Vorhaben mit erheblichen Terrainveränderungen, insbesondere bei Deponien und Kiesgruben, sind Höhenkurvenpläne und aussagekräftige Längs- und Querschnitte für den Zustand vor Inangriffnahme und nach Abschluss des Vorhabens sowie gegebenenfalls ein Etappierungsplan einzureichen.</p>	

<p>⁴ Falls die Beurteilung eines Gesuches es erfordert, können die Bewilligungs- und Koordinationsbehörden von der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller weitere Unterlagen wie Modelle, Perspektiven, Schattendiagramme oder Fotos verlangen. Zur Verfahrensbeschleunigung können die Bewilligungs- und Koordinationsbehörden die Einreichung zusätzlicher Gesuchssätze verlangen.</p> <p>⁵ Bei geringfügigen Vorhaben kann auf vorgängige Anfrage hin die Eingabe vereinfachter Gesuchsunterlagen gewährt werden. Für das vereinfachte Verfahren und das Meldeverfahren können die Gemeindebaubehörden standardmässig Erleichterungen vorsehen.</p> <p>⁶ Das Vorhaben ist farblich wie folgt darzustellen:</p> <p>a) Bestehend = schwarz</p> <p>b) Neu = rot</p> <p>c) Abbruch = gelb</p>	<p>⁷ Falls es zur Feststellung des ursprünglichen, rechtmässigen Zustands bei der Entfernung vorschriftswidriger Bauten im Sinne von Art. 108 des Baugesetzes notwendig ist, kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die dafür erforderlichen Pläne und Unterlagen auf Kosten der oder des Fehlbaren anfertigen lassen.</p>
	II.
	<i>Keine Fremdänderungen.</i>
	III.
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>
	IV. Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.



Regierungsrat, 9102 Herisau

An die Mitglieder
des Kantonsrates

Herisau, 18. Mai 2018

1400.3181
Baugesetz, Teilrevision (RPG-Revision 2012); 2. Lesung

2. Bericht und Antrag der parlamentarischen Kommission vom 18. Mai 2018

Sehr geehrter Herr Kantonsratspräsident
Sehr geehrte Damen Kantonsrätinnen
Sehr geehrte Herren Kantonsräte

A. Ausgangslage

1. Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 17. April 2018

Der Regierungsrat verabschiedete am 17. April 2018 den Bericht und Antrag zur Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) zuhanden der 2. Lesung im Kantonsrat. Er hat die in der 1. Lesung im Kantonsrat formulierten Fragen und Anliegen sowie die Volksdiskussionsbeiträge aufgenommen und dazu Stellung genommen. Zudem hat er die Vorlage nochmals eingehend beraten und neue Anträge gestellt.

2. Arbeit der parlamentarischen Kommission

Die parlamentarische Kommission (PK) traf sich in unveränderter Zusammensetzung zu einer Sitzung (insgesamt damit vier). Sie behandelte an dieser Sitzung den Bericht und Antrag des Regierungsrates, blickte dabei zurück auf die 1. Lesung im Kantonsrat, besprach die Volksdiskussionsbeiträge und behandelte den Gesetzesentwurf in der 2. Lesung.



B. Erwägungen

1. Eintreten

Die PK spricht sich auch in der 2. Lesung einstimmig dafür aus, auf die Vorlage einzutreten. Die Ausführungen des Regierungsrates sind nachvollziehbar und werden zur Kenntnis genommen.

2. Detailberatung

Kommunaler Mehrwertausgleich

Der Regierungsrat beantragt die Streichung des kommunalen Mehrwertausgleichs. Die Bestimmungen gemäss der Fassung der 1. Lesung im Kantonsrat in Art. 56b Abs. 1 lit. a, b, c und d E-BauG, in Art. 56k E-BauG sowie in Art. 56l E-BauG sollen gestrichen und die Bestimmungen in Art. 56b Abs. 1 E-BauG und Art. 56j Abs. 1 E-BauG redaktionell bereinigt werden.

Die PK diskutierte intensiv und kontrovers über den Antrag des Regierungsrates. Sie ist mehrheitlich der Meinung, dass die vom Regierungsrat gezeigten Beispielberechnungen nicht ganz nachvollziehbar und überdies eher konservativ sind. Sie zeigt sich erstaunt über den Antrag auf Streichung des kommunalen Mehrwertausgleichs und hält die Begründung dazu für eher knapp ausgefallen.

Kommissionsmehrheit: Streichung des kommunalen Mehrwertausgleichs im Sinne des Regierungsrates

Eine Mehrheit der PK stimmt dem Antrag des Regierungsrates zu. Die in den Volksdiskussionsbeiträgen vorgebrachten Argumente für die Streichung sind richtig. Es gibt Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die bspw. eine Aufzoning ihres Grundstücks gar nicht wollen und damit keinen Mehrwert aus der Aufzoning ziehen würden. Dennoch würde ein Grundpfand auf dem Grundstück liegen, das die Eigentümerinnen und Eigentümer belasten würde. Mit der Veräusserung müssen sie dann eine Abgabe bezahlen. Es ist jedoch nicht klar, dass eine Käuferin oder ein Käufer den Mehrwert gleich berechnen würde. Eventuell könnte die Verkäuferin oder der Verkäufer die Abgabe nicht auf den Verkaufspreis überwälzen. Doch selbst wenn dies möglich wäre, würde die Abgabe die bestehenden Liegenschaften, welche die Eigentümerinnen und Eigentümer selbst nicht ausbauen wollen, noch weiter verteuern. Dies würde die langfristige Entwicklung des Kantons weiter bremsen. Schon heute können sich viele Familien die hohen Baulandpreise nicht mehr leisten. Zudem ist der Mechanismus der Abgabe noch nicht etabliert. Viele Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer würden sich schon deshalb dagegen wehren. Dies würde zu vielen Streitereien und dadurch zu langen Verzögerungen führen. Das würde zum einen die Innenentwicklung hemmen und zum anderen dem Regierungsprogramm in Bezug auf das Bevölkerungswachstum nicht entsprechen.

Kommissionsminderheit: Wiederaufnahme des kommunalen Mehrwertausgleichs gemäss der Fassung der 1. Lesung im Kantonsrat

Eine Minderheit der PK beantragt demgegenüber die Wiederaufnahme des kommunalen Mehrwertausgleichs gemäss der Fassung der 1. Lesung im Kantonsrat. Sie ist der Ansicht, dass sich die Raumplanung mit dem seit dem 1. Mai 2014 verstärkt geltenden klaren Auftrag des Raumplanungsgesetzes des Bundes zur inneren Verdichtung wesentlich verändern wird. Dies erzeugt Druck auf den öffentlichen Raum, dessen Gestaltung



gleichermaßen in der Verantwortung der Liegenschaftsbesitzer bzw. möglichen Bauwilligen und den Gemeinden liegt. Der kommunale Mehrwertausgleich ist deshalb nicht nur rückwirkend, sondern vor allem auch mit Blick auf die künftigen Aufgaben zu betrachten. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen werden die Planungen für die Gemeinden, insbesondere in Bezug auf die Gestaltung des öffentlichen Raums sowie die Sicherstellung und die Förderung einer angemessenen Wohnqualität, inhaltlich und formell anspruchsvoller und aufwändiger. Zur Erfüllung dieser öffentlichen Aufgabe sollen die Hauptnutznießer der Planungen einen Beitrag analog der Einzonungen leisten. Dieser Beitrag muss jedoch nicht zwingend in Form einer Geldleistung erfolgen, sondern im Idealfall in Form einer Sachleistung mit dem Ziel, der zukünftig wichtigeren Wohnqualität bzw. den steigenden Ansprüchen an den öffentlichen Raum entsprechende Massnahmen zu treffen. Zur Stärkung der Siedlungserneuerung müssen die Gemeinden ein Instrument haben, mit welchem sie sanften Druck ausüben, aber auch motivieren können. Mit dem neuen Recht stehen umfassende Ortsplanungsrevisionen an, welche die Gemeinden aufgrund der letzten kleinen Baugesetzrevision vollständig selbst finanzieren müssen. Bei diesen Revisionen ist es von grosser Bedeutung, dass die Betroffenen zeitgerecht und früh in die Planungen einbezogen werden. In der Regel werden dabei Vereinbarungen getroffen, in welche auch die Sachleistungen anstelle einer Mehrwertabgabe einbezogen werden. Diese Vereinbarungen führen zu einer Win-Win-Situation: Die Gemeinde kann bereits früh prüfen, wie sich ein Projekt ortsbaulich einfügen kann, und die Privaten erhalten zusätzliche Rechts- und Planungssicherheit. Ein klar zweckgebundener kommunaler Mehrwertausgleich wird deshalb klare Mehrwerte, insbesondere für Private und die Wirtschaft, bringen. Die Bemessung des Mehrwerts ist heute bei Einzonungen bedeutend schwieriger als künftig bei Aufzonungen, Umzonungen oder Sondernutzungsplänen, da bei letzteren bereits eine rechtskräftige Basisschätzung besteht und der Mehrwert gestützt darauf relativ einfach und nachvollziehbar mit einer einzuführenden und überprüfbaren Praxis bestimmt werden kann. Daraus sollten keine längeren Rechtsmittelverfahren zu erwarten sein. Wie bei den Einzonungen dürfte sich dies schnell einspielen. Zusammengefasst: Die Ziele der Revision des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes werden ohne kommunalen Mehrwertausgleich schwieriger zu erreichen sein als mit. Mit der Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs geht es in erster Linie darum, durchaus auch mit Sachleistungen, die Lebensqualität in den verdichtet bebauten Gebieten zu erhalten bzw. zu fördern oder dort, wo Sachleistungen nicht durchführbar sind, im Sinne einer Ersatzabgabe Beiträge an aufwertende oder planerische Massnahmen der Gemeinden zu leisten. Es soll nicht einfach ein neues Kässeli geäuft werden.

Art. 124 (Übergangsbestimmungen für laufende Verfahren)

Die PK diskutierte intensiv über die Vor- und Nachteile einer sofortigen Anwendung der neuen Bestimmungen und kommt zur Erkenntnis, dass keine klaren Nachteile ersichtlich sind. Im Gegenteil, mit einer Übergangsbestimmung für laufende Verfahren käme es zu Streitigkeiten über das anwendbare Recht. Die sofortige Anwendung ermöglicht eine einheitliche Anwendung. Im Übrigen sind die neuen Bestimmungen für das Baubewilligungsverfahren nicht relevant.



C. Antrag

Die parlamentarische Kommission beantragt Ihnen,

1. auf die Vorlage einzutreten,
2. der Teilrevision des Baugesetzes im Sinne der Kommission in 2. Lesung zuzustimmen und
3. die Motion Willi Rohner, Rehetobel, Mehrwertabschöpfung, vom 24. November 2011 als erledigt abzuschreiben.

Im Namen der parlamentarischen Kommission

sign. Fidel Cavelti

Fidel Cavelti, Präsident

Beilagen

Beilage 2.1 Gesetzesentwurf

Beilage 2.2 Synopse

Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht

Änderung vom ...

Der Kantonsrat von Appenzell Ausserrhoden

beschliesst:

I.

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

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

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.

² In kantonalen Nutzungszonen besteht Sondernutzungsplanpflicht. Die Sondernutzungspläne regeln in Abbauzonen mindestens den Abbau, die Erschliessung sowie die Grundzüge der Endgestaltung; in Deponiezonen enthalten sie mindestens Aussagen über den Deponietyp nach der technischen Verordnung über Abfälle¹⁾, das Deponie- oder Ablagerungsvolumen, die Etappierung, die Endgestaltung des Geländes sowie die Erschliessung; in Energiezonen enthalten sie mindestens Aussagen über die Art, Lage und Dimensionierung der Anlagen, die Bau- und Installationsbereiche, die Erschliessung sowie die Mindestabstände.

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

¹⁾ TVA (SR [814.600](#))

Art. 15 Abs. 2

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

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

Art. 17 Abs. 2

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

- b^{bis}) (neu) die Innenentwicklungsstrategie;

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

¹ Durch den Zonenplan können folgende Arten von Bauzonen ausgeschieden werden:

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

² Durch den Zonenplan können folgende Arten von Nichtbauzonen ausgeschieden werden:

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

³ Diese Grundnutzungszonen können durch folgende Zonenarten überlagert werden:

- c) (geändert) Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht;

Art. 28 Abs. 6 (geändert)

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

Art. 29

Aufgehoben.

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

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

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

Art. 31 Abs. 3 (geändert)

³ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Bundesgesetzgebung¹⁾.

Art. 33 Abs. 2

² Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn

a) (geändert¹⁾) die Voraussetzungen nach Art. 31 erfüllt sind und

Art. 33a (neu)

Weilerzonen

¹ Weilerzonen dienen der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen²⁾. Sie umfassen vom Hauptsiedlungsgebiet klar abgetrennte Kleinsiedlungen, bestehend aus mindestens fünf bewohnten Gebäuden in enger räumlicher Beziehung.

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.

³ Der kantonale Richtplan weist die möglichen Gebiete für Weilerzonen aus.

⁴ Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten durch Verordnung.

¹⁾ Art. 16a und Art. 24 ff. RPG

²⁾ Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR [700.1](#))

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018

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

Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht (Überschrift geändert)

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.

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

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

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

¹ Sondernutzungspläne regeln die Erschliessung, die Überbauung oder die Erneuerung von zusammenhängenden Teilgebieten.

² Als Sondernutzungspläne gelten:

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

³ *Aufgehoben.*

⁴ *Aufgehoben.*

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

Art. 38

Baulinienplan (Überschrift geändert)

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

Überbauungsplan (Überschrift geändert)

¹ Der Überbauungsplan regelt die Überbauung eines Teilgebiets mit Sonderbauvorschriften.

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.

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

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

⁴ *Aufgehoben.*

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

Erneuerungsplan (Überschrift geändert)

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

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

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

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

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

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018

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:

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

² Abweichungen bei der Geschosshöhe und bei der Intensität der Nutzung dürfen nur gewährt werden, wenn

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

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

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

² *Aufgehoben.*

³ *Aufgehoben.*

Art. 43 Abs. 1 (geändert)

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

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018

Art. 44 Abs. 2 (geändert)

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

Art. 46 Abs. 1^{bis} (neu)

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

Art. 47 Abs. 2 (geändert)

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

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

¹ Nutzungspläne und Baureglements werden durch den Gemeinderat erlassen und unterstehen dem fakultativen Referendum.

² *Aufgehoben.*

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

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

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018

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.

Art. 50 Abs. 2 (aufgehoben)

² *Aufgehoben.*

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

¹ *Aufgehoben.*

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

³ Änderungen an Nutzungsplänen gelten als geringfügig, wenn

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

Art. 55 Abs. 4 (geändert)

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

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

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

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.

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.

⁴ Die Bauverpflichtung und andere öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind im Grundbuch anzumerken.

⁵ *Aufgehoben.*

⁶ *Aufgehoben.*

Titel nach Art. 56 (neu)

2a. Abschnitt: Mehrwertausgleich (3.2a.)

Art. 56a (neu)

Mehrwertabgabe

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

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

Art. 56b (neu)

Abgabebetrag

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

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

Art. 56c (neu)

Bemessung des Mehrwerts

¹ Der Mehrwert eines Grundstücks entspricht der Differenz seines Bodenwertes mit und ohne Planungsmassnahme.

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018

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

³ Die massgeblichen Bodenwerte werden von der Grundstückschätzungsbehörde nach anerkannten Schätzungsmethoden ermittelt.

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.

Art. 56d (neu)

Höhe der Abgabe

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts.

Art. 56e (neu)

Abgabepflicht

¹ Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Planungsmassnahme.

² Von der Abgabepflicht befreit sind der Kanton und die Gemeinden.

Art. 56f (neu)

Festsetzung der Abgabe

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

² Für die Mehrwertabgabe besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch. Pfandrechte im Betrag von über Fr. 1 000.– stehen unter dem Vorbehalt des Schutzes gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs¹⁾).

Art. 56g (neu)

Fälligkeit der Abgabe

¹⁾ ZGB (SR [210](#))

¹ Die Mehrwertabgabe wird mit der Überbauung oder der Veräusserung des Grundstücks fällig.

² Bei der Überbauung tritt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe mit dem Beginn der Bauarbeiten ein.

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

⁴ Bei der Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Mehrwertabgabe anteilig fällig.

Art. 56h (neu)

Meldepflicht

¹ Die Gemeindebaubehörde teilt dem Gemeinderat den Beginn der Bauarbeiten mit.

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

Art. 56i (neu)

Bezug der Abgabe

¹ Nach dem Eintritt der Fälligkeit verfügt der Gemeinderat den Bezug der Mehrwertabgabe und stellt Rechnung.

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

³ Die Abgabeforderung verjährt 10 Jahre nach Eintritt der Fälligkeit.

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018

Art. 56j (neu)

Kantonaler Mehrwertabgabefonds

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

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.

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

Art. 66 Abs. 1 (geändert)

Benützung bestehender Erschliessungsanlagen (Überschrift geändert)

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

Aufzählung unverändert.

Art. 78 Abs. 1 (geändert)

¹ Über Entschädigungsansprüche entscheidet auf verwaltungsgerichtliche Klage hin das Obergericht.

