
Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz)

vom 12. Mai 2003 (Stand 1. Januar 2011)

Die Stimmberechtigten des Kantons Appenzell A.Rh.,

gestützt auf Art. 36 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung¹⁾ sowie Art. 31 der Verfassung des Kantons Appenzell A.Rh. vom 30. April 1995²⁾,

beschliessen:

1. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

(1.)

Art. 1 Zweck

¹⁾ Das Gesetz dient der Umsetzung des RPG und bildet die Grundlage für raumplanungs- und baurechtliche Massnahmen des Kantons und der Gemeinden.

²⁾ Es verfolgt folgende Ziele:

- a) eine zweckmässige, insbesondere haushälterische, Nutzung des Bodens;
- b) die Förderung einer sinnvollen und geordneten Entwicklung der Besiedlung;
- c) den Schutz der Ortsbilder, Landschaften und der natürlichen Lebensgrundlagen vor Beeinträchtigung.

Die Interessen der Bevölkerung und der Wirtschaft, inklusive der Landwirtschaft, sollen dabei Berücksichtigung finden.

¹⁾ RPG (SR [700](#))

²⁾ KV (bGS [111.1](#))

* vgl. Änderungstabelle am Schluss des Erlasses

³ Es legt ausserdem die baurechtlichen Erfordernisse an Bauten und Anlagen fest. Das sind insbesondere Gestaltung, Sicherheit, Hygiene, Energieverbrauch, Umweltschutz und Nachbarinteressen.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Das Gesetz ist anwendbar auf alle raumwirksamen Tätigkeiten von Privaten und der öffentlichen Hand. Es regelt insbesondere:

- a) die Raumplanung;
- b) die Erschliessung;
- c) die Baulandumlegung und Grenzbereinigung;
- d) die Eigentumsbeschränkungen;
- e) den Schutz der Natur, der Landschaft sowie von Ortsbildern und Kulturobjekten;
- f) das formelle und das materielle öffentliche Baurecht.

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.

Art. 3 Generelle Zuständigkeiten

¹ Dem Regierungsrat obliegt die Oberaufsicht über die Raumplanung und die Anwendung des öffentlichen Baurechts¹⁾.

² Das Departement Bau und Umwelt 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.

³ Die Gemeinden erfüllen die Funktion der örtlichen Planungs-, Baubewilligungs- und Baukontrollbehörden.

⁴ Die Zuständigkeit von Gemeindeparlamenten gemäss den Reglementen der Gemeinden bleibt vorbehalten.

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

Art. 4 Delegation und Übertragung hoheitlicher Aufgaben

¹ Der Gemeinderat kann seine Befugnisse als Baubewilligungs- und Baukontrollbehörde sowie als Vertreter in regionalen Gremien an eine ihm untergeordnete Kommission oder Verwaltungsstelle übertragen.

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⁾.

2. Kapitel: Planungsrecht

(2.)

1. Abschnitt: Allgemeines

(2.1.)

Art. 5 Grundsätze der Planung

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden richten sich nach den Grundsätzen des RPG²⁾ und sorgen insbesondere dafür, dass

- a) der Landwirtschaft das gut geeignete Kulturland erhalten bleibt. Die wirtschaftliche, rationelle Nutzung muss gewährleistet bleiben,
- 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 Wiederstandstellung der veränderten natürlichen Lebensräume und Landschaften; beachtet werden dabei die Grundsätze der Nachhaltigkeit und der Verhältnismässigkeit,
- c) die traditionellen Streusiedlungen, der appenzellische Haustyp sowie schützenswerte Ortsbilder und Kulturobjekte erhalten bleiben,
- d) ein angemessenes Angebot an gut geeignetem Bauland, insbesondere durch zeitgerechte Erschliessung und eine aktive Bodenpolitik, sichergestellt wird und

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

²⁾ Art. 1 und 3 RPG

- e) günstige Bedingungen für die Erhaltung und Begründung von Wohnraum und Arbeitsplätzen geschaffen werden.

² Die Planungsträger koordinieren ihre Planungen untereinander. Sie stimmen sie nach Möglichkeit insbesondere mit den geografisch benachbarten Planungsträgern ab.

Art. 6 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

¹ Kantons- und Gemeindebehörden informieren die Bevölkerung rechtzeitig über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planungen.

² Sie lassen die Bevölkerung und nachgeordnete Behörden in geeigneter Weise mitwirken. Zu eingehenden Vorschlägen nehmen sie wenigstens gesamthaft Stellung.

³ Die Gemeinden regeln Information und Mitwirkung bei der kommunalen Nutzungs- und Richtplanung in ihren Reglementen.

⁴ Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.

2. Abschnitt: Raumplanung des Kantons

(2.2.)

I. Richtplanung des Kantons

(2.2.1.)

Art. 7 Ziele

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.

² Der Richtplan als Ergebnis der Richtplanung zeigt auf, in welcher zeitlichen Abfolge und mit welchen Mitteln die Erreichung des Planungsziels vorgesehen ist.

Art. 8 Elemente der Richtplanung

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

- a) die räumliche Entwicklung des Kantons;

-
- 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;
 - c) diejenigen Gebiete, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind;
 - d) den Stand und die anzustrebende Entwicklung der Besiedlung, des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie der öffentlichen Bauten und Anlagen;
 - e) den Raumbedarf der Gewässer bezüglich der Sicherstellung des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionen;
 - f) Aufwertungsgebiete mit Defiziten im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes und mit einem hohen Aufwertungspotenzial.

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

³ Kantonale Behörden, Gemeinden, Zweckverbände und gemeinwirtschaftliche Unternehmen sind zur Mitarbeit verpflichtet und haben die von ihnen verlangten Grundlagen zur Verfügung zu stellen.

Art. 9 Inhalt und Wirkung

¹ Inhalt und Form des Richtplans richten sich nach der Bundesgesetzgebung¹⁾.

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.

Art. 10 Erfolgskontrolle

¹ Das Departement Bau und Umwelt überprüft die im Richtplan vorgesehenen Massnahmen und Prozesse regelmässig in Hinsicht auf ihre zeitliche und inhaltliche Verwirklichung.

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

Art. 10a * Verkehrsinfrastrukturen in Agglomerationen

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 Mineralölsteuer¹⁾ beitreten.

² Der Regierungsrat schliesst zu diesem Zweck mit anderen Kantonen und Gemeinden Vereinbarungen über die Trägerschaft sowie die Planung und Umsetzung der Agglomerationsprogramme ab.

II. Nutzungsplanung des Kantons

(2.2.2.)

Art. 11

¹ Soweit kantonale oder regionale Interessen es erfordern, kann das Departement Bau und Umwelt kantonale Nutzungszonen zur längerfristigen Festlegung von Abbaugebieten für Rohmaterialien (Abbauzonen) sowie zur Erstellung von Deponien (Deponiezonen) 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 Abfälle²⁾, das Deponie- oder Ablagerungsvolumen, die Etappierung, die Endgestaltung des Geländes sowie die Erschliessung.

³ In Abbauzonen sind der Abbau von Rohmaterialien wie Steinen, Kies, Lehm, Sand und dergleichen sowie die dafür notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.

⁴ In Deponiezonen sind Deponien, Zwischenlager und dergleichen sowie die dafür notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.

⁵ Recycling- und Brechanlagen sind in Deponie- und Abbauzonen nur mit einer zeitlichen Beschränkung zugelassen, welche sich an der Geltungsdauer der Betriebsbewilligung orientiert.

¹⁾ MinVG (SR [725.116.2](#))

²⁾ TVA (SR [814.600](#))

III. Erlass und Änderung der kantonalen Pläne

(2.2.3.)

Art. 12 Erlass des kantonalen Richtplans

¹ Die Gemeinden sind vor dem Erlass des Richtplans anzuhören. Der Richtplanentwurf ist vor Erlass während 60 Tagen der Volksdiskussion zu unterstellen.

² Der kantonale Richtplan wird vom Regierungsrat erlassen und anschliessend durch den Kantonsrat genehmigt.

³ Der Regierungsrat bestimmt nach Vorliegen der Genehmigung des Bundesrats über den Zeitpunkt des gesamthaften Inkrafttretens des Richtplans.

Art. 13 Anpassung und Fortschreibung des kantonalen Richtplans

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.

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.

³ Änderungen, welche sich im Rahmen der bestehenden Richtplananweisungen bewegen, gelten als Fortschreibungen. Die damit verbundenen technischen Nachträge werden vom Departement Bau und Umwelt vorgenommen. Alle aufgelaufenen Nachträge werden jährlich öffentlich bekannt gemacht.

Art. 14 Erlass und Änderung kantonaler Nutzungspläne

¹ Die kantonalen Nutzungspläne werden nach Anhörung des Gemeinderates der betroffenen Gemeinde durch das Departement Bau und Umwelt erlassen. Sie sind nach dem Beschluss während 30 Tagen in der betreffenden Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im kantonalen Amtsblatt bekannt zu machen.

