



Teilrevision Baugesetz (BauG) Erläuternder Bericht

I. Einleitung

Ausgangslage und Gründe für die Teilrevision

Das geltende Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (bGS 721.1) vom 12. Mai 2003 entspricht teilweise nicht mehr den heutigen, stetig steigenden Anforderungen und Ansprüchen. Es sind deshalb Massnahmen zur Schaffung von verdichtetem Wohnraum sowie Infrastrukturen erforderlich. Auch die bauliche Entwicklung soll gefördert werden. Um den Bedürfnissen der Bevölkerung an zeitgemässes Bauen und Wohnen gerecht zu werden, sollen die entsprechenden raumplanerischen und baurechtlichen Normen sowohl in materiel-ler als auch in formeller Hinsicht angepasst werden.

Mit der Annahme der ersten Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700) am 3. März 2013, sind die Kantone verpflichtet, ihre Gesetzgebung innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des Raumpla-nungsgesetzes entsprechend zu ändern und an das übergeordnete Recht anzupassen.

Nach Auffassung des Regierungsrats ist daher der Zeitpunkt gekommen, das bestehende Baugesetz mit einer Teilrevision so anzupassen, dass sowohl den heutigen und zukünftigen Bestrebungen und Ansprüchen an Wohnbedürfnisse, als auch den rechtlichen Vorgaben des Bundes Rechnung getragen wird. Die vorliegende Teilrevision hat sich auch mit den für erheblich erklärten parlamentarischen Vorstössen, Motion „Bauen konkret fördern“ sowie Postulat „Ortsbildschutzzonen überprüfen“, befasst. In diesem Rahmen wurden denn auch die einzelnen Anträge/Empfehlungen überprüft.

Im Bestreben, die immer komplexeren Aufgaben und Anforderungen im Zusammenhang mit der Behandlung von Baugesuchen zu vereinfachen sowie die Verfahren zu beschleunigen, sind die Gemeinden vorfrageweise angehört worden, wie sie zur Schaffung von regionalen Baugesuchsadministrationen bzw. Baukommissionen, einheitlichen kantonalen Bauvorschriften sowie zur Straffung des Rechtsmittelweges stehen. Die Gemeinden haben sich leider grossmehrheitlich gegen die vorgeschlagenen Änderungen ausgesprochen. Vorbehalte wur-den vor allem dort gemacht, wo die Gemeindeautonomie zu stark tangiert und die lokalen Eigenheiten der jeweiligen Gemeinden beeinträchtigt werden könnten.



Zielsetzungen

Die Zielsetzungen des Gesetzgebungsprojekts sind Folgende:

- An der bestehenden Konzeption des Gesetzes wird festgehalten. Die Teilrevision hat zum Ziel, Bewährtes beizubehalten und Änderungen sinnvoll vorzunehmen.
- Der Interkantonalen Vereinbarung betreffend Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) soll beigetreten und die Begriffsdefinitionen übernommen werden.
- Es werden zusätzliche kantonale Nutzungszonen für Vorhaben, welche gesamtkantonale von Bedeutung sind, eingeführt.
- Unklare Wortlaute sind umzuformulieren und allfällige Gesetzeslücken sind zu schliessen.
- Wo notwendig, sind bisher ungeregelte Detailfragen entsprechend den heutigen Gegebenheiten zu normieren.
- Letztlich soll mit der Gesetzesrevision der Vollzug vereinfacht werden.

Vorgehensweise

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

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

Die Revisionspunkte lassen sich inhaltlich in der Hauptsache kurz wie folgt zusammenfassen:

- *Kantonale Nutzungszonen*

Die Arten der kantonalen Nutzungszonen werden erweitert. Zusätzlich zu den bisherigen Deponie- und Abbauzonen sollen neu Zonen zur Erzeugung von erneuerbarer Energien (Energiezonen) sowie zur Ansiedlung grösserer Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (strategische Arbeitszonen) vom Kanton ausgeschieden werden können.

- *Baureglemente / Begriffe und Messweisen*

Eine teilweise Vereinheitlichung der Begriffsdefinitionen sowie der Berechnungs- und Messweisen wurde bereits mit dem geltenden Baugesetz eingeführt. Mit dem vorgesehenen Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), welche Gegenstand einer separaten, zeitlich mit der Teilrevision des Baugesetzes koordinierten Vorlage ist, soll die Harmonisierung konsequent weitergeführt werden.