Art. 89 Abs. 1

¹ Der Regierungsrat regelt durch Verordnung:

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

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

Sondernutzungsplanpflicht (Überschrift geändert)

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

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

³ *Aufgehoben.*

Art. 106 Abs. 2

² Insbesondere sind zulässig:

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

Art. 108 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 2^{bis}** (neu), **Abs. 3** (geändert), **Abs. 4** (geändert), **Abs. 6** (neu)

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.

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.

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

³ Die verfügende Behörde beachtet die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Gutgläubensschutzes.

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018

⁴ Wird eine Wiederherstellungsverfügung nicht befolgt, kann die verfügende Behörde auf Kosten der oder des Fehlbaren die Ersatzvornahme anordnen. Für die entstehenden Kosten besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch. Pfandrechte im Betrag von über Fr. 1 000.– stehen unter dem Vorbehalt des Schutzes gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs¹⁾).

⁶ Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten durch Verordnung.

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

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

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

Art. 120

Aufgehoben.

Art. 121

Aufgehoben.

Art. 122a (neu)

Ersatzvornahme

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 angemessener Frist nach, kann der Regierungsrat das Verfahren zum Erlass bzw. zur Änderung des Zonenplans an Stelle und auf Kosten der Gemeinde durchführen.

¹⁾ ZGB (SR [210](#))

² Er entscheidet über allfällige Einsprachen zusammen mit dem Beschluss über die Planänderung.

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

³ Altrechtliche Weilerzonen gelten als Weilerzonen gemäss Art. 33a.

⁴ Altrechtliche Quartier- und Gestaltungspläne gelten als Überbauungspläne gemäss Art. 39.

Art. 124 Abs. 1 (geändert)

¹ Auf laufende Verfahren sind die neuen Bestimmungen anzuwenden.

Art. 126

Aufgehoben.

II.

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

Art. 129 Abs. 1

¹ Als Aufwendungen sind anrechenbar:

- e) (neu) Mehrwertabgaben nach Art. 56a ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht¹⁾.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Diese Änderung untersteht dem fakultativen Referendum.

¹⁾ BauG (bGS [721.1](#))

Entwurf Regierungsrat, 17. April 2018

Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.

Synopse

Baugesetz, Teilrevision (RPG-Revision 2012)

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
	I.
1. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen ^(1.)	
<p>Art. 1 Zweck</p> <p>¹ Das Gesetz dient der Umsetzung des RPG und bildet die Grundlage für raumplanungs- und baurechtliche Massnahmen des Kantons und der Gemeinden.</p> <p>² Es verfolgt folgende Ziele:</p> <p>a) eine zweckmässige, insbesondere haushälterische, Nutzung des Bodens;</p> <p>b) die Förderung einer sinnvollen und geordneten Entwicklung der Besiedlung;</p> <p>c) den Schutz der Ortsbilder, Landschaften und der natürlichen Lebensgrundlagen vor Beeinträchtigung.</p> <p>Die Interessen der Bevölkerung und der Wirtschaft, inklusive der Landwirtschaft, sollen dabei Berücksichtigung finden.</p> <p>³ Es legt ausserdem die baurechtlichen Erfordernisse an Bauten und Anlagen fest. Das sind insbesondere Gestaltung, Sicherheit, Hygiene, Energieverbrauch, Umweltschutz und Nachbarinteressen.</p>	
<p>Art. 2 Geltungsbereich</p> <p>¹ Das Gesetz ist anwendbar auf alle raumwirksamen Tätigkeiten von Privaten und der öffentlichen Hand. Es regelt insbesondere:</p> <p>a) die Raumplanung;</p> <p>b) die Erschliessung;</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>c) die Baulandumlegung und Grenzbereinigung;</p> <p>d) die Eigentumsbeschränkungen;</p> <p>e) den Schutz der Natur, der Landschaft sowie von Ortsbildern und Kulturobjekten;</p> <p>f) das formelle und das materielle öffentliche Baurecht.</p> <p>² Die Verfahrensbestimmungen des Gesetzes, namentlich jene über die Verfahrenskoordination, finden stets Anwendung, wenn Planungstätigkeiten wahrzunehmen oder im Rahmen der Erstellung oder Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen zu erlassen sind.</p>	
<p>Art. 3 Generelle Zuständigkeiten</p> <p>¹ Dem Regierungsrat obliegt die Oberaufsicht über die Raumplanung und die Anwendung des öffentlichen Baurechts¹⁾.</p> <p>² Das Departement Bau und Volkswirtschaft fördert und überwacht den Vollzug dieses Gesetzes und erfüllt im Übrigen alle Aufgaben, die nicht anderen Behörden oder Stellen übertragen sind. Es kann zur korrekten, einheitlichen Gesetzesanwendung behördenverbindliche Weisungen erlassen. Der kantonale Baukoordinationsdienst (BKD) sorgt für die Koordination der erstinstanzlichen Verfahren. Er ist dafür besorgt, dass die beteiligten Ämter und Fachstellen ihren Aufgaben zeitgerecht nachkommen.</p> <p>³ Die Gemeinden erfüllen die Funktion der örtlichen Planungs-, Baubewilligungs- und Baukontrollbehörden.</p> <p>⁴ Die Zuständigkeit von Gemeindeparlamenten gemäss den Reglementen der Gemeinden bleibt vorbehalten.</p>	

¹⁾ Art. 41 und 43 des Gemeindegesetzes (bGS [151.11](#))

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>Art. 4 Delegation und Übertragung hoheitlicher Aufgaben</p> <p>¹ Der Gemeinderat kann seine Befugnisse als Baubewilligungs- und Baukontrollbehörde sowie als Vertreter in regionalen Gremien an eine ihm untergeordnete Kommission oder Verwaltungsstelle übertragen.</p> <p>² Für den Vollzug können die zuständigen Behörden öffentlich-rechtliche Körperschaften, Private oder private Organisationen beiziehen und diesen namentlich Prüf-, Kontroll- und Überwachungsaufgaben übertragen. Die zuständige Behörde erteilt den zum Vollzug beigezogenen Dritten Leistungsaufträge und überprüft periodisch deren Tätigkeit. Die Ausstandsregeln finden Anwendung¹⁾.</p>	
<p>2. Kapitel: Planungsrecht (2.)</p>	
<p>1. Abschnitt: Allgemeines (2.1.)</p>	
<p>Art. 5 Grundsätze der Planung</p> <p>¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden richten sich nach den Grundsätzen des RPG²⁾ und sorgen insbesondere dafür, dass</p> <p>a) der Landwirtschaft das gut geeignete Kulturland erhalten bleibt. Die wirtschaftliche, rationelle Nutzung muss gewährleistet bleiben,</p> <p>b) die natürlichen Lebensgrundlagen bewahrt und aufgewertet werden, insbesondere durch Schutz von Landschaften besonderer Schönheit, Aussichtspunkten, Bachläufen, Grundwasser und Quellen, wertvollen Baumbeständen und Feldgehölzen, Lebensräumen schutzwürdiger Tiere und Pflanzen sowie durch die Revitalisierung und die Wiederinstandstellung der veränderten natürlichen Lebensräume und Landschaften; beachtet werden dabei die Grundsätze der Nachhaltigkeit und der Verhältnismässigkeit,</p>	

¹⁾ Art. 8 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; bGS [143.1](#))

²⁾ Art. 1 und 3 RPG

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>c) die traditionellen Streusiedlungen, der appenzellische Haustyp sowie schützenswerte Ortsbilder und Kulturobjekte erhalten bleiben,</p> <p>d) ein angemessenes Angebot an gut geeignetem Bauland, insbesondere durch zeitgerechte Erschliessung und eine aktive Bodenpolitik, sichergestellt wird und</p> <p>e) günstige Bedingungen für die Erhaltung und Begründung von Wohnraum und Arbeitsplätzen geschaffen werden.</p> <p>² Die Planungsträger koordinieren ihre Planungen untereinander. Sie stimmen sie nach Möglichkeit insbesondere mit den geografisch benachbarten Planungsträgern ab.</p>	
<p>Art. 6 Information und Mitwirkung der Bevölkerung</p> <p>¹ Kantons- und Gemeindebehörden informieren die Bevölkerung rechtzeitig über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planungen.</p> <p>² Sie lassen die Bevölkerung und nachgeordnete Behörden in geeigneter Weise mitwirken. Zu eingehenden Vorschlägen nehmen sie wenigstens gesamthaft Stellung.</p> <p>³ Die Gemeinden regeln Information und Mitwirkung bei der kommunalen Nutzungs- und Richtplanung in ihren Reglementen.</p> <p>⁴ Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
2. Abschnitt: Raumplanung des Kantons (2.2.)	
I. Richtplanung des Kantons (2.2.1.)	
<p>Art. 7 Ziele</p> <p>¹ Die Richtplanung des Kantons sorgt für eine optimale Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten und Planungen der Gemeinden, der Regionen und des Kantons. Sie zeigt als Planungsziel die anzustrebende räumliche Entwicklung des Kantonsgebietes auf.</p> <p>² Der Richtplan als Ergebnis der Richtplanung zeigt auf, in welcher zeitlichen Abfolge und mit welchen Mitteln die Erreichung des Planungsziels vorgesehen ist.</p>	
<p>Art. 8 Elemente der Richtplanung</p> <p>¹ Als Grundlage für den Erlass des Richtplans liefert die Richtplanung des Kantons Informationen über:</p> <p>a) die räumliche Entwicklung des Kantons;</p> <p>b) diejenigen Gebiete, die sich für die Landwirtschaft eignen, sowie jene, die besonders schön, wertvoll oder für die Erholung oder als natürliche Lebensgrundlage bedeutsam sind;</p> <p>c) diejenigen Gebiete, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind;</p> <p>d) den Stand und die anzustrebende Entwicklung der Besiedlung, des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie der öffentlichen Bauten und Anlagen;</p> <p>e) den Raumbedarf der Gewässer bezüglich der Sicherstellung des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionen;</p> <p>f) Aufwertungsgebiete mit Defiziten im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes und mit einem hohen Aufwertungspotenzial.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>² Die Richtplanung berücksichtigt die Planungen des Bundes, die Richtpläne der Nachbarkantone sowie regionale Entwicklungskonzepte und Pläne.</p> <p>³ Kantonale Behörden, Gemeinden, Zweckverbände und gemeinwirtschaftliche Unternehmen sind zur Mitarbeit verpflichtet und haben die von ihnen verlangten Grundlagen zur Verfügung zu stellen.</p>	
<p>Art. 9 Inhalt und Wirkung</p> <p>¹ Inhalt und Form des Richtplans richten sich nach der Bundesgesetzgebung¹⁾.</p> <p>² Der Richtplan ist für die Behörden des Kantons und der Gemeinden verbindlich. Er ist insbesondere bei der Überarbeitung bestehender und der Erarbeitung neuer Gemeinderichtplanungen, Nutzungs- sowie Sondernutzungspläne zu beachten.</p>	
<p>Art. 10 Erfolgskontrolle</p> <p>¹ Das Departement Bau und Volkswirtschaft überprüft die im Richtplan vorgesehenen Massnahmen und Prozesse regelmässig in Hinsicht auf ihre zeitliche und inhaltliche Verwirklichung.</p>	
<p>Art. 10a Verkehrsinfrastrukturen in Agglomerationen</p> <p>¹ Der Kanton kann einer kantonsübergreifenden beitragsberechtigten Trägerschaft für die vom Bund mitfinanzierten Verkehrsinfrastrukturen in Agglomerationen gemäss Art. 17a–17d des Bundesgesetzes über die Verwendung der zweckgebundenen Mineralölsteuer²⁾ beitreten.</p> <p>² Der Regierungsrat schliesst zu diesem Zweck mit anderen Kantonen und Gemeinden Vereinbarungen über die Trägerschaft sowie die Planung und Umsetzung der Agglomerationsprogramme ab.</p>	

¹⁾ Insbesondere Art. 6 ff. RPG und Art. 4 ff. der Raumplanungsverordnung (RPV; SR [700.1](#))

²⁾ MinVG (SR [725.116.2](#))

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
II. Nutzungsplanung des Kantons (2.2.2.)	
<p>Art. 11</p> <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>² In kantonalen Nutzungszonen besteht Sondernutzungsplanpflicht. Die Sondernutzungspläne regeln in Abbauzonen mindestens den Abbau, die Erschliessung sowie die Grundzüge der Endgestaltung; in Deponiezonen enthalten sie mindestens Aussagen über den Deponietyp nach der technischen Verordnung über Abfälle¹⁾, das Deponie- oder Ablagerungsvolumen, die Etappierung, die Endgestaltung des Geländes sowie die Erschliessung; in Energiezonen enthalten sie mindestens Aussagen über die Art, Lage und Dimensionierung der Anlagen, die Bau- und Installationsbereiche, die Erschliessung sowie die Mindestabstände.</p> <p>³ In Abbauzonen sind der Abbau von Rohmaterialien wie Steinen, Kies, Lehm, Sand und dergleichen sowie die dafür notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.</p> <p>⁴ In Deponiezonen sind Deponien, Zwischenlager und dergleichen sowie die dafür notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.</p> <p>⁵ Recycling- und Brechanlagen sind in Deponie- und Abbauzonen nur mit einer zeitlichen Beschränkung zugelassen, welche sich an der Geltungsdauer der Betriebsbewilligung orientiert.</p> <p>⁶ In Energiezonen sind die für die Gewinnung von erneuerbaren Energien notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.</p>	

¹⁾ TVA (SR [814.600](#))

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
III. Erlass und Änderung der kantonalen Pläne (2.2.3.)	
<p>Art. 12 Erlass des kantonalen Richtplans</p> <p>¹ Die Gemeinden sind vor dem Erlass des Richtplans anzuhören. Der Richtplanteilwurf ist vor Erlass während 60 Tagen der Volksdiskussion zu unterstellen.</p> <p>² Der kantonale Richtplan wird vom Regierungsrat erlassen und anschliessend durch den Kantonsrat genehmigt.</p> <p>³ Der Regierungsrat bestimmt nach Vorliegen der Genehmigung des Bundesrats über den Zeitpunkt des gesamthaften Inkrafttretens des Richtplans.</p>	
<p>Art. 13 Anpassung und Fortschreibung des kantonalen Richtplans</p> <p>¹ Der kantonale Richtplan ist in der Regel 10 Jahre nach Inkrafttreten gesamthaft zu überprüfen und wenn nötig zu überarbeiten. Das Verfahren entspricht dem Erlassverfahren.</p> <p>² Zur Vornahme von Einzelanpassungen als förmliche Planänderungen ist der Regierungsrat zuständig. Er kann dabei die Mitwirkung auf die betroffenen Gemeinden, Planungsträger und Interessenverbände beschränken.</p> <p>³ Änderungen, welche sich im Rahmen der bestehenden Richtplananweisungen bewegen, gelten als Fortschreibungen. Die damit verbundenen technischen Nachträge werden vom Departement Bau und Volkswirtschaft vorgenommen. Alle aufgelaufenen Nachträge werden jährlich öffentlich bekannt gemacht.</p>	
<p>Art. 14 Erlass und Änderung kantonalen Nutzungspläne</p> <p>¹ Die kantonalen Nutzungspläne werden nach Anhörung des Gemeinderates der betroffenen Gemeinde durch das Departement Bau und Volkswirtschaft erlassen. Sie sind nach dem Beschluss während 30 Tagen in der betreffenden Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im kantonalen Amtsblatt bekannt zu machen.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>² Innerhalb der Auflagefrist können Berechtigte gemäss Art. 111 sowie der Gemeinderat beim Departement Bau und Volkswirtschaft Einsprache erheben. Die Einsprachen werden vom Departement Bau und Volkswirtschaft soweit als möglich auf dem Wege der Verständigung erledigt. Über unerledigt gebliebene Einsprachen entscheidet das Departement Bau und Volkswirtschaft.</p> <p>³ Die kantonalen Nutzungspläne sind vom Regierungsrat zu genehmigen. Gegen Einspracheentscheide des Departements Bau und Volkswirtschaft kann innert 20 Tagen beim Regierungsrat rekuriert werden. Für das Einspracheverfahren gilt im Übrigen Art. 47 analog. Über den Genehmigungsantrag und allfällige Rekurse entscheidet der Regierungsrat in einem Beschluss.</p> <p>⁴ Die Voraussetzungen und das Verfahren zur Änderung kantonaler Nutzungspläne richten sich sinngemäss nach den Art. 51 und 52. Das Inkrafttreten bestimmt sich nach Art. 50.</p>	
<p>3. Abschnitt: Raumplanung der Gemeinden (2.3.)</p>	
<p>I. Baureglement (2.3.1.)</p>	
<p>Art. 15 Zweck und Inhalt</p> <p>¹ Das Baureglement stellt in Ergänzung zur übergeordneten Baugesetzgebung Normen zur Verwirklichung der Ziele der Raumplanung¹⁾ und der Gefahrenabwehr bei der Errichtung, der Änderung, dem Abbruch, dem Bestand und der Nutzung von Bauten und Anlagen auf.</p> <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 sowie minimale und maximale Intensität der baulichen und betrieblichen Nutzung;</p>	