² Innerhalb der Auflagefrist können Berechtigte gemäss Art. 111 sowie der Gemeinderat beim Departement Bau und Umwelt Einsprache erheben. Die Einsprachen werden vom Departement Bau und Umwelt soweit als möglich auf dem Wege der Verständigung erledigt. Über unerledigt gebliebene Einsprachen entscheidet das Departement Bau und Umwelt.

³ Die kantonalen Nutzungspläne sind vom Regierungsrat zu genehmigen. Gegen Einspracheentscheide des Departements Bau und Umwelt kann in-
nert 20 Tagen beim Regierungsrat rekuriert werden. Für das Einsprachever-
fahren gilt im Übrigen Art. 47 analog. Über den Genehmigungsantrag und
allfällige Rekurse entscheidet der Regierungsrat in einem Beschluss.

⁴ Die Voraussetzungen und das Verfahren zur Änderung kantonaler Nut-
zungspläne richten sich sinngemäss nach den Art. 51 und 52. Das Inkrafttre-
ten bestimmt sich nach Art. 50.

3. Abschnitt: Raumplanung der Gemeinden

(2.3.)

I. Baureglement

(2.3.1.)

Art. 15 Zweck und Inhalt

¹ Das Baureglement stellt in Ergänzung zur übergeordneten Baugesetzge-
bung Normen zur Verwirklichung der Ziele der Raumplanung¹⁾ und der Ge-
fahrenabwehr bei der Errichtung, der Änderung, dem Abbruch, dem Bestand
und der Nutzung von Bauten und Anlagen auf.

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

- a) Art und Intensität der baulichen und betrieblichen Nutzung;
- b) Bauweise;
- c) Bauhöhe und Geschosszahl;
- d) Grenzabstände und Gebäudeabstände;
- e) Anforderungen an die architektonische Gestaltung von Bauten und
Anlagen innerhalb der Bauzone;
- f) Anforderungen an die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung;
- g) Rahmenbedingungen bei Bauarbeiten;
- h) kommunale Schutzvorschriften;
- i) kommunale Erschliessungsvorschriften;
- j) Gebühren, Beiträge und Ersatzabgaben insbesondere für Autoab-
stellplätze.

¹⁾ Art. 1 und 3 RPG; Art. 1 Baugesetz

³ Mit Ausnahme der Phase der Baugesuchseinreichung bleibt das Aufstellen von Verfahrensbestimmungen dem kantonalen Recht vorbehalten.

Art. 16 Begriffsdefinitionen, Berechnungs- und Messweisen

¹ Folgende Begriffe sind in allen Gemeinden einheitlich anzuwenden:

- a) Intensität der baulichen Nutzung (Ausnützungs-, Baumassenziffer usw.) inklusive Berechnungsgrundlagen und Ausnützungstransfer;
- b) Bauweise;
- c) Vollgeschoss, Untergeschoss, Dachgeschoss;
- d) Niveaupunkt;
- e) Firsthöhe;
- f) Gebäudehöhe;
- g) Mehrlängenzuschlag;
- h) Grenzabstand;
- i) Gebäudeabstand;
- j) Gebäudelänge;
- k) Kleinbauten;
- l) Vorbauten;
- m) An- und Nebenbauten;
- n) unterirdische Bauten;
- o) gewachsenes Terrain;
- p) provisorische Bauten;
- q) Tiefbauten.

Der Regierungsrat legt die aufgeführten Begriffsdefinitionen und einheitliche Messweisen auf dem Verordnungswege fest.

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.

II. Richtplanung der Gemeinden

(2.3.2.)

Art. 17

¹ Der Gemeinderichtplan zeigt in den Grundzügen als Planungsziel, wie sich das Gemeindegebiet längerfristig räumlich entwickeln soll.

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

- a) die längerfristige Abgrenzung und Nutzung des Baugebiets;
- b) die darauf abgestimmte Ausgestaltung der Erschliessung, des Verkehrsnetzes, der Ver- und Entsorgungsanlagen;
- 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⁾.

³ Der Gemeinderichtplan ist behördenverbindlich. Er ist insbesondere bei der Überarbeitung bestehender und der Erarbeitung neuer Schutz-, Nutzungs- sowie Sondernutzungspläne zu beachten.

III. Nutzungsplanung der Gemeinden

(2.3.3.)

Art. 18 Inhalt und Bezug zum kantonalen Recht

¹ Der Zonenplan bestimmt die Art und das zulässige Mass der Nutzung des Bodens im gesamten Gemeindegebiet.

² Er unterscheidet wenigstens Bauzonen und Landwirtschaftszonen. Innerhalb der Bauzonen können auch Schutzzonen gemäss den Art. 79 ff. bezeichnet werden.

³ Kantonale Nutzungszonen sowie Schutzzonen und -vorschriften, einschliesslich Grundwasserschutzzonen, gehen den Nutzungsplänen der Gemeinden vor. Widersprechende Pläne sind anzupassen.

¹⁾ bGS [731.31](#)

Art. 19 Zonenarten

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

- a) Kernzonen (K);
- b) Wohnzonen (W);
- c) Wohn- und Gewerbebezonen (WG);
- d) Gewerbebezonen (GE);
- e) Industriezonen (I);
- f) Kurzonen (KU);
- g) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE);
- h) Intensiverholungsbezonen (IE);
- i) Grünzonen im Baugebiet (GRi);
- j) Weilerzonen (WZ);
- k) Verkehrsflächen (VF).

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

- a) Landwirtschaftszonen (L);
- b) Speziallandwirtschaftszonen (SL);
- c) Übriges Gemeindegebiet (ÜG).

³ Diese Grundnutzungszonen können durch folgende Zonenarten überlagert werden:

- a) Schutzzonen der Gemeinde;
- b) Zonen für Wintersport (WS);
- c) Zonen mit Quartierplanpflicht;
- d) Gefahrenzonen;
- e) Grünzonen im Nichtbaugebiet (GRa).

Art. 20 Kernzonen

¹ Als Kernzonen können Ortsteile bezeichnet werden, die bestehende oder neu zu schaffende Zentrumsfunktion aufweisen oder dem Ort das Gepräge geben.

² Neben Wohnbauten sind öffentliche Bauten und mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig.

³ Im Baureglement kann ein Mindestanteil an Wohnnutzungen festgelegt werden.

Art. 21 Wohnzonen

¹ Wohnzonen umfassen die für Wohnzwecke geeigneten Gebiete. Sie sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

² Nichtstörende Betriebe und nichtstörende Ladengeschäfte sind zulässig.

Art. 22 Wohn- und Gewerbebezonen

¹ In den Wohn- und Gewerbebezonen sind Wohnbauten sowie mässig störende Betriebe zulässig.

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.

Art. 23 Gewerbebezonen

¹ In den Gewerbebezonen sind Betriebe sowie dazugehörige Bauten und Anlagen zulässig, die ihre Umgebung nicht übermässig stören.

² Im Rahmen der Nutzungsplanung können bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ausgeschlossen werden.

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

Art. 24 Industriezonen

¹ In den Industriezonen sind industrielle und gewerbliche Betriebe mit erheblichen Immissionen oder grösseren Baumassen zugelassen.

² Im Rahmen der Nutzungsplanung können bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ausgeschlossen werden.

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

Art. 25 Kurzonen

¹ In den Kurzonen sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Kurbetrieb und der Erholung dienen.

² Das Baureglement kann weitere Bauten wie Wohnbauten, Hotels, Ferienwohnungen, Ladengeschäfte, Kliniken usw. zulassen.

Art. 26 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen zulässig.

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.

³ Das Baureglement bestimmt, inwieweit die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen auch Sekundärnutzungen und privaten Trägerschaften offen stehen.

Art. 27 Intensiverholungszone

¹ Intensiverholungszone sind bestimmt für Sport- und Erholungsanlagen, Campingplätze sowie für Bauten und Anlagen von Jugend- und Freizeitorganisationen und dergleichen.

² Die genaue Zweckbestimmung ist im Zonenplan zu bezeichnen.

Art. 28 Grünzone

¹ Grünzone umfassen Gebiete, die nicht überbaut und je nach Zweck nur bedingt bewirtschaftet werden dürfen. Sie dienen der:

- a) Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere zum Zweck der Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes, der Freihaltung von Aussichtslagen und von Waldrändern;
- b) Erhaltung und Schaffung von Erholungsanlagen;
- c) Erhaltung von schutzwürdigen Gegenständen nach Art. 79 ff.;
- d) Sicherung von Grundwasserschutzzone und -areale.

² Die genaue Zweckbestimmung ist im Zonenplan zu bezeichnen.

³ Kleinbauten und Anlagen wie Gartenhäuser, Schrebergärten und dergleichen sind zulässig, soweit sie dem festgelegten Zweck der Zone nicht entgegenstehen.

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.

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.

⁶ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Grünzonen im Nichtbaugebiet richtet sich im Übrigen nach Art. 31 sowie nach Art. 24 ff. RPG.

