

Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz)

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 2011, wird wie folgt geändert:

Art. 1 Abs. 2

² Es verfolgt folgende Ziele:

- b) (geändert) die Förderung einer sinnvollen und geordneten Entwicklung der Besiedlung und die Sicherstellung der notwendigen Infrastruktur; Die Interessen der Bevölkerung und der Wirtschaft, inklusive der Landwirtschaft, sollen dabei Berücksichtigung finden.

Art. 5 Abs. 1

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden richten sich nach den Grundsätzen des RPG¹⁾ und sorgen insbesondere dafür, dass

- d) (geändert) ein angemessenes Angebot an gut geeignetem Bauland, insbesondere durch zeitgerechte Erschliessung, durch innere Verdichtung und eine aktive Bodenpolitik, sichergestellt wird und

¹⁾ Art. 1 und 3 RPG

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

Art. 8 Abs. 1, Abs. 2 (geändert), **Abs. 3** (geändert)

¹ Als Grundlage für den Erlass des Richtplans liefert die Richtplanung des Kantons Informationen über:

- g) (neu) den Grundwasserschutz;
- h) (neu) die Bundesinventare gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz¹⁾;
- i) (neu) Gebiete, die für die Gewinnung erneuerbarer Energien geeignet sind;
- j) (neu) kantonale Interessensgebiete für Arbeitsplatzentwicklung.

² Die Richtplanung berücksichtigt die Planungen des Bundes, die Richtpläne der Nachbarkantone sowie regionale Entwicklungskonzepte, Pläne und Agglomerationsprogramme.

³ Kantonale Behörden, Gemeinden, Zweckverbände und gemeinwirtschaftliche Unternehmen sowie mit öffentlichen Versorgungsaufgaben betraute privatwirtschaftliche Unternehmen sind zur Mitarbeit verpflichtet und haben die von ihnen verlangten Grundlagen zur Verfügung zu stellen.

Art. 10a

Agglomerationsprogramme (Überschrift geändert)

Art. 11 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (aufgehoben), **Abs. 4** (aufgehoben), **Abs. 5** (aufgehoben)

Kantonale Nutzungszonen

a) Arten (Überschrift geändert)

¹ Zur Wahrung von übergeordneten kantonalen und regionalen Interessen kann das Departement Bau und Umwelt kantonale Nutzungszonen ausscheiden, insbesondere:

- a) (neu) zur Festlegung von Abbaugebieten für Rohmaterialien (Abbauzonen);
- b) (neu) zur Erstellung von Deponien (Deponiezonen);
- c) (neu) zur Gewinnung erneuerbarer Energien (Energiezonen).

² In kantonalen Nutzungszonen besteht Sondernutzungsplanpflicht.

³ *Aufgehoben.*

¹⁾ NHG; SR [451](#)

⁴ *Aufgehoben.*

⁵ *Aufgehoben.*

Art. 11a (neu)

b) Abbauzonen

¹ In Abbauzonen sind der Abbau von Rohmaterialien wie Steinen, Kies, Lehm, Sand und dergleichen sowie die dafür notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.

² Der Sondernutzungsplan regelt mindestens den Abbau, die Etappierung, die Erschliessung sowie die Grundzüge der Endgestaltung des Geländes.

³ Recycling- und Brechanlagen sind in Abbauzonen nur mit einer zeitlichen Beschränkung zugelassen, welche sich an der Geltungsdauer der Betriebsbewilligung orientiert.

Art. 11b (neu)

c) Deponiezonen

¹ In Deponiezonen sind Deponien, Zwischenlager und dergleichen sowie die dafür notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.

² Der Sondernutzungsplan enthält mindestens Aussagen über den Deponie-typ nach der technischen Verordnung über Abfälle¹⁾, das Deponie- und Ablagerungsvolumen, die Etappierung, die Erschliessung sowie die Grundzüge der Endgestaltung des Geländes.

³ Recycling- und Brechanlagen sind in Deponiezonen nur mit einer zeitlichen Beschränkung zugelassen, welche sich an der Geltungsdauer der Betriebsbewilligung orientiert.

Art. 11c (neu)

d) Energiezonen

¹ Energiezonen dienen der Erstellung von Bauten und Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energien.

¹⁾ TVA (SR [814.600](#))

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

² Der Sondernutzungsplan enthält mindestens Aussagen über die Lage und Dimensionierung der Anlagen, die Bau- und Installationsbereiche, die Erschliessung sowie die Mindestabstände.

Art. 11d (neu)

Gewässerraum

¹ Das Departement Bau und Umwelt scheidet auf der Grundlage der Gewässerraumkarte den Gewässerraum mittels Sondernutzungsplanung aus.