¹⁾ Art. 1 und 3 RPG; Art. 1 Baugesetz

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>b) Bauweise;</p> <p>c) Bauhöhe und Geschosszahl;</p> <p>d) Grenzabstände und Gebäudeabstände;</p> <p>e) Anforderungen an die architektonische Gestaltung von Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone;</p> <p>f) Anforderungen an die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung;</p> <p>g) Rahmenbedingungen bei Bauarbeiten;</p> <p>h) kommunale Schutzvorschriften;</p> <p>i) kommunale Erschliessungsvorschriften;</p> <p>j) Gebühren, Beiträge und Ersatzabgaben insbesondere für Autoabstellplätze.</p> <p>³ Mit Ausnahme der Phase der Baugesuchseinreichung bleibt das Aufstellen von Verfahrensbestimmungen dem kantonalen Recht vorbehalten.</p>	
<p>Art. 16 Begriffsdefinitionen, Berechnungs- und Messweisen</p> <p>¹ Folgende Begriffe sind in allen Gemeinden einheitlich anzuwenden:</p> <p>a) Intensität der baulichen Nutzung (Ausnützungs-, Baumassenziffer usw.) inklusive Berechnungsgrundlagen und Ausnützungstransfer;</p> <p>b) Bauweise;</p> <p>c) Vollgeschoss, Untergeschoss, Dachgeschoss;</p> <p>d) Niveaupunkt;</p> <p>e) Firsthöhe;</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>f) Gebäudehöhe;</p> <p>g) Mehrlängenzuschlag;</p> <p>h) Grenzabstand;</p> <p>i) Gebäudeabstand;</p> <p>j) Gebäudelänge;</p> <p>k) Kleinbauten;</p> <p>l) Vorbauten;</p> <p>m) An- und Nebenbauten;</p> <p>n) unterirdische Bauten;</p> <p>o) gewachsenes Terrain;</p> <p>p) provisorische Bauten;</p> <p>q) Tiefbauten.</p> <p>Der Regierungsrat legt die aufgeführten Begriffsdefinitionen und einheitliche Messweisen auf dem Verordnungswege fest.</p> <p>² Die kantonal geregelten Begriffe gehen nach Ablauf von fünf Jahren ab Inkrafttreten der regierungsrätlichen Verordnung den als dann noch bestehenden kommunalen Begriffsbestimmungen vor. Bis zu jenem Zeitpunkt bzw. bis zum Inkrafttreten neuer kommunaler Bestimmungen gelten die bisherigen Begriffsdefinitionen sowie Berechnungs- und Messweisen.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
II. Richtplanung der Gemeinden (2.3.2.)	
<p>Art. 17</p> <p>¹ Der Gemeinderichtplan zeigt in den Grundzügen als Planungsziel, wie sich das Gemeindegebiet längerfristig räumlich entwickeln soll.</p> <p>² Er äussert sich zur zeitlichen Abfolge und zu den einzusetzenden Mitteln zur Erreichung dieses Ziels. Er zeigt mindestens:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die längerfristige Abgrenzung und Nutzung des Baugebiets; b) die darauf abgestimmte Ausgestaltung der Erschliessung, des Verkehrsnetzes, der Ver- und Entsorgungsanlagen; b^{bis}) die Innenentwicklungsstrategie; c) die öffentlichen Bauten und Anlagen; d) die Landwirtschaftsgebiete; e) die Schutzgebiete und die schützenswerten Einzelobjekte; f) die provisorischen und definitiven Grundwasserschutzzonen; g) die Fuss- und Wanderwege gemäss den separaten Richtplänen nach der Verordnung über die Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege¹⁾. <p>³ Der Gemeinderichtplan ist behördenverbindlich. Er ist insbesondere bei der Überarbeitung bestehender und der Erarbeitung neuer Schutz-, Nutzungs- sowie Sondernutzungspläne zu beachten.</p>	

¹⁾ bGS [731.31](#)

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
III. Nutzungsplanung der Gemeinden (2.3.3.)	
<p>Art. 18 Inhalt und Bezug zum kantonalen Recht</p> <p>¹ Der Zonenplan bestimmt die Art und das zulässige Mass der Nutzung des Bodens im gesamten Gemeindegebiet.</p> <p>² Er unterscheidet wenigstens Bauzonen und Landwirtschaftszonen. Innerhalb der Bauzonen können auch Schutzzonen gemäss den Art. 79 ff. bezeichnet werden.</p> <p>³ Kantonale Nutzungszonen sowie Schutzzonen und -vorschriften, einschliesslich Grundwasserschutzzonen, gehen den Nutzungsplänen der Gemeinden vor. Widersprechende Pläne sind anzupassen.</p>	
<p>Art. 19 Zonenarten</p> <p>¹ Durch den Zonenplan können folgende Arten von Bauzonen ausgeschieden werden:</p> <p>a) Kernzonen (K);</p> <p>b) Wohnzonen (W);</p> <p>c) Wohn- und Gewerbebezonen (WG);</p> <p>d) Gewerbebezonen (GE);</p> <p>e) Industriezonen (I);</p> <p>f) Kurzonen (KU);</p> <p>g) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE);</p> <p>h) Intensiverholungsbezonen (IE);</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>i) Grünzonen im Baugebiet (GRi);</p> <p>j) ...</p> <p>k) Verkehrsflächen im Baugebiet (VFi).</p> <p>² Durch den Zonenplan können folgende Arten von Nichtbauzonen ausgedehnt werden:</p> <p>a) Landwirtschaftszonen (L);</p> <p>b) Speziallandwirtschaftszonen (SL);</p> <p>c) Übriges Gemeindegebiet (ÜG).</p> <p>d) Weilerzonen (WZ);</p> <p>e) Verkehrsflächen im Nichtbaugebiet (VFa).</p> <p>³ Diese Grundnutzungszonen können durch folgende Zonenarten überlagert werden:</p> <p>a) Schutzzonen der Gemeinde;</p> <p>b) Zonen für Wintersport (WS);</p> <p>c) Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht;</p> <p>d) Gefahrenzonen;</p> <p>e) Grünzonen im Nichtbaugebiet (GRa).</p>	
<p>Art. 20 Kernzonen</p> <p>¹ Als Kernzonen können Ortsteile bezeichnet werden, die bestehende oder neu zu schaffende Zentrumsfunktion aufweisen oder dem Ort das Gepräge geben.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>² Neben Wohnbauten sind öffentliche Bauten und mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig.</p> <p>³ Im Baureglement kann ein Mindestanteil an Wohnnutzungen festgelegt werden.</p>	
<p>Art. 21 Wohnzonen</p> <p>¹ Wohnzonen umfassen die für Wohnzwecke geeigneten Gebiete. Sie sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.</p> <p>² Nichtstörende Betriebe und nichtstörende Ladengeschäfte sind zulässig.</p>	
<p>Art. 22 Wohn- und Gewerbebezonen</p> <p>¹ In den Wohn- und Gewerbebezonen sind Wohnbauten sowie mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>² In den für Wohnzwecke weniger geeigneten Gebieten können für Wohnbauten und bewohnte Gebäudeteile einschränkende baurechtliche Vorschriften und für Betriebe baurechtliche Erleichterungen erlassen werden. Ausserdem kann im Baureglement generell oder im Zonenplan auf einzelne Zonenbezogen ein Mindestanteil an Gewerbenutzungen vorgesehen werden.</p>	
<p>Art. 23 Gewerbebezonen</p> <p>¹ In den Gewerbebezonen sind Betriebe sowie dazugehörige Bauten und Anlagen zulässig, die ihre Umgebung nicht übermässig stören.</p> <p>² Im Rahmen der Nutzungsplanung können bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ausgeschlossen werden.</p> <p>³ Wohnungen sind nur für Betriebsinhabende und betrieblich an den Standort gebundene Angestellte zulässig.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>Art. 24 Industriezonen</p> <p>¹ In den Industriezonen sind industrielle und gewerbliche Betriebe mit erheblichen Immissionen oder grösseren Baumassen zugelassen.</p> <p>² Im Rahmen der Nutzungsplanung können bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ausgeschlossen werden.</p> <p>³ Wohnungen sind nur für Betriebsinhabende und betrieblich an den Standort gebundene Angestellte zulässig.</p>	
<p>Art. 25 Kurzzonen</p> <p>¹ In den Kurzzonen sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Kurbetrieb und der Erholung dienen.</p> <p>² Das Baureglement kann weitere Bauten wie Wohnbauten, Hotels, Ferienwohnungen, Ladengeschäfte, Kliniken usw. zulassen.</p>	
<p>Art. 26 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>¹ In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen zulässig.</p> <p>² Als öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen gelten insbesondere Bauten der öffentlichen Verwaltung, Schulhäuser, Spitäler, Heime, Kirchen, Friedhöfe, Entsorgungsanlagen sowie öffentliche Sport- und Erholungsanlagen.</p> <p>³ Das Baureglement bestimmt, inwieweit die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen auch Sekundärnutzungen und privaten Trägerschaften offen stehen.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>Art. 27 Intensiverholungszone</p> <p>¹ Intensiverholungszone sind bestimmt für Sport- und Erholungsanlagen, Campingplätze sowie für Bauten und Anlagen von Jugend- und Freizeitorganisationen und dergleichen.</p> <p>² Die genaue Zweckbestimmung ist im Zonenplan zu bezeichnen.</p>	
<p>Art. 28 Grünzone</p> <p>¹ Grünzone umfassen Gebiete, die nicht überbaut und je nach Zweck nur bedingt bewirtschaftet werden dürfen. Sie dienen der:</p> <p>a) Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere zum Zweck der Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes, der Freihaltung von Aussichtslagen und von Waldrändern;</p> <p>b) Erhaltung und Schaffung von Erholungsanlagen;</p> <p>c) Erhaltung von schutzwürdigen Gegenständen nach Art. 79 ff.;</p> <p>d) Sicherung von Grundwasserschutzzonen und -arealen.</p> <p>² Die genaue Zweckbestimmung ist im Zonenplan zu bezeichnen.</p> <p>³ Kleinbauten und Anlagen wie Gartenhäuser, Schrebergärten und dergleichen sind zulässig, soweit sie dem festgelegten Zweck der Zone nicht entgegenstehen.</p> <p>⁴ Ebenfalls statthaft sind unterirdische Parkieranlagen inklusive der erforderlichen Zufahrt. Erschliessungsanlagen und Eingriffe ins Gelände und den Naturhaushalt sind zulässig, soweit damit die Erfüllung des Zonenzwecks nicht beeinträchtigt wird.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>⁵ Wo es der Zweck der Zone erfordert, sind weitergehende Schutzmassnahmen nach Art. 79 ff. zu erlassen. Werden Grünzonen zur Sicherung von Grundwasserschutzzonen und -arealen ausgeschieden, sind gleichzeitig die Schutzmassnahmen nach der Gesetzgebung über den Gewässerschutz zu treffen.</p> <p>⁶ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Grünzonen im Nichtbaugelände richtet sich im Übrigen nach Art. 31.</p>	
<p>Art. 29 ...</p>	
<p>Art. 30 Verkehrsflächen</p> <p>¹ Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkieranlagen, Bushaltestellen, Bahnanlagen mit Umladeeinrichtungen und Bahnstationen ohne Fremdnutzungen werden als Verkehrsflächen bezeichnet.</p> <p>² Innerhalb der Bauzonen gelegene oder längs an Bauzonen angrenzende Verkehrsflächen zählen zum Baugelände. Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie der Strassenraumgestaltung oder -nutzung dienen. Das Über- oder Unterbauen von Verkehrsanlagen bedarf der Zustimmung der zuständigen Strassenbaubehörde. Die Bewilligung kann mit einem Mehrwertrevers verbunden werden. Die Bestandesgarantie von Art. 94 findet Anwendung.</p> <p>³ Der Regierungsrat regelt die Anrechenbarkeit von Verkehrsflächen in Zusammenhang mit der Ausnützungsberechnung auf dem Verordnungswege.</p> <p>⁴ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen auf Verkehrsflächen im Nichtbaugelände richtet sich im Übrigen nach Art. 31.</p>	
<p>Art. 31 Landwirtschaftszonen</p> <p>¹ Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihrer verschiedenen Funktionen von Überbauten weitgehend freigehalten werden.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>² Als Landwirtschaftszonen sind Gebiete auszuscheiden, die sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignen und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt werden oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden sollen.</p> <p>³ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Bundesgesetzgebung¹⁾.</p>	
<p>Art. 32 Speziallandwirtschaftszonen</p> <p>¹ In Speziallandwirtschaftszonen sind auch Bauten und Anlagen zulässig, welche über eine innere Aufstockung hinausgehen und überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängig produzieren.</p> <p>² Die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen ist ausgeschlossen:</p> <p>a) in Schutzgebieten nach Bundesrecht sowie in Gebieten mit kantonalen und kommunalen Schutzfestlegungen, sofern sie mit deren Zielsetzungen nicht vereinbar ist;</p> <p>b) in Fruchtfolgeflächen;</p> <p>c) in Gefahrengebieten;</p> <p>d) im Falle möglicher Gefährdung des Grundwassers.</p> <p>³ Der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen sowie der Bewilligung von Bauten und Anlagen nach Art. 16a Abs. 3 RPG hat eine sorgfältige Interessenabwägung voranzugehen. Diese orientiert sich an den Zielen und Grundsätzen des RPG. Von besonderem Gewicht sind dabei:</p> <p>a) die gestalterische Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft;</p> <p>b) der Immissionsschutz hinsichtlich nachbarschaftlicher Nutzungen;</p>	

¹⁾ Art. 16a und Art. 24 ff. RPG

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>c) die Ausrichtung auf bestehende Infrastrukturanlagen wie Strassen, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen usw.;</p> <p>d) der Anschluss an bestehende Hofgruppen oder Siedlungsteile, soweit dies zumutbar ist.</p> <p>⁴ Der Bestand bestehender Anlagen, die über eine innere Aufstockung im Sinne von Art. 16a Abs. 2 RPG hinausgehen, bleibt gewährleistet. Erweiterungen setzen voraus, dass eine Speziallandwirtschaftszone ausgeschieden wurde.</p> <p>⁵ Die Gemeinde ist in Speziallandwirtschaftszonen von der Erschliessungspflicht entbunden.</p>	
<p>Art. 33 Übriges Gemeindegebiet</p> <p>¹ Das übrige Gemeindegebiet umfasst dasjenige Gebiet ausserhalb der Bau- und Landwirtschaftszonen, das für eine spätere bauliche Entwicklung vorgesehen oder für keine bestimmte Nutzung geeignet ist.</p> <p>² Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn</p> <p>a) die Voraussetzungen nach Art. 31 erfüllt sind und</p> <p>b) eine spätere bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird.</p>	
<p>Art. 33a Weilerzonen</p> <p>¹ Weilerzonen dienen der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen¹⁾. Sie umfassen vom Hauptsiedlungsgebiet klar abgetrennte Kleinsiedlungen, bestehend aus mindestens fünf bewohnten Gebäuden in enger räumlicher Beziehung.</p>	

¹⁾ Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR [700.1](#))