Um eine Harmonisierung bei den kommunalen Baureglementen zu erreichen, soll den Gemeinden ein Musterreglement zur Verfügung gestellt werden, wie dies bereits bei den Strassenreglementen oder den Abwasserreglementen der Fall ist.

- *Kommunale Nutzungszonen / Zonenarten*

Die kommunalen Ortsbildschutzzonen sollen mittelfristig, d.h. innert 3 Jahren ab Inkrafttreten der Teilrevision des Baugesetzes, aufgehoben werden. Stattdessen sollen die Kernzonen aufgewertet werden. Grund für diese Änderung ist das heutige, vielfach negative Image, welches den kommunalen Ortsbildschutzzonen anhaftet. Ziel ist, dass die historischen Dorfkerne weiterentwickelt und für zeitgemässes Wohnen wieder attraktiv gemacht werden können. Das typische Erscheinungsbild, welches die appenzellischen Dörfer prägt, soll jedoch nicht beeinträchtigt werden.

- *Sondernutzungsplanung*

Das Instrument des Sondernutzungsplans bleibt grundsätzlich bestehen, jedoch wird ähnlich dem Modell des Kantons St. Gallen ein einheitliches modulartig aufgebautes System geschaffen. Die verschiedenen Anliegen wie Erschliessung, Quartierüberbauung und Quartiererneuerung sowie Spezialnutzungen (z.B. in den kantonalen Nutzungszonen sowie die Erstellung von höheren Häusern) werden mittels Sondernutzungsplan festgelegt. Die herkömmlichen Quartier- und Gestaltungspläne werden abgeschafft. Damit kann besser auf die individuellen Bedürfnisse der Grundeigentümer eingegangen und der Sondernutzungsplan entsprechend zusammengestellt werden.

- *Erlass und Änderung von Nutzungsplänen und BauR*

Mit der Teilrevision des BauG besteht im Rahmen der öffentlichen Auflage neu die Möglichkeit, Baugesuche, welchen ein Sondernutzungsplan zugrunde liegt, gleichzeitig mit dem entsprechenden Sondernutzungsplan aufzulegen. Damit soll Transparenz geschaffen werden, indem die gemäss Sondernutzungsplan vorgesehene Überbauung visiert und damit sichtbar wird für die Betroffenen. Teilzonenpläne bis 5000m² sowie Sondernutzungspläne unterstehen dem fakultativen Referendum. Weiter kann der Regierungsrat unangefochtene Teile eines Zonenplans ohne Absprache mit dem Obergericht in Kraft setzen.

- *Förderung der Überbauung*

Der bestehende Art. 56 BauG statuiert bereits heute die Pflicht, eingezontes Bauland zu überbauen, ansonsten das Bauland nach Ablauf von 10 Jahren als entschädigungslos ausgezont gilt. Diese Bestimmung gilt unter Fachleuten als nicht unumstritten. Mit einer entsprechenden Anpassung wird diese Bestimmung präzisiert. Gestützt auf die neuen Bestimmungen des eidgenössischen Raumplanungsrechts, werden die Gemeinden verpflichtet, alle Massnahmen zu treffen, die nötig sind, um die Verfügbarkeit des Baulandes sicherzustellen oder seine Eignung zur bestimmungsgemässen Nutzung zu verbessern. Die Wahl der konkreten Massnahme wird jedoch den Kantonen überlassen. Die Gemeinden haben deshalb bei Neueinzonungen mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge bezüglich der Überbauung abzuschliessen.

- *Erschliessung*

Die Gemeinden werden entsprechend Art. 19 RPG in die Pflicht genommen, Bauzonen selbst zu erschliessen. Die Möglichkeit, diese Aufgabe auf Dritte, insbesondere an Flurgenossenschaften zu übertragen, wie dies noch in Art. 57 Abs. 3 BauG vorgesehen ist, fällt weg. In Bezug auf die Kostenverteilung sollen die Gemeinden für jedes Erschliessungsprojekt einen Perimeterplan erstellen.



- *Landschaftsschutz / Häusergruppen – Weiler*

Die Gestaltungsbestimmungen in Art. 82, 85 sowie 112 BauG werden präzisiert und insbesondere auf die typischen Appenzeller Haustypen beschränkt. Die vorgenommenen Änderungen bedeuten jedoch keine Aufweichung der genannten Normen. Mit den vorgenommenen Präzisierungen soll Klarheit geschaffen werden. Gleichzeitig soll damit zeitgemässes Wohnen ermöglicht werden.