Titel nach Titel 2.3. (geändert)

2.3.1. I. Bauvorschriften

Art. 15 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert)

(Überschrift geändert)

¹ Der Regierungsrat legt auf dem Verordnungsweg die baulichen Begriffe, Messweisen und Masse sowie den Ausnützungstransfer fest. Vorbehältlich Art. 20 Abs. 4, Art. 24 Abs. 2 sowie Art. 39a Abs. 2 lit. a bestimmt er die minimale und maximale Intensität der baulichen und betrieblichen Nutzung.

² Die Gemeinden erlassen ein ergänzendes Baureglement mit Vorschriften über:

- a) *Aufgehoben.*
- c) *Aufgehoben.*
- d) *Aufgehoben.*
- h) (geändert) kommunale Schutzobjekte;

Art. 16

Aufgehoben.

Art. 17 Abs. 1 (geändert)

¹ Der Gemeinderichtplan zeigt in den Grundzügen als Planungsziel, wie sich das Gemeindegebiet längerfristig räumlich entwickeln soll. Der kantonale Richtplan ist zu berücksichtigen.

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

Art. 18 Abs. 2 (geändert)

² Er unterscheidet wenigstens Bauzonen und Landwirtschaftszonen.

Art. 18a (neu)

Einzonung

¹ Gebiete dürfen nur eingezont werden, wenn die Erschliessung im Erschliessungsprogramm enthalten ist.

² Die Anpassung des Erschliessungsprogramms hat spätestens mit der Einzonung zu erfolgen.

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

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

- j) *Aufgehoben.*
- l) (neu) Zonen für höhere Häuser (H).

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

- d) (neu) Weilerzonen (WZ).

³ Diese Grundnutzungszonen können durch folgende Zonenarten überlagert werden:

- a) *Aufgehoben.*
- c) (geändert) Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht;

Art. 20 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (geändert), **Abs. 4** (neu), **Abs. 5** (neu)

¹ Kernzonen dienen der Entwicklung und Erhaltung von Ortsteilen und Quartieren, die dem Ort durch ihre Bauweise das Gepräge geben oder zentrumsbildende Funktion aufweisen.

² Zulässig sind Wohnbauten, öffentliche Bauten, kulturelle Einrichtungen sowie mässig störende Betriebe.

³ Im Zonenplan kann ein Mindestanteil an Wohn- und Gewerbenutzung festgelegt werden.

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

⁴ In Kernzonen gilt, vorbehältlich Art. 39a Abs. 2 lit. a, grundsätzlich keine Ausnützungsziffer. Zur Erhaltung gewachsener Strukturen können für einzelne Gebiete der Kernzonen im Zonenplan Ausnützungsbeschränkungen festgelegt werden.

⁵ Zum Zweck der guten Qualität der Gestaltung in Kernzonen haben sich die zuständigen Bewilligungsbehörden und Private bei Bauvorhaben, welche nach aussen sichtbare Veränderungen beinhalten, durch das regionale Fachgremium (Art. 53a) beraten zu lassen.

Art. 21 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (aufgehoben)

¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die sich für das Wohnen und nicht störende Betriebe eignen.

² *Aufgehoben.*

Art. 22 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert)

¹ Wohn- und Gewerbebezonen umfassen Gebiete, in denen neben dem Wohnen auch Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

² Im Zonenplan kann auf einzelne Zonen bezogen ein Mindestanteil an Wohn- und Gewerbenutzung festgelegt werden.

Art. 23 Abs. 1 (geändert)

¹ Gewerbebezonen umfassen Gebiete, in denen nicht übermässig störende Betriebe sowie Bauten und Anlagen zu Freizeit- und kulturellen Nutzungen zulässig sind.

Art. 24 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert)

¹ Industriezonen umfassen Gebiete, in denen industrielle und gewerbliche Betriebe mit erheblichen Immissionen oder grösseren Baumassen sowie Bauten und Anlagen zu Freizeit- und kulturellen Nutzungen zulässig sind.

² In Industriezonen gilt grundsätzlich keine Ausnützungsziffer.

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

Art. 25 Abs. 2 (geändert)

² Im Zonenplan kann für einzelne Kurzonen eine erweiterte Nutzung mit Wohnbauten, Hotels, Ferienwohnungen, Ladengeschäften, Kliniken usw. zugelassen werden.

Art. 27 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (neu)

¹ Intensiverholungszone umfassen Gebiete, die für eine intensive Nutzung des Bodens durch Bauten und Anlagen zu Sport-, Erholungs- und Freizeit-zwecken bestimmt sind.

² Bauten und Anlagen zu Sport-, Erholungs- und Freizeit-zwecken sind insbesondere Hotels und Restaurants mit den dazugehörigen Nebenanlagen, Ferienwohnungen, Ladengeschäfte, Sporthallen, Camping- und Zeltplätze, grosse Hartplätze, Golfplätze, Reithallen, gewerbliche Pferdeställe und Reitplätze.

³ Wohnungen sind nur für Betriebsinhabende und betrieblich an den Standort gebundene Angestellte zulässig.