Art. 29 Weilerzonen

¹ Weilerzonen dienen der Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der übrigen Bauzonen. Sie lassen eine massvolle Entwicklung zu, sofern die Erschliessung und die Übernahme der Erschliessungskosten durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gewährleistet sind. Sie umfassen vom Hauptsiedlungsgebiet klar abgetrennte Kleinsiedlungen, bestehend aus mindestens fünf bewohnten Gebäuden in enger räumlicher Beziehung.

² Der kantonale Richtplan weist die möglichen Gebiete für Weilerzonen aus. Das Baureglement legt die zulässigen Nutzungen entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen fest.

Art. 30 Verkehrsflächen

¹ Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkieranlagen, Bushaltestellen, Bahnanlagen mit Umladeeinrichtungen und Bahnstationen ohne Fremdnutzungen werden als Verkehrsflächen bezeichnet, sofern sie als separate Grundstücke ausgeschieden sind.

² Innerhalb der Bauzonen gelegene oder längs an Bauzonen angrenzende Verkehrsflächen zählen zum Baugebiet. 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.

³ Der Regierungsrat regelt die Anrechenbarkeit von Verkehrsflächen in Zusammenhang mit der Ausnützungsberechnung auf dem Verordnungswege.

Art. 31 Landwirtschaftszonen

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 Überbauungen weitgehend freigehalten werden.

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.

³ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG.

Art. 32 Speziallandwirtschaftszonen

¹ In Speziallandwirtschaftszonen sind auch Bauten und Anlagen zulässig, welche über eine innere Aufstockung hinausgehen und überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängig produzieren.

² Die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen ist ausgeschlossen:

- a) in Schutzgebieten nach Bundesrecht sowie in Gebieten mit kantonalen und kommunalen Schutzfestlegungen, sofern sie mit deren Zielsetzungen nicht vereinbar ist;
- b) in Fruchtfolgeflächen;
- c) in Gefahrengebieten;
- d) im Falle möglicher Gefährdung des Grundwassers.

³ Der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen sowie der Bewilligung von Bauten und Anlagen nach Art. 16a Abs. 3 RPG hat eine sorgfältige Interessenabwägung vorauszugehen. Diese orientiert sich an den Zielen und Grundsätzen des RPG. Von besonderem Gewicht sind dabei:

- a) die gestalterische Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft;
- b) der Immissionsschutz hinsichtlich nachbarschaftlicher Nutzungen;
- c) die Ausrichtung auf bestehende Infrastrukturanlagen wie Strassen, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen usw.;
- d) der Anschluss an bestehende Hofgruppen oder Siedlungsteile, soweit dies zumutbar ist.

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.

⁵ Die Gemeinde ist in Speziallandwirtschaftszonen von der Erschliessungspflicht entbunden.

Art. 33 Übriges Gemeindegebiet

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.

² Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn

- a) die Voraussetzungen nach Art. 31 oder nach Art. 24 ff. RPG erfüllt sind und
- b) eine spätere bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird.

Art. 34 Zonen für Wintersport

¹ Zur Offenhaltung von Aufstiegs-, Abfahrts-, Langlauf- und Übungsgelände sowie Schlittenbahnen können Zonen für Wintersport ausgeschieden werden.

² Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zweck der Zone nicht entgegen stehen.

Art. 35 Zonen mit Quartierplanpflicht

¹ Als Zone mit Quartierplanpflicht können zusammenhängende Teilgebiete ausgeschieden werden, deren Überbauung und Erschliessung der Landschaft oder Siedlung besonders angepasst werden sollen oder für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind (z.B. Hanglagen, Kuppen, Ortskerne, grössere Neubaugebiete).

² Die Erstellung von Bauten und Anlagen in Zonen mit Quartierplanpflicht setzt einen rechtskräftigen Quartier- oder Gestaltungsplan voraus, welcher mindestens Angaben macht über:

- a) die Erschliessung sowie die einzuhaltenden Abstände von Bauten zu Erschliessungsanlagen;
- b) die Baubereiche und die Freiräume;
- c) die Bauweise (offen oder geschlossen).

Art. 36 Gefahrenzonen

¹ Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag-, Lawinen- oder Hochwassergefahr, nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen.

² In Gefahrenzonen können generelle Bauverbote erlassen und Auflagen verfügt werden.

IV. Sondernutzungsplanung der Gemeinden

(2.3.4.)

Art. 37 Allgemeines

¹ Sondernutzungspläne regeln die Überbaubarkeit von Teilgebieten der Gemeinde in Ergänzung oder Verfeinerung der ortsplannerischen Grundordnung.

² Als Sondernutzungspläne gelten:

- a) Baulinienpläne;
- b) Quartierpläne;
- c) Gestaltungspläne.

³ In Sondernutzungsplänen kann auch die Grenzbereinigung oder die Landumlegung vorgesehen werden.

⁴ Sondernutzungspläne können Kostenregelungen, insbesondere über Perimeterbeiträge für Gemeinschaftsanlagen, beinhalten.

⁵ Werden Quartier- und Gestaltungspläne nicht innert zehn Jahren verwirklicht, so ordnet der Gemeinderat deren Überprüfung und, falls notwendig, eine Anpassung an geänderte Verhältnisse an. Der Gemeinderat kann eine Anpassung bestehender Quartier- und Gestaltungspläne verlangen oder selber durchführen, wenn sich die planerischen Voraussetzungen wesentlich geändert haben.

⁶ Rechtskräftige Sondernutzungspläne können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 38 Baulinien und Höhenangaben

¹ Durch den Baulinienplan wird die Erschliessung bestimmter Teilgebiete geregelt und ihre Überbaubarkeit mit Hilfe von Baulinien, Höhenangaben und Richtungspunkten begrenzt.

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.

³ Insbesondere in folgenden Fällen können Baulinien festgelegt werden:

- a) zur Sicherung des Raumes bestehender oder geplanter Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen;
- b) zur Begründung von Freiräumen innerhalb des Baugebietes;
- c) für unterirdische Bauten;
- d) zur Sicherung des Raumes bei Arkaden, Durchgängen und dergleichen;
- e) zur Bestimmung der Lage von Bauten und Anlagen (Pflichtbaulinien);
- f) zur Gestaltung von Ortsbildern, Quartieren und Aussenräumen;
- g) zur Abgrenzung des überbaubaren Gebietes zu Gewässern und Wäldern.

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.

⁵ Zwischen Richtungspunkten kann dergestalt Raum freigehalten werden, dass eine möglichst direkte Verkehrsverbindung möglich ist.

Art. 39 Zweck, Form und Inhalt des Quartierplans

¹ Der Quartierplan regelt die Erschliessung und die besondere Bauweise eines Teilgebietes mit Sonderbauvorschriften.

² Der Quartierplan besteht aus einem Plan, allfälligen Beilagenplänen, den Sonderbauvorschriften sowie einem Planungsbericht. Der Planungsbericht zeigt mindestens die Ziele sowie die Schritte zur Realisierung der Sondernutzungsplanung auf. Art. 47 RPV gilt sinngemäss.

³ Durch Sonderbauvorschriften können insbesondere geregelt werden:

- 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 Kinderspielflächen;
- g) Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume;
- h) Freihaltung von Aussichtspunkten und -lagen;
- i) Nutzungsintensität, soweit nicht in den Zonenvorschriften festgelegt.

⁴ Der Quartierplan kann gemeinsame Zivilschutzräume und Gemeinschafts-Antennenanlagen sowie das Verbot von Einzelantennen vorsehen. Im Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren können ferner gemeinsame Energieversorgungsanlagen und der Anschluss an Energieverteilnetze vorgeschrieben werden. Die Baubewilligungsbehörde kann Ausnahmen im Einzelfall gewähren.

Art. 40 Zweck, Form und Inhalt des Gestaltungsplans

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt eine architektonisch besonders gute Gesamtüberbauung.

² Er besteht aus einem Plan, allfälligen Beilagenplänen, den Sonderbauvorschriften sowie einem Planungsbericht. Der Planungsbericht zeigt mindestens die Ziele sowie die Schritte zur Realisierung der Sondernutzungsplanung auf. Art. 47 RPV gilt sinngemäss.

³ Er bestimmt die Überbauung einer oder mehrerer Parzellen bis ins projekt-mässige Detail; er kann insbesondere Anzahl, Art, Situation, äussere Abmessung und weitere Einzelheiten wie Fassadengestaltung, Freiraumgestaltung usw. der zu erstellenden Bauten und Anlagen festlegen.

Art. 41 Verhältnis von Quartier- und Gestaltungsplänen zur Zonenordnung

¹ Die Sonderbauvorschriften dürfen dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Im Übrigen sind einzelfallweise Abweichungen von den in der betroffenen Zone geltenden Bauvorschriften unter Beachtung der nachfolgenden Einschränkungen zulässig:

- a) Die Geschosszahl darf in der Regel höchstens um ein Vollgeschoss von der Nutzungsplanung abweichen.
- b) Eine Mehrausnützung von bis zu 10 % kann gewährt werden, wenn mit dem Projekt in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gegenüber der zonengemässen Überbauung eine wesentliche Qualitätssteigerung verbunden ist.

² Beide Abweichungen gemäss Abs. 1 dürfen nur gewährt werden, wenn

- a) die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind und
- b) die Grösse des Grundstückes die Abweichungen von der Regelbauordnung rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Art. 42 Ausarbeitung der Sondernutzungspläne

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.