- *Entfernung vorschriftswidriger Bauten*

In Bezug auf die Wiederherstellung vorschriftswidriger oder ohne Bewilligung erstellter Bauten sind die Bestimmungen bezüglich des Vollzugs und insbesondere der Zuständigkeiten präzisiert worden.

- *Rechtsschutz*

Auf kommunaler Stufe soll nur noch eine Behörde über Baugesuche und Einsprachen entscheiden. Diese Entscheide können direkt an das Departement Bau und Umwelt weitergezogen werden. Eine Rechtsmittelinstanz auf kommunaler Ebene entfällt. Damit soll der Rechtsmittelweg gestrafft werden.

- *Schutz des Orts- und Landschaftsbildes*

Anstelle der Aufhebung der kommunalen Ortsbildschutzzonen werden einheitlich Gestaltungsbestimmungen für Kernzonen eingeführt. Damit soll eine einheitliche Entwicklung in den Kernzonen im gesamten Kanton erreicht werden.

- *Widerhandlungen / Sanktionen*

Die Minimalbusse wird von CHF 500.- auf CHF 1'000.- angehoben. Zudem sollen in besonders schweren Fällen, namentlich bei Gewinnsucht, die Behörden nicht an das Höchstmass gebunden sein. Mit diesen Massnahmen/Sanktionen soll erreicht werden, dass illegales Bauen nicht nur als Kavaliersdelikt betrachtet wird, sondern wie andere Widerhandlungen behandelt und entsprechend geahndet werden.

- *Gewässerraum*

Die Kantone müssen bis zum 31. Dezember 2018 den Gewässerraum festlegen. Der Gewässerraum ist in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Der Regierungsrat hat mit der vorläufigen Verordnung über die Einführung des Gewässerraums (bGS 721.131) die Voraussetzungen für die Festlegung des Gewässerraums geschaffen. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sollen die Bestimmungen der vorläufigen Verordnung ins ordentliche Recht überführt werden.

II. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

1. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 - 4

Unverändert.

2. Kapitel: Planungsrecht

1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 5 Grundsätze der Planung

Unverändert.



Art. 6 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Unverändert.

2. Abschnitt: Raumplanung des Kantons

I. Richtplanung des Kantons

Art. 7 Ziele

Unverändert.

Art. 8 Elemente der Richtplanung

Unverändert.

Art. 9 Inhalt und Wirkung

Unverändert.

Art. 10 Erfolgskontrolle

Unverändert.

Art. 10a Agglomerationsprogramme

Voraussetzung für Bundesbeiträge im Rahmen der Agglomerationsprogramme sind u.a. eine nach kantonalem Recht konstituierte Trägerschaft sowie der Nachweis, wie die beitragsberechtigten Projekte in den Bereichen Verkehr und Siedlung gemäss kantonalem Richtplan abgestimmt sind. Die bisherige gesetzliche Lösung basiert auf den damaligen Erkenntnissen. Insbesondere für die Festlegungen und Abstimmungen im kantonalen Richtplan fehlen explizite Bestimmungen im Bereich der Agglomerationsprogramme. Art. 10a wird entsprechend ergänzt und präzisiert.

II. Nutzungsplanung des Kantons

Art. 11 Kantonale Nutzungszonen

Zur Wahrung kantonaler und regionaler Interessen kann der Kanton bereits heute kantonale Nutzungszonen ausscheiden. Neben Deponie- und Abbauzonen sind im Bereich der erneuerbarer Energien sowie für die Ansiedlung grössere Gewerbe- oder Industriebetriebe ebenfalls kantonale Nutzungszonen vorgesehen.

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

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

Art. 11a b) Abbauzonen

Inhaltlich keine materiellen Änderungen. Die bestehende Regelung wird übernommen.

Art. 11b c) Deponiezonen

Inhaltlich keine materiellen Änderungen. Die bestehende Regelung wird übernommen.



Art. 11c d) Energiezonen

Mit dieser Zonenart wird die Möglichkeit geschaffen, Gebiete auszuscheiden, welche für die Erzeugung von erneuerbarer Energien geeignet sind, aber auf spezielle Standorte angewiesen sind. Zu denken ist z.B. an Windanlagen.

Trotz der Schaffung einer kantonalen Nutzungszone für erneuerbare Energien ist es jedoch nicht ausgeschlossen, dass Bauten und Anlagen für die Erzeugung von erneuerbarer Energien (z.B. Biogasanlage) weiterhin in Gewerbezonem errichtet werden können.