Art. 27a (neu)

Zonen für höhere Häuser

¹ An ortsplanerisch, insbesondere ästhetisch und verkehrsmässig geeigneten Punkten können Zonen für die Erstellung von höheren Häusern festgelegt werden.

² Höhere Häuser sind Bauten, die mehr als acht Vollgeschosse aufweisen.

³ In Zonen für höhere Häuser besteht Sondernutzungsplanpflicht.

Art. 28 Abs. 3 (geändert), **Abs. 4** (geändert), **Abs. 5** (geändert)

³ Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie dem festgelegten Zweck der Zone nicht entgegenstehen oder standortgebunden sind.

⁴ Ebenfalls zulässig sind unterirdische Parkieranlagen inklusive der erforderlichen Zufahrt sowie Erschliessungsanlagen.

⁵ Werden Grünzonen zur Sicherung von Grundwasserschutz-zonen und -arealen ausgeschieden, sind gleichzeitig die Schutzmassnahmen nach der Gesetzgebung über den Gewässerschutz zu treffen.

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

Art. 29 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert)

¹ Weilerzonen dienen der Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen. Sie umfassen vom Hauptsiedlungsgebiet klar abgetrennte Kleinsiedlungen, bestehend aus mindestens fünf bewohnten Gebäuden in enger räumlicher Beziehung. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 24 ff. RPG.

² Der kantonale Richtplan weist die möglichen Gebiete für Weilerzonen aus.

Art. 30 Abs. 1 (geändert)

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

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

Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht (Überschrift geändert)

¹ Grössere zusammenhängende Teilbaugebiete können als Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht ausgeschieden werden.

² Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedingt einen rechtskräftigen Sondernutzungsplan.

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

Art. 37 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 4** (aufgehoben), **Abs. 5** (geändert), **Abs. 7** (neu)

a) Grundsätze (Überschrift geändert)

¹ Sondernutzungspläne können insbesondere zur Regelung der folgenden Zwecke erlassen werden:

- a) (neu) Bau von Erschliessungs-, Entsorgungs- und Versorgungsanlagen;
- b) (neu) Baulinien und Höhenangaben;
- c) (neu) Quartierüberbauung;
- d) (neu) Quartiererneuerung.

² In Sondernutzungsplänen können energetische Mindestvorschriften vorgesehen werden.

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

- a) *Aufgehoben.*
- b) *Aufgehoben.*
- c) *Aufgehoben.*
- ⁴ *Aufgehoben.*

⁵ Sondernutzungspläne sind vom Gemeinderat nach zehn Jahren zu überprüfen und, falls notwendig, an geänderte Verhältnisse anzupassen. Der Gemeinderat kann eine Anpassung bestehender Sondernutzungspläne veranlassen oder selber durchführen, wenn sich die planerischen Voraussetzungen wesentlich geändert haben.

⁷ Sondernutzungspläne bestehen aus einem Plan, allfälligen Beilageplänen und Sonderbauvorschriften sowie einem Planungsbericht. Der Planungsbericht zeigt die Ziele sowie die Schritte zur Realisierung des Sondernutzungsplans auf. Art. 47 der Raumplanungsverordnung¹⁾ gilt sinngemäss.

Art. 37a (neu)

b) Erschliessung

¹ Im Sondernutzungsplan kann die Erschliessung, die Versorgung oder die Entsorgung für ein bestimmtes Gebiet festgelegt werden durch:

- a) Verkehrsanlagen;
- b) Werkleitungen, insbesondere für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Wärme, Kommunikation und Medien;
- c) Quartierraumausstattung wie Abfallbeseitigung, Parkierung, Kinderspielplätze, Grünanlagen usw.

² Im Sondernutzungsplan können gemeinsame Wärme- und Energieversorgungsanlagen sowie der Anschluss an Verteilnetze vorgeschrieben werden.

Art. 38 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (aufgehoben), **Abs. 3**

c) Baulinien und Höhenangaben (Überschrift geändert)

¹ Baulinien bezeichnen den Mindestabstand oder den Pflichtabstand von Bauten und Anlagen. Sie gehen allen anderen Grenz- und Abstandsvorschriften vor.

² *Aufgehoben.*

³ Insbesondere in folgenden Fällen können Baulinien festgelegt werden:

- b) *Aufgehoben.*

¹⁾RPV (SR [700.1](#))

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

- f) *Aufgehoben.*
- h) (neu) zur Sicherung des Gewässerraums.

Art. 39 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (geändert), **Abs. 4** (aufgehoben), **Abs. 5** (neu)

d) Quartierüberbauung (Überschrift geändert)

¹ Im Sondernutzungsplan kann in Form einer Überbauungsplanung eine ortsbauliche, architektonische oder landschaftlich besonders gute Überbauung und Nutzung einer Fläche vorgesehen werden.

² Der Sondernutzungsplan ergänzt die im Zonenplan und im Baureglement festgesetzte Grundordnung durch Sonderbauvorschriften.