² Der Gestaltungsplan bedarf der schriftlichen Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen auch mindestens zwei Drittel der einzubeziehenden Fläche gehören.

³ Verlangen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer in quartierplanpflichtigen Nutzungszonen schriftlich einen Quartierplan, muss dieser in Übereinstimmung mit dem Erschliessungsprogramm innert angemessener Frist aufgelegt werden.

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.

V. Erlass und Änderung von Gemeinderichtplänen

(2.3.5.)

Art. 43 Erlass des Gemeinderichtplans

¹ Der Gemeinderichtplan wird vom Gemeinderat erlassen und bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat.

² Der Gemeinderat bestimmt nach vorliegender Genehmigung des Regierungsrates über den Zeitpunkt des gesamthaften Inkrafttretens des Gemeinderichtplans.

Art. 44 Anpassung und Fortschreibung des Gemeinderichtplans

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.

² Zur Vornahme von Einzelanpassungen als förmliche Planänderungen ist der Gemeinderat zuständig. Er teilt solche Anpassungen dem Departement Bau und Umwelt mit.

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.

VI. Erlass und Änderung von Nutzungsplänen und Baureglementen

(2.3.6.)

Art. 45 Vorprüfung

¹ Baureglemente und Zonenpläne sind dem Departement Bau und Umwelt, Sondernutzungspläne dem kantonalen Planungsamt vor der öffentlichen Auflage zur Vorprüfung einzureichen.

Art. 46 Öffentliche Auflage

¹ Nutzungspläne und Zonenvorschriften des Baureglements sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

² Die Auflage ist öffentlich bekannt zu machen. Innerhalb der Auflagefrist können schriftliche Einsprachen mit bestimmten Begehren und begründet beim Gemeinderat eingereicht werden.

³ Die Legitimation zur Einsprache richtet sich nach Art. 111.

Art. 47 Einspracheverfahren

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.

² Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, entscheidet der Gemeinderat darüber gleichzeitig mit seinem Beschluss zum Erlass des Plans bzw. des Reglements. Er eröffnet der Einsprecherin oder dem Einsprecher seinen begründeten Einspracheentscheid unter Einräumung einer Frist von 20 Tagen ab Erhalt des Einspracheentscheids, innert welcher beim Regierungsrat, respektive in Bezug auf Sondernutzungspläne beim Departement Bau und Umwelt, Rekurs angemeldet werden kann.

³ Mit der Rekursanmeldung sind Anträge zu stellen.

Art. 48 Erlass des Plans oder des Baureglements

¹ Zonenpläne und Baureglements werden durch den Gemeinderat erlassen und unterstehen dem obligatorischen Referendum¹⁾.

² Die Annahme der Sondernutzungspläne kann durch das Baureglement in die Zuständigkeit des Gemeinderates gelegt werden.

¹⁾ Art. 17 Abs. 2 des Gemeindegesetzes (bGS [151.11](#))

Art. 49 Rechtsschutz und Genehmigung

¹ Der Regierungsrat, bzw. bei Sondernutzungsplänen das Departement Bau und Umwelt, setzen nach Art. 47 Rekurrierenden eine angemessene Frist zur Begründung des angemeldeten Rekurses. Die Rekursinstanz entscheidet über den Rekurs zusammen mit dem Beschluss über die Genehmigung. Zum Rekurs ist nur legitimiert, wer am Einspracheverfahren teilgenommen hat.

² Baureglemente und Zonenpläne sind dem Regierungsrat, Sondernutzungspläne dem Departement Bau und Umwelt 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.

Art. 50 Inkrafttreten

¹ Nutzungspläne und Baureglemente treten nach Eintritt der Rechtskraft des Genehmigungsentscheides in Kraft.

² Werden nur einzelne Teile von Zonenplänen mit Rekurs angefochten, kann der Regierungsrat auf Antrag des Gemeinderates und nach Absprache mit dem Verwaltungsgericht die unangefochtenen Teile in Kraft setzen, soweit sich diese nicht auf bestrittene Bereiche auswirken.

Art. 51 Überprüfung und Änderungen

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.

² Für Änderungen an Nutzungsplänen und Baureglementen ist das gleiche Verfahren durchzuführen wie für deren Erlass.

Art. 52 Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen

¹ Geringfügige Änderungen können an Zonenplänen und Sondernutzungsplänen ohne öffentliche Auflage vorgenommen werden, wenn die von ihnen direkt betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben. Nicht zustimmende Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden unter Ansetzung der Einsprachefrist von 30 Tagen angeschrieben.

² Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen werden durch den Gemeinderat erlassen. Sie unterstehen weder dem fakultativen noch dem obligatorischen Referendum und bedürfen der Genehmigung des Departements Bau und Umwelt.

³ Änderungen an Nutzungsplänen gelten als geringfügig, wenn

- a) damit keine öffentlichen Interessen verletzt werden,
- b) damit keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts einhergeht und
- c) bei Zonenplänen davon eine kleine Fläche betroffen ist (in der Regel höchstens 3000 m²).

4. Abschnitt: Regionale Zusammenarbeit

(2.4.)

Art. 53

¹ Zum Zwecke der gemeinsamen, koordinierten Planung und der Erfüllung regionaler öffentlicher Aufgaben können Gemeinden institutionalisierte Zusammenarbeit betreiben.

² Insbesondere können Gemeinden im Rahmen regionaler Bausekretariate die Administration im Baubewilligungsverfahren zusammenlegen.

³ Die Genehmigungspflicht für Statuten, Vereinbarungen und Pläne sowie die Pflicht zur Zusammenarbeit richten sich nach den Art. 28 ff. des Gemeindegesetzes¹⁾.

3. Kapitel: Weitere raumwirksame Instrumente

(3.)

1. Abschnitt: Vorsorgliche planerische Massnahmen

(3.1.)

Art. 54 Zweck und Wirkung von Planungszonen

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.

¹⁾ bGS [151.11](#)

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.

Art. 55 Verfahren zum Erlass von Planungszonen

¹ Zuständig für den Erlass von Planungszonen ist:

- a) der Gemeinderat, wenn die Planungszone aufgrund der kommunalen Planung erforderlich ist;
- b) das Departement Bau und Umwelt, wenn die Planungszone aufgrund der kantonalen Planung erforderlich ist.

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.

³ Der Erlass von Planungszonen ist öffentlich bekannt zu machen und der betroffenen Grundeigentümerschaft schriftlich mitzuteilen. Gleichzeitig ist eine Einsprachefrist von 30 Tagen anzusetzen.

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

⁵ Planungszonen sind im Grundbuch anzumerken. Sie sind bei Rechtskraft der zu sichernden Planung mit öffentlicher Anzeige aufzuheben und beim Grundbuchamt zur Löschung anzumelden.

2. Abschnitt: Förderung der Überbauung (Baulandbeschaffung) (3.2.)**Art. 56**

¹ Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes eingezontes, noch unüberbautes Bauland ist innert 10 Jahren ab Inkrafttreten zu überbauen. Für spätere Neueinzonungen beginnt diese Frist mit der Rechtskraft der Zonenplanänderung zu laufen. Das Departement Bau und Umwelt kann auf Antrag des Gemeinderates diese Frist in begründeten Fällen verlängern.

² Das jeweilige Datum des Inkrafttretens der Einzonungen ist im Zonenplan anzugeben. Die Gemeinde ist für die entsprechende Nachführung besorgt und orientiert das Departement Bau und Umwelt zu Ende jedes Kalenderjahres über Parzellen, bei welchen die Frist abgelaufen ist, ohne dass überbaut worden wäre.

³ Bauland gilt im Sinne dieser Bestimmung als überbaut, wenn es innerhalb der gesetzten Frist vollständig erschlossen ist und vor Ablauf der in Abs. 1 genannten Frist mit den Bauarbeiten zur Überbauung begonnen wird.

⁴ Werden die vorstehenden Bedingungen nicht eingehalten, so gilt das betreffende Areal ohne Entschädigungsfolgen als ausgezont. Der Gemeinderat teilt dies den Betroffenen nach deren Anhörung in einem Feststellungsbeschluss mit. Bauten und Anlagen bedürfen in jedem Fall einer Bewilligung nach Art. 24 ff. RPG.

⁵ Die zwangsweise Auszonung fällt dahin, falls das Land der öffentlichen Hand verkauft wird.

⁶ Der Gemeinderat kann mit Eigentümerinnen und Eigentümern betroffener Grundstücke verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, welche auch weitergehende Bedingungen vorsehen können.

3. Abschnitt: Erschliessung (3.3.)**Art. 57** Grundsatz

¹ Die Gemeinden sorgen für die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen. Sie sind für den Unterhalt und den Betrieb der öffentlichen Erschliessungsanlagen verantwortlich.

² Die Erschliessungspflicht der Gemeinden umfasst mindestens die Verkehrsanlagen und die Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasseranlagen.