Wie bereits unter Art. 11 erwähnt, besteht auch hier Sondernutzungsplanpflicht, wobei mindestens die Dimensionierung der Anlagen, die Bau- und Installationsbereiche, die Mindestabstände und die Erschliessung mittels Sondernutzungsplan geregelt sein müssen.

Art. 11d e) Strategische Arbeitszonen

Neu wird die Möglichkeit zur Ausscheidung einer grösseren zusammenhängenden Fläche als strategische Arbeitszone geschaffen. Damit soll die Ansiedlung von grösseren Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben gefördert werden.

Auch in strategischen Arbeitszonen besteht Sondernutzungsplanpflicht. Darin sind mindestens die Erschliessung und die Lage sowie die Ausdehnung, die Masse und die Abstände zu regeln. Ansonsten gelten die kommunalen Nutzungs- und Regelbauvorschriften.

Art. 11e Gewässerraum

Die Gewässerraumkarte ist in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen und grundeigentümerverbindlich festzulegen. Da die Gewässerraumkarte vom Regierungsrat erlassen wird und der Kanton für die öffentlichen Gewässer zuständig ist, macht es Sinn, auch die Festlegung in der Nutzungsplanung dem Kanton zu überlassen. Der Gewässerraum soll mittels Sondernutzungsplan in Form von Baulinien festgelegt werden. Die Zuständigkeit dafür liegt beim Departement Bau und Umwelt.

Für das Verfahren zum Erlass der Gewässerraumkarte ist eine Änderung des Gesetzes über den Wasserbau und die Gewässernutzung (Wasserbaugesetz, bGS 741.1) nötig. Dies erfolgt im Rahmen der Übergangsbestimmungen.

III. Erlass und Änderung der kantonalen Richtpläne

Art. 12 Erlass des kantonalen Richtplans

Unverändert.

Art. 13 Anpassung und Fortschreibung des kantonalen Richtplans

Unverändert.

Art. 14 Erlass und Änderung kantonaler Nutzungspläne

Unverändert.



3. Abschnitt: Raumplanung der Gemeinden

I. Baureglement

Art. 15 Zweck und Inhalt

Inskünftig soll im Interesse der inneren Verdichtung auch eine minimale Ausnutzung festgelegt werden können.

Art. 16 Begriffe und Messweisen

Mit dem vorgesehenen Beitritt zur IVHB und der damit verbundenen Übernahme der einheitlichen Begriffe und Messweisen wird die Aufzählung der einzelnen Begriffsdefinitionen obsolet und deshalb aufgehoben. Der Regierungsrat soll die zu übernehmenden Begriffe auf dem Verordnungsweg festlegen. Es ist vorgesehen, den Gemeinden zu überlassen, zwischen den zur Verfügung stehenden Begriffen Ausnützungsziffer oder Baumasenziffer zu wählen. Mit der Übernahme der Begrifflichkeiten der IVHB werden alle Gemeinden ihre Baureglemente anzupassen haben, wobei ihnen ein Muster-Baureglement (M-BauR) zur Verfügung gestellt werden soll. Abs. 2 wird aufgehoben, da mittlerweile die fünfjährige Übergangsfrist abgelaufen ist.

II. Richtplanung der Gemeinden

Art. 17

Unverändert.

III. Nutzungsplanung der Gemeinden

Art. 18 Inhalt und Bezug zum kantonalen Recht

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

Art. 18a Einzonung

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

Art. 19 Zonenarten

Abs. 3 lit. a: Als kommunale Schutzzonen werden primär Ortsbildschutzzonen, vereinzelt auch Aussichtsschutzzonen als überlagernde Zonen innerhalb der Bauzone ausgeschieden. Wie sich gezeigt hat, haftet den kommunalen Ortsbildschutzzonen ein negatives Image an und behindert eine Entwicklung. Die Schutzzonen der Gemeinden sollen daher aufgehoben werden. Bezüglich der Aussichtsschutzzonen ist darauf hinzuweisen, dass der Aussichtsschutz auch mittels Grünzonen sichergestellt werden kann.