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<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.</p> <p>³ Der kantonale Richtplan weist die möglichen Gebiete für Weilerzonen aus.</p> <p>⁴ Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten durch Verordnung.</p>	
<p>Art. 34 Zonen für Wintersport</p> <p>¹ Zur Offenhaltung von Aufstiegs-, Abfahrts-, Langlauf- und Übungsgelände sowie Schlittenbahnen können Zonen für Wintersport ausgeschieden werden.</p> <p>² Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zweck der Zone nicht entgegen stehen.</p>	
<p>Art. 35 Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht</p> <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>² Die Erstellung von Bauten und Anlagen in Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht setzt einen rechtskräftigen Sondernutzungsplan voraus.</p> <p>a) ...</p> <p>b) ...</p> <p>c) ...</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>Art. 36 Gefahrenzonen</p> <p>¹ Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag-, Lawinen- oder Hochwassergefahr, nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen.</p> <p>² In Gefahrenzonen können generelle Bauverbote erlassen und Auflagen verfügt werden.</p>	
<p>IV. Sondernutzungsplanung der Gemeinden (2.3.4.)</p>	
<p>Art. 37 Allgemeines</p> <p>¹ Sondernutzungspläne regeln die Erschliessung, die Überbauung oder die Erneuerung von zusammenhängenden Teilgebieten.</p> <p>² Als Sondernutzungspläne gelten:</p> <p>a) Baulinienpläne;</p> <p>b) Überbauungspläne;</p> <p>c) Erneuerungspläne.</p> <p>³ ...</p> <p>⁴ ...</p> <p>⁵ Sondernutzungspläne sind vom Gemeinderat nach zehn Jahren zu überprüfen und, falls notwendig, an geänderte Verhältnisse anzupassen.</p> <p>⁶ Rechtskräftige Sondernutzungspläne können im Grundbuch angemerkt werden.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>Art. 38 Baulinienplan</p> <p>¹ Durch den Baulinienplan wird die Erschliessung bestimmter Teilgebiete geregelt und ihre Überbaubarkeit mit Hilfe von Baulinien, Höhenangaben und Richtungspunkten begrenzt.</p> <p>² Baulinien bestimmen den Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber vorhandenen oder projektierten Verkehrsanlagen, Gewässern, Wäldern und Aussichtslagen. Baulinien gehen allen anderen Grenz- und Abstandsvorschriften vor. Pflichtbaulinien schreiben das Bauen an die Baulinie vor.</p> <p>³ Insbesondere in folgenden Fällen können Baulinien festgelegt werden:</p> <p>a) zur Sicherung des Raumes bestehender oder geplanter Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen;</p> <p>b) zur Begründung von Freiräumen innerhalb des Baugebietes;</p> <p>c) für unterirdische Bauten;</p> <p>d) zur Sicherung des Raumes bei Arkaden, Durchgängen und dergleichen;</p> <p>e) zur Bestimmung der Lage von Bauten und Anlagen (Pflichtbaulinien);</p> <p>f) zur Gestaltung von Ortsbildern, Quartieren und Aussenräumen;</p> <p>g) zur Abgrenzung des überbaubaren Gebietes zu Gewässern und Wäldern.</p> <p>⁴ Mit Hilfe von Niveaulinien entlang von Strassenachsen oder von Niveaupunkten, die der Höhe des Schwerpunktes des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden entsprechen, kann die Höhenlage von Bauten und Anlagen bezeichnet werden.</p> <p>⁵ Zwischen Richtungspunkten kann dergestalt Raum freigehalten werden, dass eine möglichst direkte Verkehrsverbindung möglich ist.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>Art. 39 Überbauungsplan</p> <p>¹ Der Überbauungsplan regelt die Überbauung eines Teilgebiets mit Sonderbauvorschriften.</p> <p>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> <p>³ Die Sonderbauvorschriften präzisieren die in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften. Durch Sonderbauvorschriften können insbesondere geregelt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Bauweise (offen, geschlossen);b) Anordnung und Gliederung der Bauten;c) Grösse und Abstände der Bauten;d) Firstrichtung und Dachformen;e) Materialwahl und Fassadengestaltung;f) Ausstattung mit Gemeinschaftsanlagen, Parkplätzen und Kinderspielplätzen;g) Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume;h) Freihaltung von Aussichtspunkten und -lagen;i) Nutzungsintensität;j) Versorgung und Entsorgung;k) Landumlegung und Grenzbereinigung;l) Kostenregelungen, insbesondere Perimeterbeiträge für Gemeinschaftsanlagen;	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>m) Festlegung gemeinsamer Energieversorgungsanlagen und Anschluss an Energieverteilnetze.</p> <p>4 ...</p>	
<p>Art. 40 Erneuerungsplan</p> <p>¹ Der Erneuerungsplan regelt die Erneuerung eines weitgehend überbauten Teilgebiets mit Sonderbauvorschriften. Das betreffende Teilgebiet muss im Zonenplan als Zone mit Sondernutzungsplanpflicht zum Zweck der Erneuerung ausgedehnt sein.</p> <p>² Der Erneuerungsplan besteht aus einem Plan, allfälligen Beilageplänen, den Sonderbauvorschriften sowie einem Planungsbericht. Der Planungsbericht zeigt mindestens die Ziele und die Schritte zur Realisierung des Erneuerungsplans auf.</p> <p>³ Die Sonderbauvorschriften präzisieren die in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften. Der Inhalt der Sonderbauvorschriften richtet sich nach Art. 39 Abs. 3.</p>	
<p>Art. 41 Verhältnis der Sonderbauvorschriften zu den in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften</p> <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 Geschosshöhe höchstens um ein Vollgeschoss und bei der Intensität der Nutzung höchstens um 10 % abgewichen werden.</p> <p>b) Mittels Erneuerungsplan darf bei der Geschosshöhe höchstens um ein Vollgeschoss abgewichen werden.</p> <p>² Abweichungen bei der Geschosshöhe und bei der Intensität der Nutzung dürfen nur gewährt werden, wenn</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<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, die Wohnhygiene sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen ist.</p> <p>³ Wird mittels Überbauungs- oder Erneuerungsplan bei der Geschosszahl oder bei der Intensität der Nutzung von den in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften abgewichen, so ist in der öffentlichen Auflage ausdrücklich darauf hinzuweisen. Die Abweichungen sind in geeigneter Weise mit Plänen oder Modellen darzustellen. Der Gemeinderat kann zusätzlich die Visierung anordnen.</p>	
<p>Art. 42 Ausarbeitung der Sondernutzungspläne</p> <p>¹ Der Gemeinderat erarbeitet und erlässt Sondernutzungspläne von Amtes wegen oder auf Begehren der Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, denen zugleich mehr als die Hälfte des einzubeziehenden Gebiets gehört.</p> <p>² ...</p> <p>³ ...</p> <p>⁴ Antragsberechtigte Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer können dem Gemeinderat eigene, unverbindliche Planentwürfe zur Beschlussfassung vorlegen. Sie haben den Gemeinderat vorgängig über die Inangriffnahme der Planung in Kenntnis zu setzen. Der Gemeinderat orientiert nach Absprache mit weiteren betroffenen Behörden über diejenigen Rahmenbedingungen, welche ihn im konkreten Fall bei der Prüfung des Plans leiten werden.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
V. Erlass und Änderung von Gemeinderichtplänen (2.3.5.)	
<p>Art. 43 Erlass des Gemeinderichtplans</p> <p>¹ Der Gemeinderichtplan wird vom Gemeinderat erlassen und bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat. Er ist vorgängig dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Vorprüfung einzureichen.</p> <p>² Der Gemeinderat bestimmt nach vorliegender Genehmigung des Regierungsrates über den Zeitpunkt des gesamthaften Inkrafttretens des Gemeinderichtplans.</p>	
<p>Art. 44 Anpassung und Fortschreibung des Gemeinderichtplans</p> <p>¹ Der Gemeinderichtplan ist in der Regel 10 Jahre nach Inkrafttreten gesamthaft zu überprüfen und wenn nötig zu überarbeiten. Das Verfahren entspricht demjenigen zum Erlass des Plans.</p> <p>² Zur Vornahme von Einzelanpassungen als förmliche Planänderungen ist der Gemeinderat zuständig. Solche Anpassungen sind dem Amt für Raum und Wald zur Vorprüfung einzureichen und bedürfen der Genehmigung des Departements Bau und Volkswirtschaft.</p> <p>³ Änderungen, welche sich im Rahmen der bestehenden Richtplananweisungen bewegen, gelten als Fortschreibungen. Die damit verbundenen technischen Nachträge werden vom Gemeinderat vorgenommen. Diese Nachträge werden jährlich öffentlich bekannt gemacht.</p>	
VI. Erlass und Änderung von Nutzungsplänen und Baureglementen (2.3.6.)	
<p>Art. 45 Vorprüfung</p> <p>¹ Baureglemente und Zonenpläne sind dem Departement Bau und Umwelt, Sondernutzungspläne dem Amt für Raum und Wald vor der öffentlichen Auflage zur Vorprüfung einzureichen.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>Art. 46 Öffentliche Auflage</p> <p>¹ Nutzungspläne und Zonenvorschriften des Baureglements sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.</p> <p>^{1bis} Bei der Auflage von Sondernutzungsplänen sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke im Plangebiet oder nicht mehr als 30 m vom Plangebiet entfernt liegen, schriftlich zu benachrichtigen.</p> <p>² Die Auflage ist öffentlich bekannt zu machen. Innerhalb der Auflagefrist können schriftliche Einsprachen mit bestimmten Begehren und begründet beim Gemeinderat eingereicht werden.</p> <p>³ Die Legitimation zur Einsprache richtet sich nach Art. 111.</p>	
<p>Art. 47 Einspracheverfahren</p> <p>¹ Erfüllt die Einsprache die formellen Voraussetzungen, so versucht der Gemeinderat, sich mit der Einsprecherin oder dem Einsprecher zu verständigen. Falls die Verständigung wesentliche Änderungen zur Folge hat, ist die öffentliche Auflage zu wiederholen.</p> <p>² Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, entscheidet der Gemeinderat darüber gleichzeitig mit seinem Beschluss zum Erlass des Nutzungsplans bzw. der Zonenvorschriften des Baureglements. Er eröffnet der Einsprecherin oder dem Einsprecher seinen begründeten Einspracheentscheid unter Einräumung einer Frist von 20 Tagen ab Erhalt des Einspracheentscheids, innert welcher bei Zonenplänen und Zonenvorschriften des Baureglements beim Regierungsrat bzw. bei Sondernutzungsplänen beim Departement Bau und Volkswirtschaft Rekurs angemeldet werden kann.</p> <p>³ Mit der Rekursanmeldung sind Anträge zu stellen.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>Art. 48 Erlass des Plans oder des Baureglements</p> <p>¹ Nutzungspläne und Baureglements werden durch den Gemeinderat erlassen und unterstehen dem fakultativen Referendum.</p> <p>² ...</p>	
<p>Art. 49 Rechtsschutz und Genehmigung</p> <p>¹ Die Rekursinstanz nach Art. 47 setzt den Rekurrierenden eine angemessene Frist zur Begründung des angemeldeten Rekurses. Sie entscheidet über den Rekurs zusammen mit dem Beschluss über die Genehmigung. Zum Rekurs ist nur legitimiert, wer am Einspracheverfahren teilgenommen hat.</p> <p>² Baureglements und Zonenpläne sind dem Regierungsrat, Sondernutzungspläne dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan bzw. das Reglement den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.</p> <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>Art. 50 Inkrafttreten</p> <p>¹ Nutzungspläne und Baureglements treten nach Eintritt der Rechtskraft des Genehmigungsentscheides in Kraft.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>² ...</p>	
<p>Art. 51 Überprüfung und Änderungen</p> <p>¹ Baureglemente und Nutzungspläne sind zu überprüfen und allenfalls zu revidieren, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben, wenn sich neue Aufgaben stellen oder es aus wichtigen öffentlichen Interessen als geboten erscheint.</p> <p>² Für Änderungen an Nutzungsplänen und Baureglementen ist das gleiche Verfahren durchzuführen wie für deren Erlass.</p>	
<p>Art. 52 Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen</p> <p>¹ ...</p> <p>² Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen unterstehen nicht dem Referendum. Sie sind vor der öffentlichen Auflage dem Amt für Raum und Wald zur Vorprüfung einzureichen und bedürfen der Genehmigung des Departements Bau und Volkswirtschaft.</p> <p>³ Änderungen an Nutzungsplänen gelten als geringfügig, wenn</p> <p>a) damit keine wesentlichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden,</p> <p>b) damit keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts einhergeht und</p> <p>c) davon eine kleine Fläche betroffen ist.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
4. Abschnitt: Regionale Zusammenarbeit (2.4.)	
<p>Art. 53</p> <p>¹ Zum Zwecke der gemeinsamen, koordinierten Planung und der Erfüllung regionaler öffentlicher Aufgaben können Gemeinden institutionalisierte Zusammenarbeit betreiben.</p> <p>² Insbesondere können Gemeinden im Rahmen regionaler Bausekretariate die Administration im Baubewilligungsverfahren zusammenlegen.</p> <p>³ Die Genehmigungspflicht für Statuten, Vereinbarungen und Pläne sowie die Pflicht zur Zusammenarbeit richten sich nach den Art. 28 ff. des Gemeindegesetzes¹⁾.</p>	
3. Kapitel: Weitere raumwirksame Instrumente (3.)	
1. Abschnitt: Vorsorgliche planerische Massnahmen (3.1.)	
<p>Art. 54 Zweck und Wirkung von Planungszonen</p> <p>¹ Innerhalb der Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Planung erschweren könnte; insbesondere kann die Behandlung der Baugesuche sistiert werden. Der Beschluss über die Planungszonen umschreibt im Einzelnen, welche baubewilligungspflichtigen Vorkehren während der Geltungsdauer der Planungszone zu unterlassen sind.</p> <p>² Planungszonen können für das ganze Gemeindegebiet, Teile davon oder einzelne Grundstücke beschlossen werden, um Vorkehren zu verhindern, welche die Verwirklichung der laufenden oder beabsichtigten Planung verunmöglichen oder erschweren könnten. Unter Planung sind der Erlass oder die Änderung von Richt- und Nutzungsplänen und den dazugehörigen Reglementen zu verstehen.</p>	

¹⁾ bGS [151.11](#)

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>Art. 55 Verfahren zum Erlass von Planungszonen</p> <p>¹ Zuständig für den Erlass von Planungszonen ist:</p> <p>a) der Gemeinderat, wenn die Planungszone aufgrund der kommunalen Planung erforderlich ist;</p> <p>b) das Departement Bau und Volkswirtschaft, wenn die Planungszone aufgrund der kantonalen Planung erforderlich ist.</p> <p>² Planungszonen werden für die Dauer von höchstens drei Jahren erlassen. Aus wichtigen Gründen kann die Geltungsdauer durch die erlassende Behörde um längstens zwei weitere Jahre verlängert werden. Werden Pläne oder Reglemente nach Art. 54 Abs. 1 während der Geltungsdauer der Planungszone öffentlich aufgelegt, so verlängert sich die Wirksamkeit der Planungszone bis zum Inkrafttreten der zugrunde liegenden Pläne oder Reglemente.</p> <p>³ Der Erlass von Planungszonen ist öffentlich bekannt zu machen und der betroffenen Grundeigentümerschaft schriftlich mitzuteilen. Gleichzeitig ist eine Einsprachefrist von 30 Tagen anzusetzen.</p> <p>⁴ Planungszonen treten mit ihrer Bekanntgabe in Kraft. Über Einsprachen entscheidet die erlassende Behörde. Gegen den Einspracheentscheid kann bei kommunalen Planungszonen beim Departement Bau und Volkswirtschaft bzw. bei kantonalen Planungszonen beim Regierungsrat innert 20 Tagen Rekurs erhoben werden. Gegen Planungszonen erhobene Einsprachen und Rechtsmittel haben keine aufschiebende Wirkung.</p> <p>⁵ Planungszonen sind im Grundbuch anzumerken. Sie sind bei Rechtskraft der zu sichernden Planung mit öffentlicher Anzeige aufzuheben und beim Grundbuchamt zur Löschung anzumelden.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
2. Abschnitt: Förderung der Überbauung (Baulandbeschaffung) (3.2.)	
<p>Art. 56</p> <p>¹ Die Gemeinden sorgen dafür, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden.</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>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>⁴ Die Bauverpflichtung und andere öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind im Grundbuch anzumerken.</p> <p>⁵ ...</p> <p>⁶ ...</p>	
2a. Abschnitt: Mehrwertausgleich (3.2a.)	
<p>Art. 56a Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe dient dem angemessenen Ausgleich von erheblichen Vorteilen, die durch Planungsmassnahmen entstehen.</p> <p>² Sie wird erhoben, wenn der entstandene Mehrwert mindestens Fr. 20 000.– beträgt.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>Art. 56b Abgabetatbestände</p> <p>¹ Der Mehrwertabgabe unterliegen die Vorteile, die durch folgende Planungs-massnahmen entstehen:</p> <p>a) die Zuweisung eines Grundstücks aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone (Einzonung);</p> <p>b) die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks in einer Bauzone (Aufzonung);</p> <p>c) die Zuweisung eines Grundstücks aus einer Bauzone in eine andere Bauzo-nenart (Umzonung) und</p> <p>d) die Abweichungen bei der Geschoszahl und bei der Intensität der Nutzung in Überbauungs- und Erneuerungsplänen (Sondernutzungspläne).</p> <p>² Die Vorteile, die durch die Ausscheidung einer kantonalen Nutzungszone ge-mäss Art. 11 entstehen, unterliegen nicht der Mehrwertabgabe.</p>	<p>Art. 56b Abgabetatbestand</p> <p>¹ Der Mehrwertabgabe unterliegen die Vorteile, die durch die Zuweisung eines Grundstücks aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone (Einzonung) entstehen.</p> <p>a) <i>Gestrichen.</i></p> <p>b) <i>Gestrichen.</i></p> <p>c) <i>Gestrichen.</i></p> <p>d) <i>Gestrichen.</i></p>
<p>Art. 56c Bemessung des Mehrwerts</p> <p>¹ Der Mehrwert eines Grundstücks entspricht der Differenz seines Bodenwertes mit und ohne Planungsmassnahme.</p> <p>² Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Planungs-massnahme.</p> <p>³ Die massgeblichen Bodenwerte werden von der Grundstücksschätzungsbehörde nach anerkannten Schätzungsmethoden ermittelt.</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>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>Art. 56d Höhe der Abgabe</p> <p>¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts.</p>	
<p>Art. 56e Abgabepflicht</p> <p>¹ Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Planungsmassnahme.</p> <p>² Von der Abgabepflicht befreit sind der Kanton und die Gemeinden.</p>	
<p>Art. 56f Festsetzung der Abgabe</p> <p>¹ Nach dem Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme setzt der Gemeinderat die Mehrwertabgabe fest und lässt sie im Grundbuch anmerken.</p> <p>² Für die Mehrwertabgabe besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch. Pfandrechte im Betrag von über Fr. 1 000.– stehen unter dem Vorbehalt des Schutzes gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs¹⁾).</p>	
<p>Art. 56g Fälligkeit der Abgabe</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe wird mit der Überbauung oder der Veräusserung des Grundstücks fällig.</p> <p>² Bei der Überbauung tritt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe mit dem Beginn der Bauarbeiten ein.</p>	