³ Die Gemeinden können Erschliessungsaufgaben an öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Versorgungswerke, wie Flurgenossenschaften, abtreten. In diesem Fall obliegen die Erschliessungspflichten dem Versorgungswerk.

Art. 58 Erschliessungsübersicht

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.

² Die Erschliessungsübersicht ist öffentlich.

Art. 59 Erschliessungsprogramm

¹ Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm, welches die zeitliche Abfolge der Erstellung aller für die Bauzonenerschliessung notwendigen Anlagen aufzeigt.

² Das Erschliessungsprogramm

- a) ist mit der Finanzplanung der Gemeinde koordiniert,
- b) berücksichtigt die bauliche Entwicklung der Gemeinde und die Nachfrage nach Bauland,
- c) ist auf die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinde abgestimmt,
- d) basiert auf der Erschliessungsübersicht und den Erschliessungskonzepten wie dem Generellen Entwässerungsprojekt (GEP) und der generellen Wasserversorgungsplanung.

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.

Art. 60 Erschliessungsreglement

¹ Die Gemeinden erlassen ein Erschliessungsreglement. Soweit nicht Spezialreglemente wie Strassen-, Wasser- oder Abwasserreglemente die entsprechenden Bestimmungen enthalten, regeln sie darin mindestens:

- a) die Bemessungsgrundlagen und die Tarife für die Grundeigentümerbeiträge an Erschliessungsanlagen;

- b) die Modalitäten der Erhebung der Grundeigentümerbeiträge (Schuldpflicht, Fälligkeit, Stundung usw.);
- c) die Voraussetzungen für die Übernahme privater Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde.

² Die Gemeinden sind dafür besorgt, dass ausreichende Rechtsgrundlagen im Sinne von Abs. 1 vorhanden sind, wenn Erschliessungsaufgaben an Versorgungswerke übertragen werden.

³ Die Erschliessungsreglemente gemäss Abs. 1 bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Art. 61 Kostenverteilung

¹ Die Gemeinden regeln in ihren Reglementen die Verteilung der Erschliessungskosten.

² Der Gemeindeanteil an Erschliessungsanlagen gilt als gebundene Ausgabe, sofern die Gemeinden in ihren Reglementen nichts anderes vorsehen.

Art. 62 Beiträge von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern

¹ Erwachsenen Grundstücken durch die Erstellung von Erschliessungsanlagen Sondervorteile, haben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer angemessene Beiträge zu entrichten.

² Die Erschliessungsbeiträge sind im Verhältnis zu den Vorteilen zu bemessen. Sie dürfen in ihrem Gesamtbetrag die Höhe der Anlagekosten nicht übersteigen.

³ Einzelheiten regeln die Gemeinden im Reglement. Zu beachten ist die Spezialgesetzgebung für einzelne Erschliessungsanlagen.

Art. 63 Perimeterplan

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.

² Der Perimeterplan ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekannt zu machen. Die beitragspflichtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind anzuschreiben. Innert der Auflagefrist kann beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.

³ Der rechtskräftige Perimeterplan hat die Wirkung eines vollstreckbaren gerichtlichen Urteils.

⁴ Vorbehalten bleibt die Spezialgesetzgebung für einzelne Erschliessungsanlagen.

Art. 64 Vorfinanzierung durch Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

¹ Die Gemeinde kann Erschliessungsanlagen unter zinsloser Bevorschussung durch bauwillige Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer vor dem im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Zeitpunkt erstellen, wenn:

- a) ein entsprechendes, vom Gemeinderat genehmigtes Projekt vorliegt;
- b) ein vom Gemeinderat genehmigter öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Finanzierung vorliegt, welcher auch die Modalitäten der Beitragsrückzahlung regelt;
- 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.

Art. 65 Selbsterschliessung

¹ Die Gemeinde kann Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ermächtigen, Erschliessungsanlagen vor dem im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Zeitpunkt selbst zu projektieren und zu erstellen, wenn:

- a) ein entsprechendes, vom Gemeinderat genehmigtes Projekt vorliegt;
- 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;
- c) keine wesentlichen Interessen entgegenstehen.

² Planung und Bau der Erschliessungsanlagen stehen unter der Aufsicht der Gemeinde.

³ Betreffend die Regelung der Finanzierung der durch Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer projektierten und erstellten Erschliessungsanlagen ist Art. 64 anwendbar.

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.

Art. 66 Mitbenützung bestehender Erschliessungsanlagen

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

- a) dies raumplanerisch zweckmässig ist;
- b) die Erschliessung des betreffenden Grundstücks auf anderem Wege nicht zumutbar und zweckmässig ist;
- c) dies für das belastete Grundstück als zumutbar erscheint.

² Der Gemeinderat verfügt nach Anhörung aller Betroffenen auf Gesuch derjenigen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer hin, welche das Recht beanspruchen wollen.

³ Belastete Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind zu entschädigen. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, wird diese durch das Verwaltungsgericht nach Rechtskraft der Ermächtigungsverfügung festgesetzt.

Art. 67 Neuerschliessung über benachbarte Grundstücke

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.

² Das Verfahren richtet sich nach Art. 66.

4. Abschnitt: Landumlegung und Grenzberichtigung

(3.4.)

Art. 68 Zweck

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.

² Insbesondere dient die Baulandumlegung:

- a) der optimalen Umsetzung der rechtskräftigen Nutzungsplanung;
- b) als Begleitmassnahme zur Nutzungsplanung;
- c) der Erschliessung von Bauzonen;
- d) der Ausscheidung von Land für Bauten und Anlagen, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erstellt werden sollen.

Art. 69 Umlegungsgebiet

¹ Das Umlegungsgebiet umfasst Grundstücke in der Bauzone. Es können auch anstossende Grundstücke ausserhalb der Bauzone zur Arrondierung und Entflechtung einbezogen werden.

Art. 70 Einleitung der Baulandumlegung

¹ Der Gemeinderat leitet das Umlegungsverfahren ein, wenn

- a) ein oder mehrere Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer dies beantragen,
- b) die Realisierbarkeit der Nutzungsplanung eine Umlegung erfordert oder
- c) der Gemeinderat dies als zweckmässig erachtet.

² Der Beschluss, eine Baulandumlegung einzuleiten, kann nur zusammen mit dem Umlegungsperimeter angefochten werden.

Art. 71 Verfahren

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 Umwelt 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.

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.

³ Der Regierungsrat regelt auf dem Verordnungswege die Einzelheiten der Durchführung der Baulandumlegung. Er regelt dabei mindestens die folgenden Gegenstände:

- 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 Umwelt und Eintrag im Grundbuch;
- j) Ausgleichszahlungen und Umlegungskosten;
- k) Baulandumlegung nach Vereinbarung.

Art. 72 Vereinfachtes Verfahren der Grenzregulierung

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.

² Die Grenze wird dabei unter bestmöglicher Wahrung der Flächen der einbezogenen Grundstücke angepasst.

³ Im Übrigen sind die Bestimmungen über die Landumlegung sinngemäss anzuwenden.

5. Abschnitt: Enteignung

(3.5.)

I. Formelle Enteignung

(3.5.1.)

Art. 73 Enteignungsbefugnis

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

- a) das innerhalb genehmigter Baulinien für Verkehrs- und Erschliessungsanlagen, Freiflächen und öffentliche Anlagen erforderliche Land;
- b) Land, welches in genehmigten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen liegt.

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.

³ Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über die Zwangsabtretung¹⁾, insbesondere auch hinsichtlich der Festsetzung von Entschädigungen.

⁴ Die Gemeinde kann die Ausübung der Enteignung an Dritte einschliesslich Private übertragen. Im Streitfall entscheidet der Regierungsrat.

Art. 74 Ansprüche der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

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 Zwangsabtretung²⁾ erfüllt, können sie die Übernahme des ganzen Grundstücks verlangen.

¹⁾ Enteignungsgesetz (bGS [711.1](#))

²⁾ Enteignungsgesetz (bGS [711.1](#))

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.

³ Der Schadenersatz und der Übernahmepreis werden im Schätzungsverfahren gemäss dem Gesetz über die Zwangsabtretung¹⁾ festgelegt.

⁴ Schadenersatz und Entschädigungen im Sinne dieser Bestimmung gelten als gebundene Ausgaben.

Art. 75 Vorherige Inanspruchnahme des Bodens

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.

II. Materielle Enteignung

(3.5.2.)

Art. 76 Voraussetzungen

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.

² Kommen Eigentumsbeschränkungen in ihren Wirkungen einer Enteignung gleich, verpflichten sie zu voller Entschädigung.

Art. 77 Entschädigungspflichtige

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 Gewässer²⁾ betreffend die Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen und -arealen.

¹⁾ Enteignungsgesetz (bGS [711.1](#))

²⁾ Gewässerschutzgesetz (GSchG; SR [814.20](#))

² Liegt eine vom Kanton verfügte Eigentumsbeschränkung vorwiegend im Interesse einer Gemeinde, hat sich diese angemessen an allfälligen Entschädigungsleistungen zu beteiligen.

Art. 78 Verfahren

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 Verwaltungsgericht im Klageverfahren.

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.

³ Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung verjähren nach Ablauf von fünf Jahren seit Rechtskraft der Eigentumsbeschränkung. Entschädigungspflichtige können geleistete Entschädigungszahlungen im Grundbuch anmerken lassen.

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

(3.6.)

Art. 79 Schutzwürdige Gegenstände

¹ Zur Erhaltung, Förderung und Aufwertung von Natur und Landschaft sind insbesondere Massnahmen zum Schutze der folgenden Gegenstände zu treffen:

- a) besonders schöne oder naturkundlich und kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften;
- b) Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen;
- c) Aufwertungs- und Pufferflächen;
- d) kulturgeschichtlich wertvolle Ortsbilder, Baugruppen, Einzelbauten und -anlagen;
- e) ökologisch oder naturgeschichtlich bedeutsame Standorte von Baumgruppen, Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie markanten Einzelbäumen;
- f) stehende und fliessende Gewässer inklusive ihrem Uferbereich;
- g) Findlinge und Geotope;

- h) Kulturdenkmäler sowie historisch oder künstlerisch wertvolle Einzelbauten, Baugruppen, Bauteile und deren Umgebung sowie Anlagen wie Wege, Trockensteinmauern und dergleichen.

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.

Art. 80 Zuständigkeiten und Schutzinstrumente

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.

² Dafür stehen dem Kanton folgende Instrumente zur Verfügung:

- a) kantonaler Richtplan;
- b) kantonaler Schutzzonenplan;
- c) kantonale Schutzverordnungen;
- d) Einzelverfügungen;
- e) (Bewirtschaftungs-)Vereinbarungen.

³ Die Gemeinden sind ausschliesslich zuständig für den Schutz der Natur-, Landschafts- und Kulturwerte innerhalb der Bauzonen, ausgenommen die Ortsbilder von nationaler Bedeutung.

⁴ Die Gemeinden verfügen über die folgenden Instrumente:

- a) Gemeinderichtplan;
- b) Zonenplan;
- c) Sondernutzungsplan;
- d) kommunale Schutzverordnungen;
- e) Einzelverfügungen;
- f) Vereinbarungen.

⁵ Die regierungsrätliche Verordnung regelt Inhalt und Form der kantonalen und kommunalen Instrumente.

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. *

Art. 81 Eigentumsbeschränkungen und Leistungspflichten

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.

Art. 82 Landschaftsschutzzonen

¹ Landschaftsschutzzonen umfassen besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften.

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.

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.

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.

Art. 83 Naturschutzzonen

¹ Naturschutzzonen umfassen 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 Naturschutzzonen dienen sollen.

² Naturschutzzonen können differenziert werden, insbesondere in Zonen für Streuwiesen, Magerheuwiesen, Wiesen/Weiden mit seltenen Pflanzenbeständen, extensiv genutzte Weiden sowie übrige Naturschutzzonen mit natürlicher Vielfalt oder natürlichen Prozessen. Zum Schutz frei lebender Wildtiere können Wildruhezonen ausgeschieden und mit Beschränkungen der Zugänglichkeit, insbesondere mit Weggeboten, belegt werden.

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 Naturschutzzonen gelegenen Grundstücken sind verpflichtet, die Schutzwürdigkeit der Gebiete langfristig zu erhalten.

⁴ Bauten und Anlagen dürfen in den Naturschutzzonen nur bewilligt werden, soweit sie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich sind, den natürlichen Wert des Gebietes nicht beeinträchtigen und nicht ausserhalb der Schutzzonen erstellt werden können.

Art. 84 Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung

¹ Ortsbildschutzzonen dienen dem Schutz besonders schöner, kulturgeschichtlich wertvoller Ortsbilder.

² Die Proportionen und der ursprüngliche Charakter der wertvollen Bauten, Baugruppen und ihrer Umgebung sowie der Freiräume soll gewahrt bleiben.

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.

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.

Art. 85 Häusergruppen und Weiler

¹ Als «Häusergruppe, Weiler» werden besonders schöne, kulturgeschichtlich und historisch wertvolle Ansammlungen von Bauten bezeichnet.

² Der ursprüngliche Charakter der Bauten, Häusergruppen und ihrer Umgebung soll gewahrt, verbessert oder wiederhergestellt werden.

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.

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.

Art. 86 Natur- und Kulturobjekte

¹ Als Naturobjekte sind ökologisch oder naturgeschichtlich bedeutsame Baumgruppen, Hecken, markante Einzelbäume, Teiche, Wasserfälle, Findlinge und Einzelgeotope und dergleichen zu bezeichnen.

² Als Kulturobjekte sind Kulturdenkmäler sowie andere historisch oder künstlerisch wertvolle Einzelbauten, Baugruppen und Bauteile sowie Anlagen wie Wege, Trockensteinmauern und dergleichen zu bezeichnen.

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.

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.

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.

Art. 87 Instand- und Wiederherstellung

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.

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.

³ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen die Ersatzvornahme im Sinne dieses Artikels angedroht wird, können verlangen, dass das verfügende Gemeinwesen das Schutzobjekt übernimmt.

Art. 88 Verfahren

¹ Kantonale Schutzzonenpläne und Schutzverordnungen werden vom Departement Bau und Umwelt erlassen und sind vom Regierungsrat zu genehmigen. Das Verfahren zum Erlass und zur Änderung richtet sich nach Art. 14.

² Kommunale Schutzverordnungen werden vom Gemeinderat erlassen und sind vom Departement Bau und Umwelt zu genehmigen. Das Verfahren zum Erlass richtet sich im Übrigen nach den Art. 45–49, jenes zur Änderung nach den Art. 51 und 52.

³ Die Schutzzonenpläne und -verordnungen werden mit ihrer Auflage rechtswirksam. Geschützte Kulturobjekte sind im Grundbuch anzumerken.

⁴ Zuständig zum Erlass von Einzelverfügungen und dem Abschluss von Vereinbarungen gemäss Art. 80 sind der Gemeinderat bzw. das Departement Bau und Umwelt.

Art. 89 Ausführungsbestimmungen

¹ Der Regierungsrat regelt durch Verordnung:

- a) Inhalt und Form der in Art. 80 aufgeführten Schutzzinstitute;
- b) das Feststellungsverfahren nach Art. 14 Abs. 5 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz¹⁾;
- c) die Zuständigkeiten im Bereich des Natur- und Heimatschutzes;
- d) die Fachstellen gemäss Art. 26 Abs. 1 NHV.

¹⁾ NHV (SR [451.1](#))

7. Abschnitt: Kostentragung und Fördermassnahmen

(3.7.)

Art. 90 Grundsätze der Kostentragung

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

² Die Gemeinden tragen die Kosten der kommunalen Richt-, Nutzungs- und Schutzzonenplanung sowie der Erschliessungsübersicht und des Erschliessungsprogramms.

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.

⁴ Die gemäss dieser Bestimmung auf die Gemeinden entfallenden Kosten gelten als gebundene Ausgaben.

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.

Art. 91 Kantonsbeiträge an Orts- und Regionalplanungen

¹ Der Kanton gewährt an Gesamtrevisionen von Ortsplanungen (ohne Sondernutzungspläne) Beiträge von 20 Prozent. An regionale Planungen und Förderprojekte können ebenfalls Beiträge gewährt werden.

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

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

- a) Unterhalt, Instandstellung und Erwerb von Kulturobjekten sowie Massnahmen im Interesse der Erhaltung geschützter Orts- und Landschaftsbilder;
- b) Unterhalt, Instandstellung und Erwerb von Grundstücken in Naturschutzzonen sowie von Naturobjekten und anderen Flächen mit erheblichem naturschützerischem Interesse;
- c) Massnahmen im Interesse des ökologischen Ausgleichs;

d) Erhaltung bedrohter Tier- und Pflanzenarten.

² Mit Beiträgen können auch Massnahmen im Interesse des Umweltschutzes 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.

³ Beiträge der Gemeinden an Unterhalt und Instandstellung gemäss Abs. 1 lit. a und b gelten als gebundene Ausgaben.

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:

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).

Ausserhalb des Anwendungsbereichs der Direktzahlungsverordnung werden Grundbeiträge und Beiträge für Bewirtschaftungerschwernisse nach der kantonsrätlichen Beitragsverordnung ausgerichtet.

⁵ Bei gleichzeitiger Beitragsberechtigung für Beitragsleistungen nach der Waldgesetzgebung liegt die Anspruchspriorität auf jenen Beiträgen.

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

²⁾ ÖQV (SR [910.14](#))

4. Kapitel: Bauordnungsrecht

(4.)

1. Abschnitt: Voraussetzungen des Bauens

(4.1.)

Art. 93 Bewilligungspflicht

¹ Bauten, Anlagen und Vorkehren mit planungsrechtlichen oder baupolizeilichen Auswirkungen sind baubewilligungspflichtig. Insbesondere gilt dies für:

- a) die Erstellung, die wesentliche Änderung (einschliesslich der wesentlichen Zweckänderung) und den Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und sonstigen Bauten und Anlagen;
- b) wesentliche Terrainveränderungen.