Art. 20 Kernzonen

Um das Wesen und den Charakter der Dorfkerne sicherzustellen und gleichzeitig eine Entwicklung, die innere Verdichtung und zeitgemässes Wohnen zu ermöglichen, sind die Bestimmungen über die Kernzonen überarbeitet worden. Damit soll „Ersatz“ für die aufgehobenen kommunalen Ortsbildschutzzonen geschaffen werden. Kernzonen sollen neu auch ausgeschieden werden können für Ortsteile und Quartiere, die dem Orts- und Strassenbild durch ihre Bauweise das Gepräge geben. Damit sollen diese Ortsteile und Quartiere in der Kernzone weiterentwickelt werden können und damit für Interessenten attraktiver werden. Das Dorfbild in der Kernzone soll aber nicht beeinträchtigt werden.

Um die angestrebte Entwicklung ohne Beeinträchtigung des Dorfbildes zu gewährleisten, soll in den Kernzonen auf eine Ausnutzung verzichtet werden. Zudem soll im Interesse einer hochstehenden baulichen Qualität für Bauvorhaben, welche nach aussen sichtbare Veränderungen beinhalten, ein Beratungsgebot statuiert wer-



den, d.h. die zuständigen Baubewilligungsbehörden haben sich von einer Fachperson beraten zu lassen. Zusätzlich gelten in der Kernzone spezielle Gestaltungsvorschriften (vgl. Art. 112 Abs. 1a).

Zudem sollen die Gemeinden Bauwilligen Beratungen im Hinblick auf eine gute Gestaltung anbieten. Die Organisation der Beratung wird den Gemeinden überlassen. Die Kosten für die Beratung werden von den Gemeinden getragen. Für die Umsetzung der neuen Bestimmungen soll den Gemeinden ein Leitfaden abgegeben werden.

Art. 21 Wohnzonen

Inhaltlich leicht redaktionelle Überarbeitung.

Art. 22 Wohn- und Gewerbebezonen

Abs. 1 wurde dahingehend ergänzt, dass zu den mässig störenden Betrieben auch Dienstleistungsbetriebe gehören, welche in Wohn- und Gewerbebezonen zulässig sind. Auf einschränkende baurechtliche Vorschriften für bewohnbare Bauten soll inskünftig verzichtet werden.

Art. 23 Gewerbebezonen

Nahezu identische Übernahme des bisherigen Art. 23 BauG. In Abs. 1 wird die Zulässigkeit der nicht übermässig störenden Betriebe mit der Zulässigkeit von Bauten und Anlagen zu Freizeit- und kulturellen Nutzungen ergänzt.

Art. 24 Industriezonen

Abs. 1 wurde dahingehend ergänzt, dass in Industriezonen Bauten und Anlagen zu Freizeit- und kulturellen Nutzungen zulässig sind. Die Bestimmung von Abs. 2 macht aus heutiger Sicht wenig Sinn. Sie soll aufgehoben werden.

Art. 25 Kurzonen

Kurzonen sollen ausschliesslich dem Kurbetrieb dienen. Betriebe mit darüber hinausgehenden Angeboten, die nicht dem klassischen Kurbetrieb zugerechnet werden können, sind in der Intensiverholungszone anzusiedeln.

Art. 26 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Unverändert.

Art. 27 Intensiverholungszone

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

Art. 28 Grünzonen

Neu sollen in Grünzonen auch standortgebundene Bauten und Anlagen ermöglicht werden. So sollen z.B. in Grünzonen, die der Freihaltung dienen, Infrastrukturanlagen wie Wasserreservoirs oder elektrische Verteilkästen erstellt werden dürfen, die zwingend auf den Standort angewiesen sind.



Art. 29 Weilerzonen

Unverändert.

Art. 30 Verkehrsflächen

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

Art. 31 Landwirtschaftszonen

Unverändert.

Art. 32 Speziallandwirtschaftszonen

Unverändert.

Art. 33 Übriges Gemeindegebiet

Unverändert.

Art. 34 Zonen für Wintersport

Unverändert.

Art. 35 Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht

Art. 35 wurde zum einen redaktionell angepasst. Zum anderen wurden die Anforderungen für Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht verschärft. Damit soll verhindert werden, dass auch für Kleinstgebiete eine Sondernutzungsplanpflicht vorgesehen werden kann. Mit dieser Massnahme sollen Bauwillige entlastet werden.

Art. 36 Gefahrenzonen

Unverändert.

IV. Sondernutzungsplanung der Gemeinden

Art. 37 Allgemeines

a) Grundsätze

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

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

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



Unverändert bleibt, dass Sondernutzungspläne nach zehn Jahren vom Gemeinderat zu überprüfen sind und, falls notwendig, an die geänderten Verhältnisse anzupassen sind. Dabei gilt weiterhin der Grundsatz der Planbeständigkeit.