³ Durch Sonderbauvorschriften können geregelt werden:

- f) (geändert) gemeinsame Zivilschutzräume;
- h) *Aufgehoben.*
- i) (geändert) Anordnung der Räume für Wohnen, Schlafen und Arbeiten.

⁴ *Aufgehoben.*

⁵ Die Sonderbauvorschriften dürfen dem jeweiligen Zonenzweck nicht widersprechen.

Art. 39a (neu)

e) Quartiererneuerung

¹ Die Gemeinde kann für die Erneuerung von unternutzten oder in Umstrukturierung befindlichen Quartieren einen Sondernutzungsplan festlegen.

² Im Sondernutzungsplan

- a) sind die Entwicklungsziele, die Nutzungsintensität sowie allfällige Sonderbauvorschriften im Sinne von Art. 39 festzulegen;
- b) können einzelne Bauten unter Schutz gestellt bzw. aus dem Schutz entlassen oder die Beseitigung bestimmter Bauten angeordnet werden.

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

³ Im Sondernutzungsplan kann ein Enteignungsrecht für Grundstücke und Teilgrundstücke vorgesehen werden, die zur Erreichung der im Sondernutzungsplan vorgesehenen Ziele unerlässlich sind. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über die Zwangsabtretung¹⁾.

⁴ Die Gemeinde kann zudem mit den Grundeigentümern vereinbaren, dass sie bestimmte Erschliessungs- und Infrastrukturaufgaben auf eigene Kosten erfüllen.

Art. 40

Aufgehoben.

Art. 41

Aufgehoben.

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

² *Aufgehoben.*

³ Verlangen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer in Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht schriftlich einen Sondernutzungsplan, muss dieser in Übereinstimmung mit dem Erschliessungsprogramm innert angemessener Frist aufgelegt werden.

Art. 43 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert)

¹ Der Gemeinderichtplan wird vom Gemeinderat erlassen und bedarf der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt.

² Gemeinderichtpläne werden mit der Genehmigung behördenverbindlich.

Art. 46 Abs. 1 (geändert), **Abs. 1^{bis}** (neu), **Abs. 2** (geändert)

¹ Nutzungspläne sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde sowie im kantonalen Amtsblatt bekannt zu machen.

¹⁾ Enteignungsgesetz (bGS [711.1](#))

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

^{1bis} Bei der Auflage von Sondernutzungsplänen sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der im Plangebiet liegenden sowie der anstossenden Grundstücke zusätzlich schriftlich zu benachrichtigen.

² Innerhalb der Auflagefrist kann gegen Nutzungspläne schriftlich beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. Die Einsprache hat einen Antrag und eine kurze Begründung zu enthalten.

Art. 47 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (aufgehoben)

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, sind diese öffentlich aufzulegen.

² Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, entscheidet der Gemeinderat darüber gleichzeitig mit seinem Beschluss zum Erlass des Plans. Er eröffnet der Einsprecherin oder dem Einsprecher den begründeten Entscheid unter Einräumung einer Frist von 20 Tagen, innert welcher bei der Genehmigungsbehörde Rekurs erhoben werden kann. Die Frist beginnt nach Durchführung des Referendums zu laufen. Der Gemeinderat teilt der Einsprecherin oder dem Einsprecher den Beginn des Fristenlaufs mit.

³ *Aufgehoben.*

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

¹ Nutzungspläne und Baureglemente werden vom Gemeinderat erlassen und unterstehen nach Massgabe der Gemeindeordnung dem obligatorischen oder fakultativen Referendum. Sondernutzungspläne und geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen unterstehen dem fakultativen Referendum¹⁾.

² Das obligatorische bzw. das fakultative Referendum wird nach Abschluss des Einspracheverfahrens durchgeführt.

¹⁾ Art. 15 Abs. 3 des Gemeindegesetzes (bGS [151.11](#))

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

Art. 49 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert)

¹ Nutzungspläne und Baureglemente sind dem Regierungsrat, Sondernutzungspläne und geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen dem Departement Bau und Umwelt zur Genehmigung einzureichen. Diese wird erteilt, wenn der Plan bzw. das Reglement den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

² Der Regierungsrat bzw. das Departement Bau und Umwelt entscheidet gleichzeitig über den Rekurs und die Genehmigung. Zum Rekurs ist nur legitimiert, wer bereits am Einspracheverfahren teilgenommen hat.

Art. 50 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert)

¹ Nutzungspläne und Baureglemente werden mit der Genehmigung verbindlich.

² Werden nur einzelne Teile von Nutzungsplänen angefochten, kann der Regierungsrat bzw. das Departement Bau und Umwelt auf Antrag des Gemeinderates unangefochtene Teile genehmigen, soweit sich diese nicht auf bestrittene Teile auswirken.

Art. 52 Abs. 2 (aufgehoben), **Abs. 3**, **Abs. 4** (neu)

² *Aufgehoben.*

³ Änderungen an Nutzungsplänen gelten als geringfügig, wenn

c) (geändert) bei Zonenplänen eine Fläche von höchstens 5'000 m² betroffen ist.