¹⁾ ZGB (SR [210](#))

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>³ Bei der Veräusserung tritt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe mit dem Übergang des Eigentums auf einen neuen Rechtsträger ein. Als Veräusserung gelten Eigentumswechsel und Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Eigentumswechsel gleichkommen. Ausgenommen sind Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung sowie unter Ehegatten zur Abgeltung von güter- und scheidungsrechtlichen Ansprüchen.</p> <p>⁴ Bei der Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Mehrwertabgabe anteilig fällig.</p>	
<p>Art. 56h Meldepflicht</p> <p>¹ Die Gemeindebaubehörde teilt dem Gemeinderat den Beginn der Bauarbeiten mit.</p> <p>² Das Grundbuchamt meldet dem Gemeinderat jede öffentliche Beurkundung eines auf die Übereignung eines Grundstücks gerichteten Vertrags und jede Handänderung, sofern eine festgesetzte Mehrwertabgabe angemerkt ist.</p>	
<p>Art. 56i Bezug der Abgabe</p> <p>¹ Nach dem Eintritt der Fälligkeit verfügt der Gemeinderat den Bezug der Mehrwertabgabe und stellt Rechnung.</p> <p>² Die Zahlungsfrist beträgt 60 Tage ab Rechnungsstellung. Auf dem Abgabebetrag wird nach Ablauf der Zahlungsfrist, ungeachtet eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens, ein Verzugszins geschuldet. Die Höhe des Verzugszinses entspricht dem Verzugszinssatz für Staats- und Gemeindesteuern.</p> <p>³ Die Abgabeforderung verjährt 10 Jahre nach Eintritt der Fälligkeit.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>Art. 56j Kantonaler Mehrwertabgabefonds</p> <p>¹ Die auf Einzonungen erhobene Mehrwertabgabe fliesst in einen kantonalen Fonds, aus dem zweckgebundene Beiträge an die Gemeinden ausgerichtet werden. Der Fonds ist Bestandteil der Staatsrechnung.</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>³ Nach Massgabe der zur Verfügung stehenden Fondsmittel können weitere Massnahmen im Sinne von Art. 5 Abs. 1ter RPG unterstützt werden, sofern sie im kantonalen Richtplan vorgesehen sind. Das Nähere regelt der Regierungsrat.</p>	<p>¹ Die Mehrwertabgabe fliesst in einen kantonalen Fonds, aus dem zweckgebundene Beiträge an die Gemeinden ausgerichtet werden. Der Fonds ist Bestandteil der Staatsrechnung.</p>
<p>Art. 56k Kommunaler Mehrwertabgabefonds</p> <p>¹ Die auf Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungsplänen erhobene Mehrwertabgabe fliesst in einen Fonds der Standortgemeinde, der zweckgebunden für Massnahmen nach Art. 5 Abs. 1ter RPG zu verwenden ist. Der Fonds ist Bestandteil der Gemeinderechnung.</p> <p>² Die Gemeinde regelt das Nähere im Baureglement.</p>	<p>Art. 56k <i>Gelöscht.</i></p>
<p>Art. 56l Verträge über den Mehrwertausgleich</p> <p>¹ Die Gemeinden sind im Rahmen von Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungsplänen 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.</p>	<p>Art. 56l <i>Gelöscht.</i></p>

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>² Der Gemeinderat legt den Vertrag zusammen mit der Planungsmassnahme öffentlich auf und lässt ihn im Grundbuch anmerken.</p> <p>³ Über die geschuldete Mehrwertabgabe hinaus können die Gemeinden von der oder dem Abgabepflichtigen für Vorteile von Planungsmassnahmen keine weiteren Leistungen oder Abgaben verlangen.</p>	
<p>3. Abschnitt: Erschliessung (3.3.)</p>	
<p>Art. 57 Grundsatz</p> <p>¹ Die Gemeinden sorgen für die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen. Sie sind für den Unterhalt und den Betrieb der öffentlichen Erschliessungsanlagen verantwortlich.</p> <p>² Die Erschliessungspflicht der Gemeinden umfasst mindestens die Verkehrsanlagen und die Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasseranlagen.</p> <p>³ Die Gemeinden können Erschliessungsaufgaben an öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Versorgungswerke, wie Flurgenossenschaften, abtreten. In diesem Fall obliegen die Erschliessungspflichten dem Versorgungswerk.</p>	
<p>Art. 58 Erschliessungsübersicht</p> <p>¹ Der Gemeinderat zeigt in einem Übersichtsplan auf, welche Teile der Bauzone aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder voraussichtlich binnen fünf Jahren baureif gemacht werden können.</p> <p>² Die Erschliessungsübersicht ist öffentlich.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>Art. 59 Erschliessungsprogramm</p> <p>¹ Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm, welches die zeitliche Abfolge der Erstellung aller für die Bauzonenerschliessung notwendigen Anlagen aufzeigt.</p> <p>² Das Erschliessungsprogramm</p> <p>a) ist mit der Finanzplanung der Gemeinde koordiniert,</p> <p>b) berücksichtigt die bauliche Entwicklung der Gemeinde und die Nachfrage nach Bauland,</p> <p>c) ist auf die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinde abgestimmt,</p> <p>d) basiert auf der Erschliessungsübersicht und den Erschliessungskonzepten wie dem Generellen Entwässerungsprojekt (GEP) und der generellen Wasserversorgungsplanung.</p> <p>³ Das Erschliessungsprogramm ist behördenverbindlich, im Verfahren für Gemeinderichtpläne zu erlassen, laufend mit der Finanzplanung zu koordinieren und zu veröffentlichen. Ändert die Nutzungsplanung, ist es entsprechend anzupassen.</p>	
<p>Art. 60 Erschliessungsreglement</p> <p>¹ Die Gemeinden erlassen ein Erschliessungsreglement. Soweit nicht Spezialreglemente wie Strassen-, Wasser- oder Abwasserreglemente die entsprechenden Bestimmungen enthalten, regeln sie darin mindestens:</p> <p>a) die Bemessungsgrundlagen und die Tarife für die Grundeigentümerbeiträge an Erschliessungsanlagen;</p> <p>b) die Modalitäten der Erhebung der Grundeigentümerbeiträge (Schuldpflicht, Fälligkeit, Stundung usw.);</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>c) die Voraussetzungen für die Übernahme privater Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde.</p> <p>² Die Gemeinden sind dafür besorgt, dass ausreichende Rechtsgrundlagen im Sinne von Abs. 1 vorhanden sind, wenn Erschliessungsaufgaben an Versorgungswerke übertragen werden.</p> <p>³ Die Erschliessungsreglemente gemäss Abs. 1 bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat.</p>	
<p>Art. 61 Kostenverteilung</p> <p>¹ Die Gemeinden regeln in ihren Reglementen die Verteilung der Erschliessungskosten.</p> <p>² Der Gemeindeanteil an Erschliessungsanlagen gilt als gebundene Ausgabe, sofern die Gemeinden in ihren Reglementen nichts anderes vorsehen.</p>	
<p>Art. 62 Beiträge von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern</p> <p>¹ Erwachsen Grundstücken durch die Erstellung von Erschliessungsanlagen Sondervorteile, haben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer angemessene Beiträge zu entrichten.</p> <p>² Die Erschliessungsbeiträge sind im Verhältnis zu den Vorteilen zu bemessen. Sie dürfen in ihrem Gesamtbetrag die Höhe der Anlagekosten nicht übersteigen.</p> <p>³ Einzelheiten regeln die Gemeinden im Reglement. Zu beachten ist die Spezialgesetzgebung für einzelne Erschliessungsanlagen.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>Art. 63 Perimeterplan</p> <p>¹ Der Gemeinderat erstellt für jedes Erschliessungsprojekt einen Perimeterplan, in welchem die beitragspflichtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie deren Beitrag bezeichnet werden. Bei Erschliessungsprojekten, welche die Beitragspflicht von weniger als sechs Grundstücken zur Folge haben, kann darauf verzichtet werden.</p> <p>² Der Perimeterplan ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekannt zu machen. Die beitragspflichtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind anzuschreiben. Innerhalb der Auflagefrist kann beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.</p> <p>³ Der rechtskräftige Perimeterplan hat die Wirkung eines vollstreckbaren gerichtlichen Urteils.</p> <p>⁴ Vorbehalten bleibt die Spezialgesetzgebung für einzelne Erschliessungsanlagen.</p>	
<p>Art. 64 Vorfinanzierung durch Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer</p> <p>¹ Die Gemeinde kann Erschliessungsanlagen unter zinsloser Bevorschussung durch bauwillige Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer vor dem im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Zeitpunkt erstellen, wenn:</p> <p>a) ein entsprechendes, vom Gemeinderat genehmigtes Projekt vorliegt;</p> <p>b) ein vom Gemeinderat genehmigter öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Finanzierung vorliegt, welcher auch die Modalitäten der Beitragsrückzahlung regelt;</p> <p>c) der Gemeindebeitrag für die Rückfinanzierung bewilligt ist, es sei denn, die Grundeigentümerschaft verzichtet von Anfang an auf die Rückerstattung oder im öffentlich-rechtlichen Vertrag wird festgelegt, dass die Rückerstattung unter dem Vorbehalt der Bewilligung des Gemeindebeitrags erfolgt.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>Art. 65 Selbsterschliessung</p> <p>¹ Die Gemeinde kann Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ermächtigen, Erschliessungsanlagen vor dem im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Zeitpunkt selbst zu projektieren und zu erstellen, wenn:</p> <p>a) ein entsprechendes, vom Gemeinderat genehmigtes Projekt vorliegt;</p> <p>b) ein vom Gemeinderat genehmigter öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Modalitäten wie den Zeitpunkt der Übernahme von Rechten und Pflichten durch die Gemeinde, Anschlussmöglichkeiten und Mitfinanzierung der Nachbarn, Enteignungsfragen usw. vorliegt;</p> <p>c) keine wesentlichen Interessen entgegenstehen.</p> <p>² Planung und Bau der Erschliessungsanlagen stehen unter der Aufsicht der Gemeinde.</p> <p>³ Betreffend die Regelung der Finanzierung der durch Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer projektierten und erstellten Erschliessungsanlagen ist Art. 64 anwendbar.</p> <p>⁴ Nach Ablauf der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Fristen steht betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern nach Massgabe von Art. 19 Abs. 3 RPG ein Anspruch auf Selbsterschliessung zu.</p>	
<p>Art. 66 Benützung bestehender Erschliessungsanlagen</p> <p>¹ Hinterliegende und Nachbarinnen oder Nachbarn können vom Gemeinderat ermächtigt werden, eine bestehende private Erschliessungsanlage zu benutzen, wenn:</p> <p>a) dies raumplanerisch zweckmässig ist;</p> <p>b) die Erschliessung des betreffenden Grundstücks auf anderem Wege nicht zumutbar und zweckmässig ist;</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>c) dies für das belastete Grundstück als zumutbar erscheint.</p> <p>² Der Gemeinderat verfügt nach Anhörung aller Betroffenen auf Gesuch derjenigen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer hin, welche das Recht beanspruchen wollen.</p> <p>³ Belastete Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind zu entschädigen. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, wird diese durch das Obergericht nach Rechtskraft der Ermächtigungsverfügung festgesetzt.</p>	
<p>Art. 67 Neuerschliessung über benachbarte Grundstücke</p> <p>¹ Unter den in Art. 66 aufgeführten Voraussetzungen kann der Gemeinderat Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ein Enteignungsrecht zur Beanspruchung benachbarter Grundstücke für eigene Erschliessungsanlagen einräumen. Das Recht kann nur für Erschliessungsanlagen beansprucht werden, die zur Erlangung der Baureife unabdingbar sind.</p> <p>² Das Verfahren richtet sich nach Art. 66.</p>	
<p>4. Abschnitt: Landumlegung und Grenzberichtigung (3.4.)</p>	
<p>Art. 68 Zweck</p> <p>¹ Die Baulandumlegung soll die bestehende Parzellenordnung in der Weise auf die Nutzungsplanung abstimmen, dass sich die Grundstücke in Lage, Form und Grösse für eine recht- und zweckmässige bauliche Nutzung eignen.</p> <p>² Insbesondere dient die Baulandumlegung:</p> <p>a) der optimalen Umsetzung der rechtskräftigen Nutzungsplanung;</p> <p>b) als Begleitmassnahme zur Nutzungsplanung;</p> <p>c) der Erschliessung von Bauzonen;</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
d) der Ausscheidung von Land für Bauten und Anlagen, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erstellt werden sollen.	
<p>Art. 69 Umlegungsgebiet</p> <p>¹ Das Umlegungsgebiet umfasst Grundstücke in der Bauzone. Es können auch anstossende Grundstücke ausserhalb der Bauzone zur Arrondierung und Entflechtung einbezogen werden.</p>	
<p>Art. 70 Einleitung der Baulandumlegung</p> <p>¹ Der Gemeinderat leitet das Umlegungsverfahren ein, wenn</p> <p>a) ein oder mehrere Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer dies beantragen,</p> <p>b) die Realisierbarkeit der Nutzungsplanung eine Umlegung erfordert oder</p> <p>c) der Gemeinderat dies als zweckmässig erachtet.</p> <p>² Der Beschluss, eine Baulandumlegung einzuleiten, kann nur zusammen mit dem Umlegungsperimeter angefochten werden.</p>	
<p>Art. 71 Verfahren</p> <p>¹ Der Umlegungsperimeter wird durch den Gemeinderat bestimmt. Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, die innerhalb des Perimeters oder unmittelbar daran angrenzend liegen, können innert der Auflagefrist von 30 Tagen beim Departement Bau und Volkswirtschaft Rekurs erheben. Sobald über allfällige Rekurse rechtskräftig entschieden ist, gilt die Baulandumlegung als beschlossen. Bleibt der Perimeter unangefochten, erklärt der Gemeinderat die Baulandumlegung als beschlossen.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>² Alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, die innerhalb des rechtskräftigen Perimeters liegen, sind zur Teilnahme an der Baulandumlegung verpflichtet. Der Einbezug der Grundstücke in den Umlegungsperimeter wird im Grundbuch angemerkt.</p> <p>³ Der Regierungsrat regelt auf dem Verordnungswege die Einzelheiten der Durchführung der Baulandumlegung. Er regelt dabei mindestens die folgenden Gegenstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Vollzugsorgan; b) Massnahmen zur Sicherung der Baulandumlegung; c) Modalitäten der Neuzuteilung; d) Wertausgleich; e) Flächen für den Gemeinbedarf; f) massgebender Wert; g) Bereinigung der Rechte und Lasten; h) Erstellung und Auflage des Neuzuteilungsplans; i) Genehmigung durch des Departements Bau und Volkswirtschaft und Eintrag im Grundbuch; j) Ausgleichszahlungen und Umlegungskosten; k) Baulandumlegung nach Vereinbarung. 	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>Art. 72 Vereinfachtes Verfahren der Grenzregulierung</p> <p>¹ Behindert der ungünstige Verlauf der Grenze zwischen zwei Grundstücken die zweckmässige Überbauung oder eine andere Nutzung eines Grundstücks, nimmt der Gemeinderat von sich aus oder auf Antrag einer Eigentümerin oder eines Eigentümers die Grenzregulierung vor, sofern dem betroffenen Nachbargrundstück kein wesentlicher Nachteil erwächst.</p> <p>² Die Grenze wird dabei unter bestmöglicher Wahrung der Flächen der einbezogenen Grundstücke angepasst.</p> <p>³ Im Übrigen sind die Bestimmungen über die Landumlegung sinngemäss anzuwenden.</p>	
<p>5. Abschnitt: Enteignung (3.5.)</p>	
<p>I. Formelle Enteignung (3.5.1.)</p>	
<p>Art. 73 Enteignungsbefugnis</p> <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>² Zur Erreichung des gesetzlichen Schutzzwecks in genehmigten Schutzzonen sowie an geschützten Einzelobjekten können Kanton und Gemeinden das Eigentum und Dienstbarkeiten an Grundstücken durch Enteignung erwerben.</p> <p>³ Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über die Zwangsabtretung¹⁾, insbesondere auch hinsichtlich der Festsetzung von Entschädigungen.</p>	

¹⁾ Enteignungsgesetz (bGS [711.1](#))