Art. 37a b) Erschliessung

Mit dieser Bestimmung kann mittels Sondernutzungsplan die Erschliessung, Versorgung oder Entsorgung eines bestimmten Gebietes festgelegt werden. Insbesondere können Verkehrsanlagen (lit. a), Werkleitungen für die Versorgung mit Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Wärme und Medien (lit. b) sowie Quartierraumausstattungen wie Abfallbeseitigung, Parkierung, Kinderspielplätze, Grünanlagen usw. (lit. c) festgesetzt werden.

Art. 38 c) Baulinien

Die Baulinienplanung als Sondernutzungsplan bleibt grundsätzlich bestehen. Baulinien bezeichnen Mindest- oder Pflichtabstände von Bauten und Anlagen. Baulinien gehen weiterhin allen anderen Grenz- und Abstandsvorschriften vor. Der Baulinienplan soll neu auch zur Sicherung des Gewässerraums erlassen werden können.

Art. 39 d) Quartierüberbauung

Der Quartierplan in der heutigen Form wird aufgehoben und durch einen Sondernutzungsplan ersetzt, welcher spezifisch einer architektonisch oder landschaftlich besonders guten Überbauung dient.

Entsprechend können mit Sonderbauvorschriften in Abweichung von den Regelbauvorschriften nur geregelt werden, was einer besonders guten Überbauung dient wie Anordnung und Gliederung der Bauten, Anordnung der Wohn- und Schlafräume usw. Abs. 4 wird aufgehoben. Zum einen sind die Fragen gemeinsame Energieversorgung und Anschluss an Energieverteilnetze im Sondernutzungsplan Erschliessung geregelt, zum anderen sind Gemeinschaftsantennen heute nicht mehr aktuell.

Art. 39a e) Quartiererneuerung

In bestehenden Gebieten, in denen eine bauliche Erneuerung nötig wäre, bewegt sich oft nichts, weil für sinnvolle und ökonomisch vertretbare Massnahmen mehrere Grundeigentümer zusammen finden müssen. Oftmals fehlt es auch an der notwendigen kleinflächigen Infrastruktur wie Hauszufahrten, Parkplätze oder Freiflächen. Mit dem neuen Sondernutzungsplan der Quartiererneuerung soll in Gebieten, die aufgrund dieser Umstände unattraktiv werden, eine Erneuerung ermöglicht werden, die sich über mehrere Parzellen erstrecken kann. Quartiererneuerungen sind auch im Hinblick auf die vorgesehene innere Verdichtung von Bedeutung. Um sinnvolle und attraktive Überbaumungsmöglichkeiten im Interesse der Grundeigentümer zu gewährleisten, soll, allerdings nur soweit unerlässlich, für Flächen, die zur Erreichung des Sondernutzungsplanes unabdingbar sind, der Gemeinde ein Enteignungsrecht zugestanden werden.

Art. 39b f) Höhere Häuser

Im Zusammenhang mit dem haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie der bundesgesetzlichen Vorschrift zur inneren Verdichtung soll die Möglichkeit bestehen, auf wenig Raum möglichst viel Nutzungsfläche zu schaffen. Da hohe Häuser im Vergleich zu herkömmlichen Gebäuden optisch herausstechen und das Siedlungsbild beeinflussen, sollen entsprechende Gebiete an ortsplanerisch ästhetisch vertretbaren und verkehrsmässig geeigneten Punkten ausgeschieden werden. Auf eine Obergrenze, namentlich eine Beschränkung auf eine maximale Geschoszahl, wurde bewusst verzichtet.

Art. 40 Zweck, Form und Inhalt des Gestaltungsplans

Aufgehoben.



Art. 41 Verhältnis von Quartier- und Gestaltungsplan zu Zonenordnung

Aufgehoben.

Art. 42 Ausarbeitung der Sondernutzungspläne

Redaktionelle Anpassungen.

V. Erlass und Änderung von Gemeinderichtplänen

Art. 43 Erlass des Gemeinderichtplans

Gemeinderichtpläne werden neu durch das Departement Bau und Umwelt genehmigt. Dies führt zu strafferen Verfahren.

Art. 44 Anpassung und Fortschreibung des Gemeinderichtplans

Unverändert.

VI. Erlass und Änderung von Nutzungsplänen und Baureglementen

Art. 45 Vorprüfung

Unverändert.