⁴ Das Verfahren richtet sich im Übrigen nach Art. 47 ff.

Art. 53

Grundsatz (Überschrift geändert)

Art. 53a (neu)

Regionale Fachgremien

¹ Für die Bauberatung von Privaten und Gemeinden gemäss Art. 20 bilden die Gemeinden drei bis fünf regionale Fachgremien.

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

² Die Kosten für die regionalen Fachgremien tragen die beteiligten Gemeinden anteilmässig.

³ Für die Bauberatung von Privaten können Gebühren verlangt werden. Diese richten sich nach dem Zeitaufwand.

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. Neueinzonungen sind nur zulässig, wenn die Verfügbarkeit des Baulandes rechtlich sichergestellt ist.

² Die Gemeinden 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 ungenutzt, prüft er, ob ein Planänderungsverfahren einzuleiten ist.

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

⁵ *Aufgehoben.*

⁶ *Aufgehoben.*

Art. 57 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (aufgehoben)

¹ Die Gemeinden sind verpflichtet, Bauzonen gemäss dem Erschliessungsprogramm zu erschliessen. Sie sind für den Unterhalt und den Betrieb der öffentlichen Erschliessungsanlagen verantwortlich.

² Die Erschliessungspflicht der Gemeinden umfasst die Verkehrsanlagen und die Werkleitungen für Wasser-, Abwasser- und Energieversorgung sowie die Koordination für die Erstellung der Werkleitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Wärme sowie Kommunikation und Medien.

³ *Aufgehoben.*

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

Art. 58 Abs. 1 (geändert)

¹ Der Gemeinderat zeigt in einem Übersichtsplan auf, welche Teile der Bauzone aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder voraussichtlich binnen fünf Jahren nach Massgabe des Erschliessungsprogramms baureif gemacht werden können.

Art. 59 Abs. 2, Abs. 4 (neu)

² Das Erschliessungsprogramm

e) (neu) ist jährlich an die aktuellen Verhältnisse anzupassen.

⁴ Das Departement Bau und Umwelt legt fest, welche Anforderungen Erschliessungsprogramme erfüllen müssen.

Art. 60 Abs. 2 (aufgehoben)

² *Aufgehoben.*

Art. 61 Abs. 2 (geändert)

² Der Gemeindeanteil an Erschliessungsanlagen gilt als gebundene Ausgabe.

Art. 63 Abs. 1 (geändert)

¹ Der Gemeinderat erstellt für jedes Erschliessungsprojekt einen Perimeterplan, in welchem die beitragspflichtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie deren Beitrag bezeichnet werden.

Art. 64 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (neu)

Selbsterschliessung und Vorfinanzierung (Überschrift geändert)

¹ Nach Ablauf der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Fristen haben betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nach Massgabe von Art. 19 Abs. 3 RPG einen Anspruch auf Selbsterschliessung bzw. das Recht, die Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde unter zinsloser Bevorschussung erstellen zu lassen, wenn ein entsprechendes, vom Gemeinderat genehmigtes Projekt vorliegt.

a) *Aufgehoben.*

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

b) *Aufgehoben.*

c) *Aufgehoben.*

² Im Falle einer Vorfinanzierung durch die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer ist die Gemeinde verpflichtet, diesen die geleistete Bevorschussung zurückzuerstatten.

Art. 65

Aufgehoben.

Art. 66 Abs. 1 (geändert), **Abs. 3** (geändert)

Benützung bestehender Erschliessungsanlagen (Überschrift geändert)

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

Aufzählung unverändert.

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.

Art. 73 Abs. 1

¹ Mit der Genehmigung der Nutzungspläne erhält die Gemeinde das Enteignungsrecht für:

- a) (geändert) das innerhalb genehmigter Baulinien für Verkehrs- und Erschliessungsanlagen und öffentliche Anlagen erforderliche Land;
- c) (neu) Grundstücke und Teilgrundstücke in genehmigten Sondernutzungsplänen gemäss Art. 39a;
- d) (neu) Grundstücke, die mit einer Bauverpflichtung belegt sind, sofern es zur Erreichung planerischer Ziele unerlässlich ist.

Art. 78 Abs. 1 (geändert)

¹ Das Verfahren um Festsetzung der Entschädigung kann erst nach Abschluss des Verfahrens um Erlass der entschädigungsbegründenden Massnahme in Gang gesetzt werden. Über die Höhe der Entschädigung entscheidet das Obergericht im Klageverfahren.

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

Art. 80 Abs. 4

⁴ Die Gemeinden verfügen über die folgenden Instrumente:

- c) *Aufgehoben.*
- d) (geändert) kommunale Schutzverordnungen für Natur- und Landschaftsschutz;

Art. 82 Abs. 3 (geändert)

³ Neubauten sowie Wiederaufbau, Umbau und Renovation von Gebäuden, welche den charakteristischen Appenzeller Haustypen entsprechen, haben sich der überlieferten Bauart insbesondere in Bezug auf die Fassadengliederung und Fassadenverkleidung sowie die Umgebungsgestaltung anzupassen.