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>⁴ Die Gemeinde kann die Ausübung der Enteignung an Dritte einschliesslich Private übertragen. Im Streitfall entscheidet der Regierungsrat.</p>	
<p>Art. 74 Ansprüche der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer</p> <p>¹ Eigentümerinnen und Eigentümer von Boden in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder in Grünzonen können verlangen, dass dort, wo der Boden vor der Umzonung rechtlich überbaubar war, für den Entzug der Baufreiheit bis zur Übernahme durch die Gemeinde Schadenersatz geleistet, oder dass der Boden sofort von der Gemeinde übernommen werde. Sind die Voraussetzungen von Art. 5 des Gesetzes über die Zwangsabtretung¹⁾ erfüllt, können sie die Übernahme des ganzen Grundstücks verlangen.</p> <p>² Der als Strassenareal ausgeschiedene Boden braucht nicht expropriert zu werden, bevor die Strasse gebaut wird. Nach Ablauf von zehn Jahren kann die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer jedoch verlangen, dass, wenn der Boden weiterhin für den Bau der Strassen reserviert bleiben muss, die Expropriation durchgeführt oder für den weiteren Entzug der Baufreiheit Schadenersatz geleistet werde.</p> <p>³ Der Schadenersatz und der Übernahmepreis werden im Schätzungsverfahren gemäss dem Gesetz über die Zwangsabtretung²⁾ festgelegt.</p> <p>⁴ Schadenersatz und Entschädigungen im Sinne dieser Bestimmung gelten als gebundene Ausgaben.</p>	
<p>Art. 75 Vorherige Inanspruchnahme des Bodens</p> <p>¹ Die Gemeinden oder andere Erschliessungsträger sind berechtigt, schon vor dem Bau einer Strasse Leitungen in die künftige Strassenfläche zwischen den Baulinien einzulegen, ohne zum Ersatz des Schadens, ausser dem verursachten Sach- und Kulturschaden, verpflichtet zu sein.</p>	

¹⁾ Enteignungsgesetz (bGS [711.1](#))

²⁾ Enteignungsgesetz (bGS [711.1](#))

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
II. Materielle Enteignung (3.5.2.)	
<p>Art. 76 Voraussetzungen</p> <p>¹ Die Beschränkungen des Grundeigentums, welche sich aus diesem Gesetz, den Baureglementen, den Nutzungsplänen sowie Schutzzonenplänen und -verordnungen ergeben, begründen in der Regel keinen Anspruch auf Schadenersatz.</p> <p>² Kommen Eigentumsbeschränkungen in ihren Wirkungen einer Enteignung gleich, verpflichten sie zu voller Entschädigung.</p>	
<p>Art. 77 Entschädigungspflichtige</p> <p>¹ Allfällige Entschädigungen sind vom Gemeinwesen zu leisten, das die Eigentumsbeschränkung erlassen hat. Vorbehalten bleiben die Art. 20 und 21 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer¹⁾ betreffend die Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen und -arealen.</p> <p>² Liegt eine vom Kanton verfügte Eigentumsbeschränkung vorwiegend im Interesse einer Gemeinde, hat sich diese angemessen an allfälligen Entschädigungsleistungen zu beteiligen.</p>	
<p>Art. 78 Verfahren</p> <p>¹ Über Entschädigungsansprüche entscheidet auf verwaltungsgerichtliche Klage hin das Obergericht.</p> <p>² Für die Bemessung der Entschädigung gilt der Zeitpunkt des Inkrafttretens der eigentumsbeschränkenden Massnahme; die Verzinsung läuft von der schriftlichen Geltendmachung des Anspruchs aus materieller Enteignung an.</p>	

¹⁾ Gewässerschutzgesetz (GSchG; SR [814.20](#))

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>³ Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung verjähren nach Ablauf von fünf Jahren seit Rechtskraft der Eigentumsbeschränkung. Entschädigungspflichtige können geleistete Entschädigungszahlungen im Grundbuch anmerken lassen.</p>	
<p>6. Abschnitt: Natur-, Landschafts-, Kulturobjekt- und Ortsbildschutz (3.6.)</p>	
<p>Art. 79 Schutzwürdige Gegenstände</p> <p>¹ Zur Erhaltung, Förderung und Aufwertung von Natur und Landschaft sind insbesondere Massnahmen zum Schutze der folgenden Gegenstände zu treffen:</p> <p>a) besonders schöne oder naturkundlich und kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften;</p> <p>b) Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen;</p> <p>c) Aufwertungs- und Pufferflächen;</p> <p>d) kulturgeschichtlich wertvolle Ortsbilder, Baugruppen, Einzelbauten und -anlagen;</p> <p>e) ökologisch oder naturgeschichtlich bedeutsame Standorte von Baumgruppen, Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie markanten Einzelbäumen;</p> <p>f) stehende und fliessende Gewässer inklusive ihrem Uferbereich;</p> <p>g) Findlinge und Geotope;</p> <p>h) Kulturdenkmäler sowie historisch oder künstlerisch wertvolle Einzelbauten, Baugruppen, Bauteile und deren Umgebung sowie Anlagen wie Wege, Trockensteinmauern und dergleichen.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>² Nutzungen und Massnahmen, die dem Schutz dieser Flächen und Objekte zuwiderlaufen, sind grundsätzlich unzulässig. Die Beseitigung oder Beeinträchtigung von schutzwürdigen Gegenständen darf nur bewilligt werden, wenn sich ein überwiegendes, das Interesse an der Erhaltung übersteigendes Bedürfnis nachweisen lässt. Nicht vermeidbare Eingriffe sind in der Regel auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen sind vor dem Eingriff auszuführen bzw. sicherzustellen.</p>	
<p>Art. 80 Zuständigkeiten und Schutzinstrumente</p> <p>¹ Der Kanton ist ausschliesslich zuständig für den Schutz der Natur-, Landschafts- und Kulturwerte ausserhalb der Bauzonen, den Weilerschutz sowie den Schutz der Ortsbilder von nationaler Bedeutung innerhalb der Bauzonen.</p> <p>² Dafür stehen dem Kanton folgende Instrumente zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) kantonaler Richtplan; b) kantonaler Schutzzonenplan; c) kantonale Schutzverordnungen; d) Einzelverfügungen; e) (Bewirtschaftungs-)Vereinbarungen. <p>³ Die Gemeinden sind ausschliesslich zuständig für den Schutz der Natur-, Landschafts- und Kulturwerte innerhalb der Bauzonen, ausgenommen die Ortsbilder von nationaler Bedeutung.</p> <p>⁴ Die Gemeinden verfügen über die folgenden Instrumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Gemeinderichtplan; b) Zonenplan; c) Sondernutzungsplan; 	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>d) kommunale Schutzverordnungen;</p> <p>e) Einzelverfügungen;</p> <p>f) Vereinbarungen.</p> <p>⁵ Die regierungsrätliche Verordnung regelt Inhalt und Form der kantonalen und kommunalen Instrumente.</p> <p>⁶ Der Regierungsrat vereinbart mit dem Bund mehrjährige Programmvereinbarungen in den Bereichen des Naturschutzes sowie des Kulturobjekt- und Ortsbildschutzes. Beträgt der Kantonsanteil an den Programmkosten mehr als 1,8 Mio. Franken, ist die Genehmigung des Kantonsrates erforderlich.</p>	
<p>Art. 81 Eigentumsbeschränkungen und Leistungspflichten</p> <p>¹ Mit dem kantonalen Schutzzonenplan sowie mit kantonalen und kommunalen Schutzverordnungen, Einzelverfügungen und Vereinbarungen können Eigentumsbeschränkungen wie Bauverbote, Abbruchverbote und Baubeschränkungen sowie Vorschriften und Leistungspflichten zur Nutzung, Bewirtschaftung, Bepflanzung, den Zutritt und den Unterhalt erlassen werden.</p>	
<p>Art. 82 Landschaftsschutzzonen</p> <p>¹ Landschaftsschutzzonen umfassen besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften.</p> <p>² In Ergänzung zu den Gestaltungsbestimmungen von Art. 112 haben Bauten, Anlagen und landschaftsverändernde Massnahmen erhöhten Anforderungen in Bezug auf die Gestaltung, Farbgebung und Einpassung ins Landschaftsbild zu genügen.</p> <p>³ Neubauten, Umbauten und Renovationen haben sich der herkömmlichen Bauart insbesondere in Bezug auf die Gliederung und Verkleidung der Fassaden, die Fensterteilung und die Umgebungsgestaltung anzupassen.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>⁴ Sport- und Erholungsanlagen, grosse Rutschbahnen, Campingplätze, Schwimmbassins und andere Bauten, die nicht direkt der Bewirtschaftung des Bodens dienen, sind nicht zulässig. Kleinere Sport- und Erholungsanlagen wie kleine Skilifte können bewilligt werden, wenn sie mit dem Schutzzweck der Zone vereinbar sind und die Erschliessung geregelt ist.</p>	
<p>Art. 83 Naturschutzzone</p> <p>¹ Naturschutzzone umfasst Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen sowie Gebiete, die vor zusätzlichen Beeinträchtigungen und Einwirkungen geschützt werden oder als Aufwertungsgebiete, dem ökologischen Ausgleich, der Vernetzung oder der Pufferung bestehender Naturschutzzone dienen sollen.</p> <p>² Naturschutzzone können differenziert werden, insbesondere in Zonen für Streuwiesen, Magerheuwiesen, Wiesen/Weiden mit seltenen Pflanzenbeständen, extensiv genutzte Weiden sowie übrige Naturschutzzone mit natürlicher Vielfalt oder natürlichen Prozessen. Zum Schutz frei lebender Wildtiere können Wildruhezonen ausgeschieden und mit Beschränkungen der Zugänglichkeit, insbesondere mit Weggeboten, belegt werden.</p> <p>³ Nutzungen und Massnahmen, die den Schutzbestrebungen zuwider laufen und insbesondere die geschützte Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigen könnten, sind unzulässig. Untersagt sind namentlich schädigende Eingriffe in den Wasserhaushalt und in die Bodenbeschaffenheit. Eigentümerinnen und Eigentümer von innerhalb der Naturschutzzone gelegenen Grundstücken sind verpflichtet, die Schutzwürdigkeit der Gebiete langfristig zu erhalten.</p> <p>⁴ Bauten und Anlagen dürfen in den Naturschutzzone nur bewilligt werden, soweit sie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich sind, den natürlichen Wert des Gebietes nicht beeinträchtigen und nicht ausserhalb der Schutzzone erstellt werden können.</p>	
<p>Art. 84 Ortsbildschutzzone nationaler Bedeutung</p> <p>¹ Ortsbildschutzzone dienen dem Schutz besonders schöner, kulturgeschichtlich wertvoller Ortsbilder.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>² Die Proportionen und der ursprüngliche Charakter der wertvollen Bauten, Baugruppen und ihrer Umgebung sowie der Freiräume soll gewahrt bleiben.</p> <p>³ Neubauten, Umbauten und Renovationen haben sich an die bestehenden Bauten in Bezug auf die Gebäudeform und -stellung, die Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung, die Firsthöhe, die Fassadengliederung sowie die Farbgebung und die Art der Materialien anzupassen. Abweichende Lösungen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie zumindest gleichwertig sind.</p> <p>⁴ Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz nicht möglich oder in Abwägung des künstlerischen oder historischen Wertes nicht sinnvoll ist und wenn die entstehende Lücke im Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.</p>	
<p>Art. 85 Häusergruppen und Weiler</p> <p>¹ Als «Häusergruppe, Weiler» werden besonders schöne, kulturgeschichtlich und historisch wertvolle Ansammlungen von Bauten bezeichnet.</p> <p>² Der ursprüngliche Charakter der Bauten, Häusergruppen und ihrer Umgebung soll gewahrt, verbessert oder wiederhergestellt werden.</p> <p>³ Neubauten, Umbauten und Renovationen haben sich der herkömmlichen Bauart, insbesondere in Bezug auf die Gliederung und Verkleidung der Fassaden, die Fensterteilung und die Umgebungsgestaltung anzupassen.</p> <p>⁴ Abbrüche werden, soweit sie aufgrund des RPG zulässig sind, nur bewilligt, wenn kein historischer Wert vorliegt und wenn die entstehende Lücke die Häusergruppe oder den Weiler nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.</p>	
<p>Art. 86 Natur- und Kulturobjekte</p> <p>¹ Als Naturobjekte sind ökologisch oder naturgeschichtlich bedeutsame Baumgruppen, Hecken, markante Einzelbäume, Teiche, Wasserfälle, Findlinge und Einzelgeotope und dergleichen zu bezeichnen.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>² Als Kulturobjekte sind Kulturdenkmäler sowie andere historisch oder künstlerisch wertvolle Einzelbauten, Baugruppen und Bauteile sowie Anlagen wie Wege, Trockensteinmauern und dergleichen zu bezeichnen.</p> <p>³ Die geschützten Natur- und Kulturobjekte sind in ihrem Charakter und in ihrer schutzwürdigen Substanz langfristig zu erhalten. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten.</p> <p>⁴ Die Schutzwürdigkeit der Natur- und Kulturobjekte ist durch die verfügende Behörde zu überprüfen, sofern sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Die Eigentümerinnen und Eigentümer können von sich aus eine Überprüfung beantragen.</p> <p>⁵ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie geschützte Natur- und Kulturobjekte nicht beeinträchtigen und in ihrer optischen Wirkung dem Schutzziel nicht widersprechen.</p>	
<p>Art. 87 Instand- und Wiederherstellung</p> <p>¹ Ist der Weiterbestand eines Schutzobjekts wegen Vernachlässigung der Unterhaltspflicht gefährdet, so kann die zuständige Behörde nach vorangegangener Mahnung den Bau auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers soweit instandstellen lassen, dass sein Weiterbestand gesichert ist.</p> <p>² Werden Schutzobjekte zerstört oder beeinträchtigt, kann in sinngemässer Anwendung von Abs. 1 die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes angeordnet werden. Zuständig ist diejenige Behörde, welche die Unterschutzstellung erlassen hat.</p> <p>³ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen die Ersatzvornahme im Sinne dieses Artikels angedroht wird, können verlangen, dass das verfügende Gemeinwesen das Schutzobjekt übernimmt.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>Art. 88 Verfahren</p> <p>¹ Kantonale Schutzzonenpläne und Schutzverordnungen werden vom Departement Bau und Volkswirtschaft erlassen und sind vom Regierungsrat zu genehmigen. Das Verfahren zum Erlass und zur Änderung richtet sich nach Art. 14.</p> <p>² Kommunale Schutzverordnungen werden vom Gemeinderat erlassen und sind vom Departement Bau und Volkswirtschaft zu genehmigen. Das Verfahren zum Erlass richtet sich im Übrigen nach den Art. 45–49, jenes zur Änderung nach den Art. 51 und 52.</p> <p>³ Die Schutzzonenpläne und -verordnungen werden mit ihrer Auflage rechtswirksam. Geschützte Kulturobjekte sind im Grundbuch anzumerken.</p> <p>⁴ Zuständig zum Erlass von Einzelverfügungen und dem Abschluss von Vereinbarungen gemäss Art. 80 sind der Gemeinderat bzw. das Departement Bau und Volkswirtschaft.</p>	
<p>Art. 89 Ausführungsbestimmungen</p> <p>¹ Der Regierungsrat regelt durch Verordnung:</p> <p>a) Inhalt und Form der in Art. 80 aufgeführten Schutzinstrumente;</p> <p>b) das Feststellungsverfahren nach Art. 14 Abs. 5 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz¹⁾;</p> <p>c) die Zuständigkeiten im Bereich des Natur- und Heimatschutzes;</p> <p>d) die Fachstellen gemäss Art. 26 Abs. 1 NHV.</p> <p>e) das Verfahren für die Erstellung von Solaranlagen nach Art. 18a RPG.</p>	

¹⁾ NHV (SR [451.1](#))