Art. 46 Öffentliche Auflage

Es besteht vielfach Unklarheit darüber, in welcher Form und in welchen Medien eine öffentliche Auflage bekannt zu machen ist. Um die Mitwirkungsmöglichkeiten der Betroffenen zu garantieren, drängt es sich auf, diese Thematik zu klären und eindeutig zu umschreiben. Die öffentliche Auflage hat im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde und im kantonalen Amtsblatt zu erfolgen.

Art. 47 Einspracheverfahren

Aus dem bisherigen Text geht nicht mit aller Deutlichkeit hervor, in welchen Fällen die öffentliche Auflage zu wiederholen ist. Die Bestimmung wurde präzisiert.

Unverändert bleibt der gleichzeitige Entscheid des Gemeinderats über den Erlass des Plans und die dagegen gerichtete Einsprache. Neu ist indessen, dass erst nach der Durchführung eines allfälligen Referendums Rekurs erhoben werden kann. Der Einspracheentscheid mit der Einräumung einer Rekursfrist von 20 Tagen wird dem Einsprecher eröffnet, mit dem Hinweis, dass die Frist erst nach der Durchführung des Referendums zu laufen beginnt, wobei der Gemeinderat dem Einsprecher den Beginn des Fristenlaufs mitteilt.

Ziel dieser Vorgehensweise ist die Verhinderung von Leerläufen im Rechtsmittelverfahren. Insbesondere soll nicht vorsorglich Rekurs angemeldet werden müssen.

Art. 48 Erlass des Plans oder des Baureglements

Die Nutzungspläne und Baureglements sollen nach Massgabe der Gemeindeordnung entweder dem obligatorischen oder fakultativen Referendum unterstellt werden. Teilzonenpläne bis 5000 m² sowie Sondernutzungspläne werden dem fakultativen Referendum unterstellt.

Art. 49 Rechtsschutz und Genehmigung

Die Bestimmung wurde dahingehend präzisiert, dass Zonenpläne und Baureglements dem Regierungsrat und Teilzonenpläne bis 5000 m² sowie Sondernutzungspläne dem Departement Bau und Umwelt zur Genehmigung einzureichen sind.



Art. 50 Inkrafttreten

Abs. 1 wurde an das RPG angepasst. Die Bestimmung von Abs. 2, wonach unangefochtene Teile von Zonenplänen in Absprache mit dem Obergericht in Kraft gesetzt werden können, hat sich nicht bewährt. Auf das Erfordernis der Absprache mit dem Obergericht soll daher verzichtet werden.

Art. 51 Überprüfung und Änderungen

Unverändert.

Art. 52 Geringfügige Änderungen

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

4. Abschnitt: Regionale Zusammenarbeit

Art. 53

Unverändert.

3. Kapitel: Weitere raumwirksame Instrumente

1. Abschnitt: Vorsorgliche planerische Massnahmen

Art. 54 Zweck und Wirkung von Planungszonen

Unverändert.

Art. 55 Verfahren zum Erlass von Planungszonen

Unverändert.

2. Abschnitt: Förderung der Überbauung (Baulandbeschaffung)

Aus Art. 56 BauG ergibt sich für den Grundeigentümer die Verpflichtung, sein Grundstück innert 10 Jahren nach der Einzonung zu überbauen, ansonsten das Grundstück ohne Entschädigungsfolgen als ausgezont gilt. Die Recht- und Zweckmässigkeit von Art. 56 BauG wird unter Fachleuten teilweise als problematisch bewertet. So wird insbesondere bemängelt, dass bei einer automatischen Auszonung keine Interessenabwägung stattfindet und dabei die Gefahr bestehe, dass planerische unerwünschte Baulücken entstünden, womit das Konzentrationsprinzip als Grundsatz der Raumplanung verletzt und eine Siedlungsentwicklung nach innen verhindert werde. Mit der Teilrevision des Baugesetzes sollen die bestehenden Mängel behoben werden. Die Bestimmungen von Art. 56 werden zu diesem Zweck teilweise neu gefasst, ergänzt und neu in drei Artikel gegliedert.



Art. 56 Überbauungspflicht

a) Grundsatz

Der Begriff „Bauland“ wird im geltenden Gesetz nicht näher definiert. Dies soll mit dem neuen Abs. 3 nachgeholt werden. Die bereits im heutigen BauG festgesetzte Frist von 10 Jahren bleibt bestehen. Für bereits eingezontes, noch unüberbautes Bauland, für welches die Frist seit 1.1.2004 läuft, gilt dieser Fristenlauf weiterhin.