² Sofern es sich nicht um Arbeiten an einem Schutzobjekt oder in der Ortsbildschutzzone handelt, bedürfen keiner Baubewilligung im Sinne dieses Gesetzes:

- a) Bauvorhaben, die nach der Gesetzgebung des Bundes nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen;
- 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;
- c) Unterhaltsarbeiten;
- d) geringfügige Bauvorhaben;
- e) für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen.

Art. 94 Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen

¹ Der Weiterbestand, der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten, die der Nutzungsordnung oder den Bauvorschriften nicht entsprechen, bleiben gewährleistet.

² Eine Zweckänderung oder eine angemessene Erweiterung kann bei Bauten gemäss Abs. 1 gewährt werden, wenn:

- a) die Bauten ursprünglich rechtmässig erstellt wurden;
- b) der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird;
- c) keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden.

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.

⁴ Vorkehren nach Massgabe dieser Bestimmung bedürfen in jedem Fall einer Baubewilligung.

Art. 95 Baureife

¹ Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

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 Grenzberichtigung nicht erschwert oder verunmöglicht wird und das Grundstück erschlossen ist.

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

- 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;
- b) ein gut begehbarer, direkter Zugang;
- c) die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen (vorhanden bzw. so nahe heranführend, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist).

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.

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

Art. 96 Quartierplanpflicht

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

³ Der Mindestinhalt der in Anwendung dieser Bestimmung zu erstellenden Quartierpläne bestimmt sich nach Art. 35.

2. Abschnitt: Formelle Bauvorschriften

(4.2.)

I. Baubewilligungsverfahren

(4.2.1.)

Art. 97 Zuständigkeiten der Bewilligungsorgane

¹ Alle nach Massgabe von Art. 93 baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung der Gemeindebaubehörde.

² Einer raumplanerischen Bewilligung des kantonalen Planungsamtes bedürfen zusätzlich:

- a) Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone;
- b) Bauvorhaben in kantonalen Schutzzonen und an Schutzobjekten gemäss Art. 79 ff.

³ Bei Bauvorhaben, die unter Abs. 2 fallen, überprüft das Planungsamt die grundsätzliche raumplanerische Zulässigkeit und die Einhaltung der kantonalen Schutzvorschriften. Die Gemeinde kontrolliert in jedem Fall die Einhaltung der kommunalen Baupolizeivorschriften.

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 Gewerbeolizei.

⁵ Der Regierungsrat erlässt abschliessend Vorschriften über die Bewilligungspflicht und das Verfahren.

Art. 98 Koordinationspflicht

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.

² Nicht der Koordinationspflicht gemäss Abs. 1 unterstehen Rechtsakte, die

- 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
- b) die aus sachlichen Gründen erst nach der Errichtung bzw. der Änderung der betreffenden Baute oder Anlage erlassen werden können.

Art. 99 Zweck und Grundsätze der Koordination

¹ Die Koordination dient der inhaltlichen und zeitlichen Abstimmung der Entscheide und der zügigen Abwicklung der Verfahren.

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.

Art. 100 Zuständigkeiten der Koordinationsorgane

¹ In folgenden Fällen ist der Baukoordinationsdienst Koordinationsorgan:

- a) sofern durch ein Bauvorhaben das Hoheitsgebiet mehrerer Gemeinden betroffen ist;
- b) sofern der Schwerpunkt der Baugesuchs- und Einsprachebehandlung bei kantonalen Behörden liegt.

² Koordinationsorgan ist in folgenden Fällen die Gemeindebaubehörde:

- a) sofern nur kommunale Bewilligungen zu erteilen sind;
- b) sofern der Schwerpunkt der Baugesuchs- und Einsprachebehandlung bei der Gemeinde liegt.

³ Über Zuständigkeitskonflikte aus dieser Bestimmung entscheidet der Regierungsrat abschliessend.

Art. 101 Bauermittlungsverfahren

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.

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.

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.

⁴ Der Bauermittlungsentscheid verliert jegliche Verbindlichkeit zugunsten der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers, sobald eine legitimierte Drittperson eine dem Bauermittlungsentscheid entsprechende Baubewilligung anfight.

Art. 102 Einleitung des Bewilligungsverfahrens

¹ Das Baubewilligungsverfahren wird mit der Einreichung des Baugesuchs bei der Gemeindebaubehörde eingeleitet. Gleichzeitig sind die Stellung und das Ausmass des Bauvorhabens zu visieren.

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.

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.

⁴ Baugesuche, die offensichtlich gegen zwingende öffentlich-rechtliche Vorschriften verstossen, kann die Gemeindebaubehörde mit Zustimmung des Koordinationsorgans vorzeitig und ohne Publikation und Auflage abweisen.

Art. 103 Öffentliche Auflage und Einsprachen

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.

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.

³ Die Gemeindebaubehörde übermittelt eingegangene Einsprachen unverzüglich der Bauherrschaft sowie dem Baukoordinationsdienst, sofern dieser nach Art. 100 das Koordinationsorgan ist.

⁴ Die Legitimation zur Einsprache richtet sich nach Art. 111.

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.

⁶ Im Einspracheverfahren werden keine Gebühren erhoben.

Art. 104 Vereinfachtes Bewilligungsverfahren

¹ Bauten und Anlagen sowie Projektänderungen können im vereinfachten Bewilligungsverfahren abgewickelt werden, sofern keine wesentlichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen berührt sind.

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.

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.

⁴ Geringfügige Bauvorhaben, welche keine Auswirkungen auf Dritte haben, können in einem Meldeverfahren bewilligt werden. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten auf dem Verordnungswege.

Art. 105 Eröffnung der Entscheide

¹ Die Gemeindebaubehörde eröffnet die aus dem erstinstanzlichen Bewilligungsverfahren hervorgehenden Rechtsakte gleichzeitig und unter Angabe des einheitlichen Rechtsmittels an die Gesuchstellerin oder den Gesuchsteller sowie an allfällige Einsprecherinnen und Einsprecher.

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.

II. Nebenaspekte des Bewilligungsverfahrens

(4.2.2.)

Art. 106 Auflagen und Bedingungen

¹ Bewilligungsentscheide können mit Auflagen und Bedingungen versehen werden.

² Insbesondere sind zulässig:

- a) Auflagen und Bedingungen, welche geringfügige Verstösse gegen das materielle Bauordnungsrecht zu korrigieren vermögen, soweit dadurch nicht die Rechte allfälliger Einspracheberechtigter geschmälert werden;
- b) ein Mehrwertrevers, wenn für eine als Ausnahme bewilligte wertvermehrende Aufwendung im Enteignungsfall keine Entschädigung geschuldet wird;
- c) ein Beseitigungsrevers, wenn eine Ausnahmbewilligung nur für eine bestimmte Zeitdauer oder unter Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt wird und die Baute entschädigungslos zu entfernen sein wird;
- d) ein Zweckentfremdungsverbot, wenn eine Bewilligung nur für einen bestimmten Zweck erteilt werden kann;
- e) ein Abarzellierungsverbot, wenn eine Bewilligung nur unter der Voraussetzung der betrieblichen Einheit erteilt werden kann;
- f) ein Quartierplanrevers, wenn eine Bewilligung nur unter der Voraussetzung erteilt werden kann, dass sich die Eigentümerin oder der Eigentümer an einem künftigen Quartierplan beteiligt;
- g) eine Kautionsverpflichtung oder ein Finanzierungsnachweis für Pflichten, die mit der Bewilligung verbunden sind.

³ Die Bewilligungsbehörde kann Auflagen und Bedingungen im Grundbuch anmerken lassen.

Art. 107 Persönliche und zeitliche Geltung der Baubewilligung

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.

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.

³ Aus wichtigen Gründen kann die Baubewilligung höchstens um ein Jahr verlängert werden.

⁴ Bei provisorischen Bauten kann die Geltung von Baubewilligungen befristet werden.

Art. 108 Entfernung vorschriftswidriger Bauten

¹ Werden Bauten oder Anlagen ohne Baubewilligung, in Abweichung von einer Baubewilligung oder sonst rechtswidrig erstellt, verfügt diejenige Behörde die Baueinstellung, deren Verfügung missachtet wurde. Die Zuständigkeit liegt bei der Gemeindebaubehörde, falls noch keine Bewilligung erteilt wurde.

² Sofern die ausgeführten Bauten oder Bauteile nicht nachträglich bewilligt werden können, verfügt die nach Abs. 1 zuständige Behörde 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 Gutglaubensschutzes.

³ Wurden mehrere Verfügungen missachtet, erfolgt die Koordination durch das gemäss Art. 100 zuständige Koordinationsorgan.

⁴ Wird eine Wiederherstellungsanordnung nicht befolgt, kann die nach Abs. 1 zuständige Behörde 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.

⁵ Diese Bestimmung ist sinngemäss auch anwendbar auf Bauruinen, welche die Sicherheit der Bevölkerung gefährden oder das Orts- und Landschaftsbild stören.

III. Behandlungsdauer (Ordnungsfristen)

(4.2.3.)