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
7. Abschnitt: Kostentragung und Fördermassnahmen (3.7.)	
<p>Art. 90 Grundsätze der Kostentragung</p> <p>¹ Der Kanton trägt die Kosten der kantonalen Richt-, Nutzungs- und Schutzzoneplanung.</p> <p>² Die Gemeinden tragen die Kosten der kommunalen Richt-, Nutzungs- und Schutzzoneplanung sowie der Erschliessungsübersicht und des Erschliessungsprogramms.</p> <p>³ Die Kosten der Sondernutzungspläne und Teilzonenpläne gehen zulasten jener Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen dadurch Vorteile erwachsen. Die Gemeinden können sich an diesen Kosten beteiligen.</p> <p>⁴ Die gemäss dieser Bestimmung auf die Gemeinden entfallenden Kosten gelten als gebundene Ausgaben.</p> <p>⁵ Der Regierungsrat koordiniert das Beitragswesen in den Bereichen Denkmalpflege, Forstwirtschaft, Heimatschutz, Landwirtschaft, Naturschutz, Raumplanung und Umwelt. Er kann zu diesem Zweck sowie zum Zusammenspiel der Beitragsgewährung mit dem Baubewilligungsverfahren Richtlinien erlassen.</p>	
<p>Art. 91 ...</p>	
<p>Art. 91a Förderung von Arealentwicklungen</p> <p>¹ Der Kanton kann die Entwicklung von Gewerbe-, Industrie- und Wohnbauarealen von kantonalem Interesse unterstützen. Zu diesem Zweck kann er insbesondere Dienstleistungen Dritter für Arealentwicklungsprozesse mitfinanzieren oder Projektbeiträge gewähren.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>Art. 91b Förderung von Altbausanierungen</p> <p>¹ Zur Förderung der Sanierung von Altbauten können Kanton und Gemeinden die Analyse der baulichen Substanz und die Entwicklung von Sanierungskonzepten mit Beiträgen unterstützen. Die geförderten Projekte müssen überwiegend Wohnzwecken dienen.</p> <p>² Der Unterstützungsbeitrag des Kantons beträgt maximal ein Drittel der anfallenden Kosten, höchstens aber 3'000 Franken.</p>	
<p>Art. 92 Beiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen</p> <p>¹ Kanton und Gemeinden leisten nach Massgabe der kantonsrätlichen Verordnung Beiträge an folgende Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen:</p> <p>a) Unterhalt, Instandstellung und Erwerb von Kulturobjekten sowie Massnahmen im Interesse der Erhaltung geschützter Orts- und Landschaftsbilder;</p> <p>b) Unterhalt, Instandstellung und Erwerb von Grundstücken in Naturschutzzonen sowie von Naturobjekten und anderen Flächen mit erheblichem naturschützerischem Interesse;</p> <p>c) Massnahmen im Interesse des ökologischen Ausgleichs;</p> <p>d) Erhaltung bedrohter Tier- und Pflanzenarten.</p> <p>² Mit Beiträgen können auch Massnahmen im Interesse des Umgebungsschutzes bei Objekten und Gebieten gemäss Abs. 1 lit. a und b unterstützt werden. Ferner werden ausgewiesene land- und forstwirtschaftliche Ertragsausfälle als Folge von Massnahmen im Interesse des Naturschutzes abgegolten.</p> <p>³ Beiträge der Gemeinden an Unterhalt und Instandstellung gemäss Abs. 1 lit. a und b gelten als gebundene Ausgaben.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>⁴ Beiträge an Natur- und Heimatschutzmassnahmen können grundsätzlich nur soweit mit anderen Beiträgen auf dieselbe Fläche und für denselben Zweck kumuliert werden, bis die Höhe des vereinbarten Beitrages gedeckt ist. Beiträge im Anwendungsbereich der Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft¹⁾ werden, sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, mit folgender Auszahlungspriorität ausgerichtet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sockelbeiträge nach der Direktzahlungsverordnung (Grundbeitrag); 2. Zusatzbeitrag nach Verordnung über die regionale Förderung der Qualität und der Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen in der Landwirtschaft²⁾; 3. Bonusbeitrag für zusätzliche Leistungen oder Erschwernisse nach der kantonsrätlichen Beitragsverordnung (Beitrag für Bewirtschaftungerschwernisse). <p>Ausserhalb des Anwendungsbereichs der Direktzahlungsverordnung werden Grundbeiträge und Beiträge für Bewirtschaftungerschwernisse nach der kantonsrätlichen Beitragsverordnung ausgerichtet.</p> <p>⁵ Bei gleichzeitiger Beitragsberechtigung für Beitragsleistungen nach der Waldgesetzgebung liegt die Anspruchspriorität auf jenen Beiträgen.</p>	
<p>4. Kapitel: Bauordnungsrecht (4.)</p>	
<p>1. Abschnitt: Voraussetzungen des Bauens (4.1.)</p>	
<p>Art. 93 Bewilligungspflicht</p> <p>¹ Bauten, Anlagen und Vorkehren mit planungsrechtlichen oder baupolizeilichen Auswirkungen sind baubewilligungspflichtig. Insbesondere gilt dies für:</p> <p>a) die Erstellung, die wesentliche Änderung (einschliesslich der wesentlichen Zweckänderung) und den Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und sonstigen Bauten und Anlagen;</p>	

¹⁾ Direktzahlungsverordnung (DZV; SR [910.13](#))

²⁾ ÖQV (SR [910.14](#))

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>b) wesentliche Terrainveränderungen.</p> <p>² Sofern es sich nicht um Arbeiten an einem Schutzobjekt oder in der Ortsbildschutzzone handelt, bedürfen keiner Baubewilligung im Sinne dieses Gesetzes:</p> <p>a) Bauvorhaben, die nach der Gesetzgebung des Bundes nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen;</p> <p>b) Bauvorhaben, die durch andere Gesetze umfassend geregelt sind, soweit in diesen Verfahren sichergestellt ist, dass die Bestimmungen dieses Gesetzes und der kantonalen und kommunalen Ausführungserlasse eingehalten werden;</p> <p>c) Unterhaltsarbeiten;</p> <p>d) geringfügige Bauvorhaben;</p> <p>e) für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen.</p>	
<p>Art. 94 Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen</p> <p>¹ Der Weiterbestand, der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten, die der Nutzungsordnung oder den Bauvorschriften nicht entsprechen, bleiben gewährleistet.</p> <p>² Eine Zweckänderung oder eine angemessene Erweiterung kann bei Bauten gemäss Abs. 1 gewährt werden, wenn:</p> <p>a) die Bauten ursprünglich rechtmässig erstellt wurden;</p> <p>b) der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird;</p> <p>c) keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>³ Der Wiederaufbau im früheren Umfang von Bauten gemäss Abs. 1, die durch Elementargewalt, Feuer oder Explosion zerstört wurden, ist innert fünf Jahren seit dem zerstörenden Ereignis zulässig, wenn dadurch nicht wesentliche öffentliche oder nachbarliche Interessen verletzt werden. Unter denselben Bedingungen zulässig ist der freiwillige Abbruch und Wiederaufbau.</p> <p>⁴ Vorkehren nach Massgabe dieser Bestimmung bedürfen in jedem Fall einer Baubewilligung.</p>	
<p>Art. 95 Baureife</p> <p>¹ Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.</p> <p>² Die Baureife setzt voraus, dass sich die Lage, Form und Beschaffenheit des Grundstücks für eine gesetzeskonforme Bebauung eignen, die erforderlichen Nutzungspläne vorliegen, eine allenfalls erforderliche Landumlegung oder Grenzbereinigung nicht erschwert oder verunmöglicht wird und das Grundstück erschlossen ist.</p> <p>³ Ein Grundstück gilt als im Sinne dieser Bestimmung erschlossen, wenn folgende Erschliessungsanlagen bestehen oder diese gleichzeitig mit dem Neubau erstellt werden:</p> <p>a) eine für die vorgesehene Nutzung hinreichende, rechtlich gesicherte, auch den Bestimmungen des Gesetzes über die Staatsstrassen¹⁾ genügende Zufahrt, falls notwendig mit Abstellplätzen für Motorfahrzeuge;</p> <p>b) ein gut begehbarer, direkter Zugang;</p> <p>c) die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen (vorhanden bzw. so nahe heranführend, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist).</p>	

¹⁾ Heute: Strassengesetz (StrG; bGS [731.11](#))

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>⁴ Ausserhalb der Bauzone richtet sich das Erfordernis der Baureife, insbesondere der Erschliessung, im Einzelnen nach der vorgesehenen Nutzung sowie hinsichtlich der Anschlusspflicht an das Ver- und Entsorgungsnetz nach der Spezialgesetzgebung.</p>	
<p>Art. 96 Sondernutzungsplanpflicht</p> <p>¹ Grössere und noch weitgehend unüberbaute Grundstücke dürfen nur bebaut werden, wenn ein rechtskräftiger Baulinien- oder Überbauungsplan vorliegt.</p> <p>² Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für die Benützerinnen und Benützer sowie die Nachbarschaft gehört zur Baureife ein Sondernutzungsplan.</p> <p>³ ...</p>	
<p>2. Abschnitt: Formelle Bauvorschriften (4.2.)</p>	
<p>I. Baubewilligungsverfahren (4.2.1.)</p>	
<p>Art. 97 Zuständigkeiten der Bewilligungsorgane</p> <p>¹ Alle nach Massgabe von Art. 93 baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung der Gemeindebaubehörde.</p> <p>² Einer raumplanerischen Bewilligung des Amtes für Raum und Wald bedürfen zusätzlich:</p> <p>a) Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone;</p> <p>b) Bauvorhaben in kantonalen Schutzzonen und an Schutzobjekten gemäss Art. 79 ff.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>³ Bei Bauvorhaben, die unter Abs. 2 fallen, überprüft das Amt für Raum und Wald die grundsätzliche raumplanerische Zulässigkeit und die Einhaltung der kantonalen Schutzvorschriften. Die Gemeinde kontrolliert in jedem Fall die Einhaltung der kommunalen Baupolizeivorschriften.</p> <p>⁴ Zuständigkeiten für weitere, besondere Bewilligungen bestimmen sich nach der Spezialgesetzgebung, insbesondere jener über den Gewässerschutz, den Umweltschutz, die Fischerei, die Energie, den Feuerschutz, die Strassenbaupolizei, den Zivilschutz, die Wasserbaupolizei, die Forstpolizei oder die Gewerbepolizei.</p> <p>⁵ Der Regierungsrat erlässt abschliessend Vorschriften über die Bewilligungspflicht und das Verfahren.</p>	
<p>Art. 98 Koordinationspflicht</p> <p>¹ Der Umfang der Pflicht zur materiellen Koordination von Rechtsakten (Verfügungen, Mitberichten, Einspracheentscheiden usw.), welche in Zusammenhang mit der Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen erforderlich sind, bestimmt sich nach Art. 25a RPG.</p> <p>² Nicht der Koordinationspflicht gemäss Abs. 1 unterstehen Rechtsakte, die</p> <p>a) in Zusammenhang mit einem Bauprojekt stehen, aber keinen direkten und gegen aussen verbindlichen Einfluss auf die Ausgestaltung des geplanten Bauvorhabens haben, wie etwa Subventionsverfügungen, oder</p> <p>b) die aus sachlichen Gründen erst nach der Errichtung bzw. der Änderung der betreffenden Baute oder Anlage erlassen werden können.</p>	
<p>Art. 99 Zweck und Grundsätze der Koordination</p> <p>¹ Die Koordination dient der inhaltlichen und zeitlichen Abstimmung der Entscheide und der zügigen Abwicklung der Verfahren.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>² Bedarf ein Vorhaben im Sinne des Art. 98 der Mitwirkung mehrerer Behörden, so sind diese zur gegenseitigen zeitgerechten Information und Koordination verpflichtet. Bewilligungsinstanzen des Bundes sind in das Verfahren einzubeziehen.</p>	
<p>Art. 100 Zuständigkeiten der Koordinationsorgane</p> <p>¹ In folgenden Fällen ist der Baukoordinationsdienst Koordinationsorgan:</p> <p>a) sofern durch ein Bauvorhaben das Hoheitsgebiet mehrerer Gemeinden betroffen ist;</p> <p>b) sofern der Schwerpunkt der Baugesuchs- und Einsprachebehandlung bei kantonalen Behörden liegt.</p> <p>² Koordinationsorgan ist in folgenden Fällen die Gemeindebaubehörde:</p> <p>a) sofern nur kommunale Bewilligungen zu erteilen sind;</p> <p>b) sofern der Schwerpunkt der Baugesuchs- und Einsprachebehandlung bei der Gemeinde liegt.</p> <p>³ Über Zuständigkeitskonflikte aus dieser Bestimmung entscheidet der Regierungsrat abschliessend.</p>	
<p>Art. 101 Bauermittlungsverfahren</p> <p>¹ Zur Abklärung wichtiger, konkreter Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben kann von der oder dem Bauwilligen mit Zustimmung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers ein Bauermittlungsgesuch eingereicht werden. Dem Gesuch sind alle Unterlagen beizulegen, die zur Abklärung der gestellten Fragen nötig sind.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>² Der Entscheid über das Bauermittlungsgesuch ist in der Regel nicht anfechtbar. Steht die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zur Diskussion, kann die zuständige Behörde die Möglichkeit zum Weiterzug des Vorentscheides einräumen.</p> <p>³ Wird das Baugesuch innert eines Jahres nach Vorliegen des Entscheids eingereicht, so ist die Bewilligungsbehörde an diesen gebunden, soweit die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse gleich geblieben sind.</p> <p>⁴ Der Bauermittlungsentscheid verliert jegliche Verbindlichkeit zugunsten der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers, sobald eine legitimierte Drittperson eine dem Bauermittlungsentscheid entsprechende Baubewilligung anfight.</p>	
<p>Art. 102 Einleitung des Bewilligungsverfahrens</p> <p>¹ Das Baubewilligungsverfahren wird mit der Einreichung des Baugesuchs bei der Gemeindebaubehörde eingeleitet. Gleichzeitig sind die Stellung und das Ausmass des Bauvorhabens zu visieren.</p> <p>² Die Gemeindebaubehörde nimmt die formelle Prüfung des Baugesuchs vor. Werden die Unterlagen oder die Visierung auch nach Fristansetzung nicht angepasst, verweigert die Behörde die Anhandnahme des Gesuchs.</p> <p>³ Sind zur Ausführung des Vorhabens kantonale Bewilligungen erforderlich oder sind noch weitere Gemeinden vom Vorhaben betroffen, leitet die Gemeindebaubehörde die erforderliche Anzahl an Gesuchssätzen an den Baukoordinationsdienst weiter.</p> <p>⁴ Baugesuche, die offensichtlich gegen zwingende öffentlich-rechtliche Vorschriften verstossen, kann die Gemeindebaubehörde mit Zustimmung des Koordinationsorgans vorzeitig und ohne Publikation und Auflage abweisen.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>Art. 103 Öffentliche Auflage und Einsprachen</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. 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>² Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprachen sind während der Auflagefrist schriftlich mit bestimmten, begründeten Begehren bei der Gemeindebaubehörde einzureichen. Diese prüft, ob die Einsprachen den formellen Voraussetzungen entsprechen.</p> <p>³ Die Gemeindebaubehörde übermittelt eingegangene Einsprachen unverzüglich der Bauherrschaft sowie dem Baukoordinationsdienst, sofern dieser nach Art. 100 das Koordinationsorgan ist.</p> <p>⁴ Die Legitimation zur Einsprache richtet sich nach Art. 111.</p> <p>⁵ Einsprachen sind möglichst auf dem Wege der Verständigung zu erledigen. Über unerledigte Einsprachen befinden diejenigen Behörden in ihrem Entscheid über das Baugesuch, deren Zuständigkeit durch Einsprachepunkte berührt wird.</p> <p>⁶ Im Einspracheverfahren werden keine Gebühren erhoben.</p>	
<p>Art. 104 Vereinfachtes Bewilligungsverfahren</p> <p>¹ Bauten und Anlagen sowie Projektänderungen können im vereinfachten Bewilligungsverfahren abgewickelt werden, sofern keine wesentlichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen berührt sind.</p> <p>² Beim vereinfachten Verfahren entfällt die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Aufstellung von Visieren. Schriftlich zu benachrichtigen sind Anstossende sowie Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer deren Grundstücke nicht mehr als 30 m von der geplanten Baute oder Anlage entfernt liegen. Einsprachen können innert 20 Tagen erhoben werden.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>³ Enthält ein Baugesuch oder eine Projektänderung im vereinfachten Verfahren die Unterschriften sämtlicher gemäss Abs. 2 zu benachrichtigenden Personen, entfallen die Anzeigepflicht und das Einspracheverfahren.</p> <p>⁴ Geringfügige Bauvorhaben, welche keine Auswirkungen auf Dritte haben, können in einem Meldeverfahren bewilligt werden. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten auf dem Verordnungswege.</p>	
<p>Art. 105 Eröffnung der Entscheide</p> <p>¹ Die Gemeindebaubehörde eröffnet die aus dem erstinstanzlichen Bewilligungsverfahren hervorgehenden Rechtsakte gleichzeitig und unter Angabedes einheitlichen Rechtsmittels an die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller sowie an allfällige Einsprecherinnen und Einsprecher.</p> <p>² Die Gemeinden können die Eröffnung der Rechtsakte im Anwendungsbereich von Art. 100 Abs. 1 generell dem Baukoordinationsdienst übertragen. Die regierungsrätliche Verordnung regelt die Einzelheiten.</p>	
<p>II. Nebenaspekte des Bewilligungsverfahrens (4.2.2.)</p>	
<p>Art. 106 Auflagen und Bedingungen</p> <p>¹ Bewilligungsentscheide können mit Auflagen und Bedingungen versehen werden.</p> <p>² Insbesondere sind zulässig:</p> <p>a) Auflagen und Bedingungen, welche geringfügige Verstösse gegen das materielle Bauordnungsrecht zu korrigieren vermögen, soweit dadurch nicht die Rechte allfälliger Einspracheberechtigter geschmälert werden;</p> <p>b) ein Mehrwertervers, wenn für eine als Ausnahme bewilligte wertvermehrende Aufwendung im Enteignungsfall keine Entschädigung geschuldet wird;</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>c) ein Beseitigungsrevers, wenn eine Ausnahmegewilligung nur für eine bestimmte Zeitdauer oder unter Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt wird und die Baute entschädigungslos zu entfernen sein wird;</p> <p>d) ein Zweckentfremdungsverbot, wenn eine Bewilligung nur für einen bestimmten Zweck erteilt werden kann;</p> <p>e) ein Abparzellierungsverbot, wenn eine Bewilligung nur unter der Voraussetzung der betrieblichen Einheit erteilt werden kann;</p> <p>f) ein Sondernutzungsplanrevers, wenn eine Bewilligung nur unter der Voraussetzung erteilt werden kann, dass sich die Eigentümerin oder der Eigentümer an einem künftigen Sondernutzungsplan beteiligt;</p> <p>g) eine Kautionsverpflichtung oder ein Finanzierungsnachweis für Pflichten, die mit der Bewilligung verbunden sind.</p> <p>³ Die Bewilligungsbehörde kann Auflagen und Bedingungen im Grundbuch anmerken lassen.</p>	
<p>Art. 107 Persönliche und zeitliche Geltung der Baubewilligung</p> <p>¹ Die Baubewilligung gilt für die Gesuchstellenden und die Eigentümerschaft des betroffenen Grundstücks; für deren Rechtsnachfolgerinnen und -nachfolger gilt sie nur, wenn die Erteilung nicht vom Nachweis persönlicher Voraussetzungen abhängig war.</p> <p>² Die Baubewilligung erlischt, wenn mit den Bauarbeiten nicht innerhalb zweier Jahre seit dem Eintritt der Rechtskraft und unter Berücksichtigung der Dauer allfälliger Zivilprozesse begonnen wird oder die Bauarbeiten länger als ein Jahr eingestellt bleiben.</p> <p>³ Aus wichtigen Gründen kann die Baubewilligung höchstens um ein Jahr verlängert werden.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>⁴ Bei provisorischen Bauten kann die Geltung von Baubewilligungen befristet werden.</p>	
<p>Art. 108 Entfernung vorschriftswidriger Bauten</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>^{2bis} Können die erstellten Bauten oder Anlagen nicht nachträglich bewilligt werden, verfügt die zuständige Baubewilligungsbehörde die Entfernung oder Abänderung sowie die Wiederherstellung des ursprünglichen, rechtmässigen Zustands und setzt dafür eine angemessene Frist an. Sind mehrere Baubewilligungsbehörden zuständig, erfolgt die Koordination durch das gemäss Art. 100 zuständige Koordinationsorgan.</p> <p>³ Die verfügende Behörde beachtet die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Gutgläubensschutzes.</p> <p>⁴ Wird eine Wiederherstellungsverfügung nicht befolgt, kann die verfügende Behörde auf Kosten der oder des Fehlbaren die Ersatzvornahme anordnen. Für die entstehenden Kosten besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch. Pfandrechte im Betrag von über Fr. 1 000.– stehen unter dem Vorbehalt des Schutzes gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs¹⁾.</p> <p>⁵ Diese Bestimmung ist sinngemäss auch anwendbar auf Bauruinen, welche die Sicherheit der Bevölkerung gefährden oder das Orts- und Landschaftsbild stören.</p>	