Art. 85 Abs. 3 (geändert)

³ Neubauten sowie Wiederaufbau, Umbau und Renovation von Gebäuden, welche den charakteristischen Appenzeller Haustypen entsprechen, haben sich der überlieferten Bauart insbesondere in Bezug auf die Fassadengliederung und Fassadenverkleidung sowie die Umgebungsgestaltung anzupassen.

Art. 89 Abs. 1

¹ Der Regierungsrat regelt durch Verordnung:

- e) (neu) das Verfahren für die Erstellung von Solaranlagen gemäss Art. 18a Abs. 2 RPG.

Art. 90 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert)

¹ Der Kanton trägt die Kosten der kantonalen Richt-, Nutzungs- und Schutz-zonenplanung sowie der Nachführung der Gefahrenkarte.

² Die Gemeinden tragen die Kosten der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, der kommunalen Schutzverordnungen gemäss Art. 80 Abs. 4 lit. d sowie der Erschliessungsübersicht und des Erschliessungsprogramms.

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

Art. 91

Aufgehoben.

Art. 92 Abs. 1 (geändert)

¹ Kanton und Gemeinden leisten nach Massgabe der regierungsrätlichen Verordnung Beiträge an folgende Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen:

- a) (geändert) Unterhalt, Instandstellung und Erwerb von Kulturobjekten sowie Massnahmen im Interesse der Erhaltung von Kernzonen und geschützter Orts- und Landschaftsbilder;

Art. 92a (neu)

Kostenteilung

¹ Der Kanton und die Gemeinde der gelegenen Sache leisten gemeinsam Beiträge an Massnahmen der Denkmalpflege und des Heimatschutzes. Das für den Schutz zuständige Gemeinwesen übernimmt in der Regel zwei Drittel der Beiträge.

² Beiträge an Massnahmen des Naturschutzes trägt ausserhalb der Bauzone der Kanton, innerhalb der Bauzone die Gemeinde.

Art. 95 Abs. 3 (geändert), **Abs. 3^{bis}** (neu)

³ Ein Grundstück gilt im Sinne dieser Bestimmung als erschlossen, wenn folgende Erschliessungsanlagen bestehen oder diese gleichzeitig mit dem Neubau erstellt werden:

- a) (geändert) eine für die vorgesehene Nutzung hinreichende, rechtlich gesicherte, auch den Bestimmungen des Strassengesetzes¹⁾ entsprechend genügende Zufahrt mit den erforderlichen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge;
- b) (geändert) ein uneingeschränkt begehbarer, direkter Zugang;
- c) (geändert) die erforderlichen Wasser-, Abwasser- und Energieleitungen.

^{3bis} Die Erschliessung umliegender Grundstücke muss gewährleistet sein.

¹⁾ StrG (bGS [731.11](#))

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

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 Sondernutzungsplan vorliegt.

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

³ *Aufgehoben.*

Art. 100 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert)

Koordinationsorgane (Überschrift geändert)

¹ Der Baukoordinationsdienst ist in folgenden Fällen Koordinationsorgan:

- a) (geändert) wenn durch ein Bauvorhaben das Hoheitsgebiet mehrerer Gemeinden betroffen ist;
- b) (geändert) wenn im Baubewilligungsverfahren kantonale Zuständigkeiten vorliegen.

² Die Gemeindebaubehörde ist Koordinationsorgan, wenn nur kommunale Zuständigkeiten vorliegen.

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

Art. 103 Abs. 1^{bis} (neu)

^{1bis} Liegt dem Baugesuch ein Sondernutzungsplan zugrunde, kann das Baugesuch zusammen mit dem Sondernutzungsplan aufgelegt werden.

Art. 104 Abs. 2 (geändert)

² Beim vereinfachten Verfahren entfällt die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Aufstellung von Visieren. Die zuständige Gemeindebehörde hat Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von anstossenden Grundstücken mit eingeschriebenem Brief vom Baugesuch in Kenntnis zu setzen. Anstossende Grundstücke im Sinne dieser Vorschrift sind Grundstücke, die nicht mehr als 30 m von der geplanten Baute oder Anlage entfernt liegen. Einsprachen können innert 20 Tagen erhoben werden.

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

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. 107 Abs. 3 (geändert)

³ Aus wichtigen Gründen kann die Baubewilligung durch die Gemeinde höchstens um ein Jahr verlängert werden. Liegen Bewilligungen von kantonalen Amtsstellen vor, kann die Gemeinde die Bewilligung nur mit deren Zustimmung verlängern.