Art. 109

¹ Der Regierungsrat legt auf dem Verordnungsweg Fristen für die Behandlung von Gesuchen und Rechtsmitteln durch kantonale und kommunale Behörden fest.

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.

IV. Rechtsschutz

(4.2.4.)

Art. 110 Rechtsmittelinstanzen

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

- a) gegen Verfügungen der Gemeindebaubehörden an den Gemeinderat, sofern mit dem kommunalen Entscheid nicht gleichzeitig kantonale Verfügungen zu eröffnen sind;
- b) gegen Verfügungen der Gemeindebaubehörden an das Departement Bau und Umwelt, sofern mit dem kommunalen Entscheid gleichzeitig mindestens eine kantonale Verfügung zu eröffnen ist;
- c) gegen Beschlüsse der Gemeinderäte an das Departement Bau und Umwelt;
- d) gegen Verfügungen von Ämtern und Fachstellen des Departements Bau und Umwelt an das Departement Bau und Umwelt;
- e) gegen Verfügungen von nicht dem Departement Bau und Umwelt unterstehenden kantonalen Ämtern an das Departement Bau und Umwelt, sofern die angefochtenen Verfügungen im Sinne von Art.98 koordinationspflichtig sind.

² Gegen Anordnungen in Richtplänen kann erst im Rahmen der Nutzungsplanung rekurriert werden.

³ Im Anwendungsbereich dieses Gesetzes kommen die Regeln über den Fristenstillstand nicht zur Anwendung¹⁾. In der Rechtsmittelbelehrung ist auf diese Vorschrift hinzuweisen.

Art. 111 Legitimation

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.

² Zu Einsprachen und Rekursen gegen Schutzzonepläne 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.

³ Zu Eingaben mit blosser Bedeutung von kritischen Hinweisen oder Verbesserungsvorschlägen ist jede Person befugt.

⁴ Die Rekursbehörde überprüft die angefochtenen Verfügungen oder Beschlüsse auf ihre Rechtmässigkeit, Angemessenheit und raumplanerische Zweckmässigkeit.

3. Abschnitt: Materielle Bauvorschriften

(4.3.)

I. Lage, Gestaltung und Dimensionierung der Bauten

(4.3.1.)

Art. 112 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

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.

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

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.

³ Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die von ihrem Zweck her an bestimmte Formen, Materialien oder Abmessungen gebunden sind, haben sich möglichst gut ins Landschaftsbild einzuordnen, insbesondere durch sorgfältige Standortwahl, Farbgebung und Bepflanzung.

⁴ Ausserhalb der Bauzone obliegt die Anwendung dieser Schutzvorschriften ausschliesslich dem kantonalen Planungsamt. Die Gemeinden können in diesem Zusammenhang Anträge stellen. Für das Gebiet innerhalb der Bauzone können die Gemeinden weitergehende Vorschriften aufstellen.

Art. 113 Verhältnis zum Wald

¹ Bauten und Anlagen haben gegenüber Waldrändern und Waldgrundstücken einen Abstand von 20 m einzuhalten.

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

³ Die Bestandesgarantie bleibt im Umfang von Art. 94 und Art. 118 sinngemäss gewährleistet.

⁴ Die Gemeinden können in Zonen- oder Sondernutzungsplänen den Waldabstand bis auf 12 m verringern, wenn dies die örtlichen Verhältnisse zulassen und weder Interessen des Waldes noch andere öffentliche Interessen entgegenstehen.

⁵ Die Waldabstandsfläche soll in der Regel nicht in die ausnutzungsfähige Bauzone eingeschlossen werden.

Art. 114 Verhältnis zu Gewässern

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.

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.

³ Den Gewässerabstand gegenüber eingedolten Gewässern bestimmt das kantonale Tiefbauamt im Einzelfall.

⁴ Die Gewässerabstandsfläche soll in der Regel nicht in die ausnutzungsfähige Bauzone eingeschlossen werden.

Art. 115 Grenzabstände von Tiefbauten

¹ Der Regierungsrat regelt auf dem Ordnungswege die Grenzabstände von Tiefbauten im Allgemeinen; im Besonderen regelt die Verordnung ausserdem die Grenzabstände von:

- a) Grabungen zur Gewinnung von Bodenbestandteilen;
- b) Ablagerungen und Aufschichtungen;
- c) Abfall- und Düngergruben.

II. Technische Ausgestaltung

(4.3.2.)

Art. 116 Sicherheit und Gesundheit

¹ Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden.

¹ EG zum ZGB (bGS [211.1](#))

² Zum Wohnen oder Arbeiten bestimmte Bauten und Anlagen müssen dauernd den gesundheitlichen Anforderungen genügen.

Art. 117 Vorkehren für Personen mit Behinderungen

¹ Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Personen mit Behinderungen möglich ist.

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.

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.

⁴ Für Bauten, die wenigstens sechs für Behinderte geeignete Arbeitsplätze enthalten, gilt Abs. 3 sinngemäss.

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.

III. Ausnahmen von der Einhaltung der materiellen Bauvorschriften

(4.3.3.)

Art. 118

¹ Von den Vorschriften dieses Gesetzes, der Baureglemente oder der Nutzungspläne abweichende Bewilligungen können erteilt werden, wenn:

- a) die durch den Zweck bestimmte besondere Form oder Stellung eines Bauwerkes dies nötig macht und öffentliche Interessen dadurch nicht verletzt werden;
- b) unter den gegebenen Verhältnissen die Einhaltung der bestehenden Vorschriften die Bauherrschaft in unzumutbarer Weise benachteiligen würde und öffentliche Interessen der Ausnahmegewilligung nicht entgegenstehen;

- 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.

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.

³ Die privaten Rechte der Nachbarinnen und Nachbarn bleiben auch gegenüber jeder Ausnahmebewilligung vorbehalten.

IV. Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen

(4.3.4.)

Art. 119 Grundsatz

¹ Die Zulässigkeit von baubewilligungspflichtigen, zonenwidrigen Bauvorhaben und Vorkehren ausserhalb der Bauzonen bestimmt sich nach den Vorschriften des RPG.

Art. 120 Landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten

¹ Landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen sind in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, nach Massgabe von Art. 24d RPG zulässig.

Art. 121 Vollständige Zweckänderung als schützenswert anerkannter Bauten und Anlagen

¹ Die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen ist nach Massgabe von Art. 24d RPG zulässig.

5. Kapitel: Schluss- und Übergangsbestimmungen

(5.)

Art. 122 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Gesetzes

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.

² Die Bezahlung der Busse entbindet nicht von der behördlich angeordneten Beseitigung der widerrechtlich erstellten Bauten oder Bauteile oder der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.

³ Zuständigkeit und Verfahren richten sich nach der Schweizerischen Strafprozessordnung¹⁾. *

Art. 123 Anpassung von Plänen und Reglementen ans neue Recht

¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes sind widersprechende Bestimmungen in kommunalen Erlassen aufgehoben; an ihrer Stelle gelten die entsprechenden Bestimmungen dieses Gesetzes.

² Richt-, Schutz- und Nutzungspläne, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes genehmigt worden sind, bleiben bis zu ihrer Anpassung in Kraft.

Art. 124 Übergangsbestimmungen für laufende Verfahren

¹ Auf laufende Verfahren sind die neuen Bestimmungen anwendbar.

Art. 125 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Das Gesetz vom 28. April 1985 über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (EG zum RPG)²⁾ wird aufgehoben.

² Die Verordnung vom 25. Februar 1986 über Baubewilligungspflicht und -verfahren sowie über das Bauen ausserhalb der Bauzonen (Bauverordnung)³⁾ wird aufgehoben.

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

²⁾ bGS 721.1 (lf. Nr. 176)

³⁾ bGS 721.1 (lf. Nr. 206)

³ Die Art. 99 bis 106 des Gesetzes vom 27. April 1969 über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches¹⁾ werden aufgehoben.

Art. 126 Vollzugsvorschriften

¹ Der Kantonsrat kann das Gesetz neuem Bundesrecht anpassen.

² Der Regierungsrat bestellt ein kantonales Planungsamt, welches die Fachstelle für Raumplanung im Sinne von Art. 31 RPG führt.

Art. 127 Referendum und Inkrafttreten

¹ Das Gesetz untersteht dem obligatorischen Referendum.²⁾

² Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.³⁾

¹⁾ bGS [211.1](#)

²⁾ Angenommen in der Volksabstimmung vom 19. Oktober 2003

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

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Lf. Nr. / Abl.
24.09.2007	01.01.2008	Art. 80 Abs. 6	eingefügt	1016 / 2007, S. 995
26.10.2009	01.02.2010	Art. 10a	eingefügt	1132 / 2009, S. 1426
13.09.2010	01.01.2011	Art. 122 Abs. 3	geändert	1173 / 2010, S. 1124

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Lf. Nr. / Abl.
Art. 10a	26.10.2009	01.02.2010	eingefügt	1132 / 2009, S. 1426
Art. 80 Abs. 6	24.09.2007	01.01.2008	eingefügt	1016 / 2007, S. 995
Art. 122 Abs. 3	13.09.2010	01.01.2011	geändert	1173 / 2010, S. 1124