¹⁾ ZGB (SR [210](#))

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>⁶ Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten durch Verordnung.</p>	
<p>III. Behandlungsdauer (Ordnungsfristen) (4.2.3.)</p>	
<p>Art. 109</p> <p>¹ Der Regierungsrat legt auf dem Verordnungsweg Fristen für die Behandlung von Gesuchen und Rechtsmitteln durch kantonale und kommunale Behörden fest.</p> <p>² Behörden, die diese Fristen nicht einhalten können, haben dies vor Ablauf der Frist unter Angabe von Gründen schriftlich dem Koordinationsorgan zuhanden der Baugesuchstellerin oder des Baugesuchstellers mitzuteilen und eine neue Frist für die Erledigung anzugeben.</p>	
<p>IV. Rechtsschutz (4.2.4.)</p>	
<p>Art. 110 Rechtsmittelinstanzen</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>a) gegen Verfügungen der Gemeindebaubehörden an den Gemeinderat, sofern mit dem kommunalen Entscheid nicht gleichzeitig kantonale Verfügungen zu eröffnen sind;</p> <p>b) gegen Verfügungen der Gemeindebaubehörden an das Departement Bau und Volkswirtschaft, sofern mit dem kommunalen Entscheid gleichzeitig mindestens eine kantonale Verfügung zu eröffnen ist;</p> <p>c) gegen Beschlüsse der Gemeinderäte an das Departement Bau und Volkswirtschaft;</p> <p>d) gegen Verfügungen von Ämtern und Fachstellen des Departements Bau und Volkswirtschaft an das Departement Bau und Volkswirtschaft;</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>e) gegen Verfügungen von nicht dem Departement Bau und Volkswirtschaft unterstehenden kantonalen Ämtern an das Departement Bau und Volkswirtschaft, sofern die angefochtenen Verfügungen im Sinne von Art. 98 koordinationspflichtig sind.</p> <p>² Gegen Anordnungen in Richtplänen kann erst im Rahmen der Nutzungsplanung rekurriert werden.</p> <p>³ Im Anwendungsbereich dieses Gesetzes kommen die Regeln über den Fristenstillstand nicht zur Anwendung¹⁾. In der Rechtsmittelbelehrung ist auf diese Vorschrift hinzuweisen.</p>	
<p>Art. 111 Legitimation</p> <p>¹ Zu Einsprachen und Rekursen nach diesem Gesetz und den Ausführungserlassen ist befugt, wer durch den angefochtenen Gegenstand berührt ist und ein eigenes schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat.</p> <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>³ Zu Eingaben mit blosser Bedeutung von kritischen Hinweisen oder Verbesserungsvorschlägen ist jede Person befugt.</p> <p>⁴ Die Rekursbehörde überprüft die angefochtenen Verfügungen oder Beschlüsse auf ihre Rechtmässigkeit, Angemessenheit und raumplanerische Zweckmässigkeit.</p>	

¹⁾ Art. 7 G über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; [bGS 143.1](#))

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
3. Abschnitt: Materielle Bauvorschriften (4.3.)	
I. Lage, Gestaltung und Dimensionierung der Bauten (4.3.1.)	
<p>Art. 112 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</p> <p>¹ Bauten und Anlagen sind so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Sie dürfen das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>² Ausserhalb der Bauzonen haben sich Neubauten sowie Umbauten und Renovationen an traditionellen Gebäuden der herkömmlichen Bauart zumindest in Bezug auf Gebäude- und Dachform sowie Material- und Farbwahl anzupassen und die Umgebung ist möglichst unverändert zu belassen. Untergeordnete Bauteile wie Sitzplätze und dergleichen sind zulässig, soweit damit das traditionelle Erscheinungsbild der Baute erhalten bleibt.</p> <p>³ Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die von ihrem Zweck her bestimmte Formen, Materialien oder Abmessungen gebunden sind, haben sich möglichst gut ins Landschaftsbild einzuordnen, insbesondere durch sorgfältige Standortwahl, Farbgebung und Bepflanzung.</p> <p>⁴ Ausserhalb der Bauzone obliegt die Anwendung dieser Schutzvorschriften ausschliesslich dem Amt für Raum und Wald. Die Gemeinden können in diesem Zusammenhang Anträge stellen. Für das Gebiet innerhalb der Bauzone können die Gemeinden weitergehende Vorschriften aufstellen.</p>	
<p>Art. 113 Verhältnis zum Wald</p> <p>¹ Bauten und Anlagen haben gegenüber Waldrändern und Waldgrundstücken einen Abstand von 20 m einzuhalten.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>² Wo es die Interessen des Waldes zulassen, kann das Amt für Raum und Wald für unbewohnbare Bauten und Anlagen sowie für Strassen, Wege und unterirdische Anlagen einen reduzierten Abstand bewilligen. Unter den gleichen Voraussetzungen kann der Waldabstand für bewohnbare Bauten bis auf 12 m reduziert werden.</p> <p>³ Die Bestandesgarantie bleibt im Umfang von Art. 94 und Art. 118 sinngemäss gewährleistet.</p> <p>⁴ Die Gemeinden können in Nutzungsplänen den Waldabstand mit Zustimmung des Amtes für Raum und Wald bis auf 12 m verringern, wenn dies die örtlichen Verhältnisse zulassen und weder Interessen des Waldes noch andere öffentliche Interessen entgegenstehen.</p> <p>⁵ Die Waldabstandsfläche soll in der Regel nicht in die ausnützungsfähige Bauzone eingeschlossen werden.</p>	
<p>Art. 114 Verhältnis zu Gewässern</p> <p>¹ Der Raum entlang den öffentlichen Gewässern steht primär zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes und der natürlichen Funktionen des Gewässers zur Verfügung. Andere Nutzungen sind zulässig, sofern sie gewässerverträglich ausgeübt werden. Die Zugänglichkeit für Unterhaltszwecke muss gewährleistet sein.</p> <p>² Bauten und Anlagen haben, soweit das Tiefbauamt aufgrund besonderer Gefahrensituationen oder grosser Gewässerbreiten keinen grösseren Abstand vorschreibt, gegenüber offenen öffentlichen Gewässern einen Abstand von mindestens sechs Metern einzuhalten; ausgenommen sind Querungen durch Erschliessungsanlagen und standortgebundene Bauten und Anlagen. Der Abstand bemisst sich ab jener Linie, bis zu welcher der Boden regelmässig überflutet wird (Art. 199 Abs. 4 des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches¹⁾). Das kantonale Tiefbauamt kann Ausnahmen bewilligen.</p>	

¹⁾ EG zum ZGB (bGS [211.1](#))

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>³ Den Gewässerabstand gegenüber eingedolten Gewässern bestimmt das kantonale Tiefbauamt im Einzelfall.</p> <p>⁴ Die Gewässerabstandsfläche soll in der Regel nicht in die ausnutzungsfähige Bauzone eingeschlossen werden.</p>	
<p>Art. 115 Grenzabstände von Tiefbauten</p> <p>¹ Der Regierungsrat regelt auf dem Verordnungswege die Grenzabstände von Tiefbauten im Allgemeinen; im Besonderen regelt die Verordnung ausserdem die Grenzabstände von:</p> <p>a) Grabungen zur Gewinnung von Bodenbestandteilen;</p> <p>b) Ablagerungen und Aufschichtungen;</p> <p>c) Abfall- und Düngergruben.</p>	
<p>II. Technische Ausgestaltung (4.3.2.)</p>	
<p>Art. 116 Sicherheit und Gesundheit</p> <p>¹ Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden.</p> <p>² Zum Wohnen oder Arbeiten bestimmte Bauten und Anlagen müssen dauernd den gesundheitlichen Anforderungen genügen.</p>	
<p>Art. 117 Vorkehren für Personen mit Behinderungen</p> <p>¹ Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Personen mit Behinderungen möglich ist.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>² Bei Umbauten und Nutzungsänderungen kann auf eine behindertengerechte Bauweise verzichtet werden, wenn der Aufwand und die Mehrkosten unverhältnismässig wären oder denkmalpflegerische Gründe dagegen sprechen.</p> <p>³ Neubauten von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen sind gemäss den Grundsätzen des anpassbaren Wohnungsbaus zu erstellen. Die Zugänge zu den Wohnungen und Nebenräumen sowie Aussenanlagen sind rollstuhlgängig zu gestalten. In schwierigen topografischen Verhältnissen können Ausnahmen gewährt werden.</p> <p>⁴ Für Bauten, die wenigstens sechs für Behinderte geeignete Arbeitsplätze enthalten, gilt Abs. 3 sinngemäss.</p> <p>⁵ Wo es die Verkehrsverhältnisse erfordern, sind bei Parkplätzen von öffentlichen Gebäuden und Gebäuden mit erheblichem Publikumsverkehr ausreichend Parkfelder für Rollstuhlbenutzende in der Nähe der Eingänge vorzusehen und deutlich zu kennzeichnen.</p>	
<p>III. Ausnahmen von der Einhaltung der materiellen Bauvorschriften (4.3.3.)</p>	
<p>Art. 118</p> <p>¹ Von den Vorschriften dieses Gesetzes, der Baureglements oder der Nutzungspläne abweichende Bewilligungen können erteilt werden, wenn:</p> <p>a) die durch den Zweck bestimmte besondere Form oder Stellung eines Bauwerkes dies nötig macht und öffentliche Interessen dadurch nicht verletzt werden;</p> <p>b) unter den gegebenen Verhältnissen die Einhaltung der bestehenden Vorschriften die Bauherrschaft in unzumutbarer Weise benachteiligen würde und öffentliche Interessen der Ausnahmegewilligung nicht entgegenstehen;</p> <p>c) eine den öffentlichen Interessen, namentlich den Anforderungen des Verkehrs, der Hygiene, der Feuersicherheit, der architektonischen und ortsplanerischen Gestaltung bedeutend besser entsprechende Überbauung erzielt werden kann.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>² In allen Fällen darf die Ausnahme nur bewilligt werden, wenn keine Nachbarin oder kein Nachbar dadurch in seiner aus der bestehenden Bauordnung sich ergebenden Stellung wesentlich beeinträchtigt wird.</p> <p>³ Die privaten Rechte der Nachbarinnen und Nachbarn bleiben auch gegenüber jeder Ausnahmegewilligung vorbehalten.</p>	
<p>IV. Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen (4.3.4.)</p>	
<p>Art. 119 Grundsatz</p> <p>¹ Die Zulässigkeit von baubewilligungspflichtigen, zonenwidrigen Bauvorhaben und Vorkehren ausserhalb der Bauzonen bestimmt sich nach den Vorschriften des RPG.</p>	
<p>Art. 120 ...</p>	
<p>Art. 121 ...</p>	
<p>5. Kapitel: Schluss- und Übergangsbestimmungen (5.)</p>	
<p>Art. 122 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Gesetzes</p> <p>¹ Vorsätzliche und fahrlässige Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Gesetzes, die Baureglemente der Gemeinden sowie andere Ausführungserlasse werden mit Busse von Fr. 500.– bis zu Fr. 50 000.– geahndet. Strafbar sind insbesondere auch die Ausführung von Bauten ohne Bewilligung, die Abweichung von bewilligten Plänen sowie die Missachtung von Bedingungen und Auflagen.</p> <p>² Die Bezahlung der Busse entbindet nicht von der behördlich angeordneten Beseitigung der widerrechtlich erstellten Bauten oder Bauteile oder der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.</p>	

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>³ Zuständigkeit und Verfahren richten sich nach der Schweizerischen Strafprozessordnung¹⁾.</p>	
<p>Art. 122a Ersatzvornahme</p> <p>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 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>² Er entscheidet über allfällige Einsprachen zusammen mit dem Beschluss über die Planänderung.</p>	
<p>Art. 123 Anpassung von Plänen und Reglementen ans neue Recht</p> <p>¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes sind widersprechende Bestimmungen in kommunalen Erlassen aufgehoben; an ihrer Stelle gelten die entsprechenden Bestimmungen dieses Gesetzes.</p> <p>² Richt-, Schutz- und Nutzungspläne, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes genehmigt worden sind, bleiben bis zu ihrer Anpassung in Kraft.</p> <p>³ Altrechtliche Weilerzonen gelten als Weilerzonen gemäss Art. 33a.</p> <p>⁴ Altrechtliche Quartier- und Gestaltungspläne gelten als Überbauungspläne gemäss Art. 39.</p>	
<p>Art. 124 Übergangsbestimmungen für laufende Verfahren</p> <p>¹ Auf laufende Verfahren sind die neuen Bestimmungen anzuwenden.</p>	

¹⁾ Strafprozessordnung (StPO; SR [312.0](#))

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
<p>Art. 125 Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>¹ Das Gesetz vom 28. April 1985 über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (EG zum RPG)¹⁾ wird aufgehoben.</p> <p>² Die Verordnung vom 25. Februar 1986 über Baubewilligungspflicht und -verfahren sowie über das Bauen ausserhalb der Bauzonen (Bauverordnung)²⁾ wird aufgehoben.</p> <p>³ Die Art. 99 bis 106 des Gesetzes vom 27. April 1969 über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches³⁾ werden aufgehoben.</p>	
<p>Art. 126 ...</p>	
<p>Art. 127 Referendum und Inkrafttreten</p> <p>¹ Das Gesetz untersteht dem obligatorischen Referendum.⁴⁾</p> <p>² Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.⁵⁾</p>	
<p>II.</p>	
<p>Erlass bGS 621.11 (Steuergesetz), Stand 1. Januar 2018:</p>	
<p>Art. 129 b) Aufwendungen</p>	
<p>¹ Als Aufwendungen sind anrechenbar:</p>	
<p>a) die nachgewiesenen Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Meliorationen,</p>	

¹⁾ bGS 721.1 (lf. Nr. 176)

²⁾ bGS 721.1 (lf. Nr. 206)

³⁾ bGS [211.1](#)

⁴⁾ Angenommen in der Volksabstimmung vom 19. Oktober 2003

⁵⁾ 1. Januar 2004 (RRB vom 2. Dezember 2003; Abl. 2003, S. 1249)

Fassung gemäss 1. Lesung Kantonsrat vom 30. Oktober 2017	Entwurf Regierungsrat, 10. April 2018 Entwurf PK, 18. Mai 2018
Erschliessung und andere dauernde Werterhöhungen von Grundstücken;	
b) Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Werkleitungs- oder Perimeterbeiträge;	
c) Handänderungsabgaben, Vermittlungsprovisionen in üblicher Höhe und Insertionskosten;	
d) Der Wert der eigenen Arbeit, sofern dieser als Einkommen in der Schweiz versteuert wurde. e) (neu) Mehrwertabgaben nach Art. 56a ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht ¹⁾ .	
² Nicht als Aufwendungen anrechenbar sind die Auslagen für den Unterhalt und die Verwaltung, soweit sie bei der ordentlichen Einkommensveranlagung bereits als Abzug berücksichtigt worden sind.	
III.	
<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>	
IV. Diese Änderung untersteht dem fakultativen Referendum. Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.	

¹ BauG (bGS 721.1)