Art. 108 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (geändert), **Abs. 4** (geändert)

¹ Werden Bauten oder Anlagen ohne Baubewilligung, in Abweichung von einer Baubewilligung oder sonst rechtswidrig erstellt, verfügt die Gemeindebaubehörde die Baueinstellung.

² Sofern die ausgeführten Bauten oder Bauteile nicht nachträglich bewilligt werden können, verfügt die Behörde, deren Verfügung missachtet wurde, die Entfernung oder Abänderung sowie die Wiederherstellung des ursprünglichen, rechtmässigen Zustands und setzt dafür eine angemessene Frist. Sie beachtet dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Gutgläubensschutzes.

³ Wurden mehrere Verfügungen missachtet, erfolgt die Koordination durch die Gemeindebaubehörde.

⁴ Wird eine Wiederherstellungsanordnung nicht befolgt, kann die Behörde, deren Verfügung missachtet wurde, auf Kosten der oder des Fehlbaren die Ersatzvornahme verfügen. Für die entstehenden Kosten besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch.

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

Art. 109 Abs. 2 (geändert), **Abs. 3** (neu), **Abs. 4** (neu)

² Im erstinstanzlichen Bewilligungsverfahren haben Behörden, die diese Fristen nicht einhalten können, 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.

³ In den übrigen Verfahren haben die Behörden bei Nichteinhaltung der Fristen die involvierten Parteien schriftlich zu informieren.

⁴ Die Gerichte behandeln die bei ihnen eingegangenen Verfahren beförderlich und sorgen ohne Verzug für deren Erledigung.

Art. 110 Abs. 1

¹ Gegen Verfügungen und Beschlüsse, die in Anwendung dieses Gesetzes und der Ausführungserlasse ergehen, kann innert 20 Tagen wie folgt Rekurs erhoben werden:

- a) *Aufgehoben.*
- b) (geändert) gegen Verfügungen der zuständigen Gemeindebehörden an das Departement Bau und Umwelt;

Art. 112 Abs. 1^{bis} (neu), **Abs. 2** (geändert)

^{1bis} In Kernzonen haben sich Neu- und Umbauten sowie Renovationen in Bezug auf die Proportionen, die Gebäudeform, die Fassadengliederung, die Farben und die Art der Materialien der bestehenden Überbauung anzupassen. Abweichende Lösungen dürfen bewilligt werden, wenn sie gleichwertig sind.

² Ausserhalb der Bauzonen haben sich Neubauten sowie Wiederaufbau, Umbau und Renovation von Gebäuden, welche den charakteristischen Appenzeller Haustypen entsprechen, der überlieferten Bauart zumindest in Bezug auf die Dachform sowie Material- und Farbwahl anzupassen. Die Umgebung ist möglichst unverändert zu belassen. Untergeordnete Bauteile wie Sitzplätze und dergleichen sind zulässig, soweit damit das traditionelle Erscheinungsbild der Baute erhalten bleibt.

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

Art. 113 Abs. 2 (geändert), **Abs. 5** (aufgehoben)

² Wo es die Interessen des Waldes zulassen, kann mit Bewilligung des Oberforstamtes für unbewohnbare Bauten und Anlagen sowie für Strassen, Wege und unterirdische Anlagen ein reduzierter Abstand zugelassen werden. Unter den gleichen Voraussetzungen kann der Waldabstand für bewohnbare Bauten bis auf 12 m reduziert werden.

⁵ *Aufgehoben.*

Art. 114 Abs. 1 (geändert), **Abs. 2** (geändert), **Abs. 3** (aufgehoben),
Abs. 4 (aufgehoben)

¹ Der Raum entlang den öffentlichen Gewässern steht primär zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes und der natürlichen Funktionen des Gewässers zur Verfügung. Die Zugänglichkeit für Unterhaltszwecke muss gewährleistet sein.

² Bauten und Anlagen haben, soweit das Tiefbauamt aufgrund besonderer Gefahrensituationen, grosser Gewässerbreiten oder des festgelegten Gewässerraums keinen grösseren Abstand vorschreibt, gegenüber öffentlichen Gewässern einen Abstand einzuhalten; der Abstand beträgt 6 m zuzüglich die Hälfte der Sohlenbreite, gemessen ab der Sohlenmitte. Ausgenommen sind Querungen durch Erschliessungsanlagen und standortgebundene Bauten und Anlagen. Das kantonale Tiefbauamt kann Ausnahmen bewilligen.

³ *Aufgehoben.*

⁴ *Aufgehoben.*

Art. 114a (neu)

Gewässerraum

¹ Über Anpassungen des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet entscheidet das kantonale Tiefbauamt auf Grund von Baugesuchen im Einzelfall.

² Über die Erteilung von Ausnahmebewilligungen im Sinne von Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung¹⁾ entscheidet das kantonale Tiefbauamt.

¹⁾GSchV (SR [814.201](#))

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

Art. 117 Abs. 5 (geändert)

Hindernisfreies Bauen (Überschrift geändert)

⁵ Wo es die Verkehrsverhältnisse erfordern, sind bei Parkplätzen von öffentlichen Gebäuden und Gebäuden mit erheblichem Publikumsverkehr ausreichend Parkfelder für Personen mit Behinderungen in der Nähe der Eingänge vorzusehen und deutlich zu kennzeichnen. Im Übrigen gilt das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderung¹⁾.

Art. 122 Abs. 1 (geändert), **Abs. 1^{bis}** (neu)

¹ Vorsätzliche und fahrlässige Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Gesetzes, die Baureglemente der Gemeinden sowie andere Ausführungserlasse werden mit Busse von Fr. 1'000.– bis zu Fr. 50'000.– geahndet. In besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, wird die Maximalhöhe der Busse verdoppelt. Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafrechtbuches²⁾ eingezogen.

^{1bis} Strafbar sind insbesondere auch die Ausführung von Bauten ohne Bewilligung, die Abweichung von bewilligten Plänen sowie die Missachtung von Bedingungen und Auflagen.

Art. 123a (neu)

Aufhebung von kommunalen Ortsbildschutzzonen

¹ Altrechtliche kommunale Ortsbildschutzzonen gelten als aufgehoben.

Art. 123b (neu)

Regionale Zusammenarbeit

¹ Die Gemeinden bilden die regionalen Fachgremien für die Bauberatung bis spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten von Art. 53a.

¹⁾ Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG; SR [151.3](#))

²⁾ StGB (SR [311.0](#))

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

II.

1.

Der Erlass bGS [151.11](#) (Gemeindegesezt), Stand 1. Januar 2014, wird wie folgt geändert:

Art. 45 Abs. 1 (geändert)

¹ Gegen Verfügungen von Behörden, die dem Gemeinderat untergeordnet sind, kann unter Vorbehalt abweichender gesetzlicher Regelungen beim Gemeinderat Rekurs erhoben werden. Gegen Verfügungen des Gemeinderates oder des Gemeindeparlamentes sowie gegen letztinstanzliche Verfügungen der Organe von Zweckverbänden, anderen Körperschaften und kommunalen Anstalten des öffentlichen Rechts ist unter Vorbehalt abweichender gesetzlicher Regelungen¹⁾ der Rekurs an den Regierungsrat möglich.

2.

Der Erlass bGS [153.2](#) (Gesetz über die Gebühren der Gemeinden; Gebührentarif für die Gemeinden), Stand 1. Januar 2013, wird wie folgt geändert:

Art. 12 Übrige Gebühren

¹ In den Gebühren gemäss diesem Tarif ist eine allfällige Mehrwertsteuer nicht enthalten. Im Einzelnen erheben die Gemeindebehörden für ihre Amtshandlungen folgende Gebühren:

2. Bau- und Planungswesen

2.7 Allgemeine Bauberatungen
Je Stunde Zeitaufwand

Fr. 80.– bis Fr. 120.–

¹⁾Vgl. beispielsweise Art. 109 f. KV (bGS [111.1](#))

3.

Der Erlass bGS [741.1](#) (Gesetz über den Wasserbau und die Gewässernutzung; Wasserbaugesetz; WBauG), Stand 1. Januar 2011, wird wie folgt geändert:

Art. 9a (neu)

Gewässerraumkarte

¹ Der Regierungsrat legt den Gewässerraum gemäss Art. 41a der Gewässerschutzverordnung¹⁾ innerhalb und ausserhalb der Bauzonen in einer Gewässerraumkarte fest.

² Für die technische Nachführung der Gewässerraumkarte ist das kantonale Tiefbauamt zuständig.

³ Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen kann das Departement Bau und Umwelt den Gewässerraum veränderten Verhältnissen anpassen und neu festlegen.

Art. 9b (neu)

Festlegung des Gewässerraums

¹ Bei Fliessgewässern ist der Gewässerraum grundsätzlich so festzulegen, dass dieser auf beiden Seiten gleichviel Land beansprucht.

Art. 9c (neu)

Verzicht auf Festlegung des Gewässerraums

¹ Im Wald oder in Gebieten, die im landwirtschaftlichen Produktionskataster gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung nicht dem Berg- oder Talgebiet zugeordnet sind, bei künstlich angelegten Gewässern sowie bei stehenden Gewässern von weniger als 0.5 ha Fläche wird auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet, soweit keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

² Die Vorschriften des Baugesetzes²⁾ über die Gewässerabstände gehen dort vor, wo der Abstand grösser ist als der Gewässerraum.

¹⁾SR [814.201](#)

²⁾bGS [721.1](#)

Entwurf des Regierungsrates vom 1. April 2014

III.

1.

Der Erlass bGS [721.12](#) (Verordnung über Beiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen; Beitragsverordnung) wird aufgehoben.

2.

Der Erlass bGS [721.131](#) (Vorläufige Verordnung über die Einführung des Gewässerraums) wird aufgehoben.

IV.

Das Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.