Art. 56a b) Auszonung

Um dem Konzentrationsprinzip Rechnung zu tragen, sollen Parzellen, welche sich im weitgehend überbauten Gebiet befinden, vom Geltungsbereich von Art. 56 ausgenommen werden. Damit können unerwünschte Baulücken mitten im Siedlungsgebiet verhindert werden.

Das Bundesgericht hat wiederholt festgehalten, dass für Dimensionierung und Abgrenzung der Bauzonen eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen ist. Dies muss auch für die bundesrechtskonforme Umsetzung von Art. 56 gelten. Abs. 2 wurde entsprechend ergänzt.

Mit dem nachgelagerten Zonenplanänderungsverfahren kann die gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkungsmöglichkeit der Bevölkerung sichergestellt werden.

Art. 56b Verwaltungsrechtliche Verträge

Mit der Revision des RPG werden die Kantone verpflichtet, Massnahmen zu treffen, um die Verfügbarkeit von Bauland sicher zu stellen. Art. 56b bestimmt das Instrument der vertraglichen Bauverpflichtung, die bereits als Kann-Bestimmung besteht, als entsprechende Massnahme.

3. Abschnitt: Erschliessung

Art. 57 Grundsatz

Die Gemeinden sind gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG zur Erschliessung innerhalb der Bauzonen verpflichtet. Bauzonen sind zwingend innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen.

Abs. 1 wurde entsprechend präzisiert.

Um eine gesamthafte Erschliessung sicherzustellen, haben die Gemeinden zu ihrer bisherigen Pflicht die Aufgabe, die Koordination unter den verschiedenen Werkbetreibern sicherzustellen.

Die Gemeinden sollen diese Aufgabe zwingend übernehmen müssen und nicht mehr an Dritte, z.B. Flurgensenschaften, übertragen können.

Art. 58 Erschliessungsübersicht

Die Bestimmung wird inhaltlich präzisiert, indem explizit auf das Erschliessungsprogramm verwiesen wird.

Art. 59 Erschliessungsprogramm

Abs. 2 wird ergänzt, indem die Pflicht zur jährlichen Anpassung des Erschliessungsprogramms an die aktuellen Verhältnisse im Gesetz statuiert wird.

Art. 60 Erschliessungsreglement

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



Art. 61 Kostenverteilung

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

Art. 62 Beiträge von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern

Unverändert.

Art. 63 Perimeterplan

Folge der Erschliessungspflicht der Gemeinden ist zudem, dass für jedes Erschliessungsprojekt ein Perimeterplan erstellt werden muss, unabhängig der Anzahl der betroffenen Grundstücke.

Art. 64 Vorfinanzierung durch Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

Erschliesst die Gemeinde Bauzonen nicht fristgerecht, d.h. nicht innert der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist, steht den Grundeigentümern gestützt auf Art. 19 Abs. 3 RPG das Recht zu, die Erschliessung durch die Gemeinde zu bevorschussen. Die Gemeinde ist jedoch verpflichtet, den Grundeigentümern die Bevorschussung aufgrund des durchgeführten Perimeterverfahrens zurückzuerstatten. Art. 64 wurde entsprechend angepasst.

Art. 65 Selbsterschliessung

Erschliesst die Gemeinde Bauzonen nicht fristgerecht und ergibt sich keine Lösung für die Erschliessung gemäss Art. 64, steht den Grundeigentümern als letzte Möglichkeit das Recht auf Selbsterschliessung direkt auf der Grundlage von Art. 19 RPG zu. Einzelheiten regelt der Regierungsrat

Art. 66 Mitbenützung bestehender Erschliessungsanlagen

Unverändert.

Art. 67 Neuerschliessung über benachbarte Grundstücke

Unverändert.

4. Abschnitt: Landumlegung und Grenzberichtigung

Art. 68 - 72

Unverändert.

5. Abschnitt: Enteignung

Art. 73

Redaktionelle Anpassung aufgrund der Änderung in Art. 38 Abs. 2.

Art. 74 und 75

Unverändert.

Art. 76

Redaktionelle Anpassung aufgrund der Bestimmung in Art. 56.



Art. 77- 78

Unverändert.

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

Art. 79 Schutzwürdige Gegenstände

Unverändert.

Art. 80 Zuständigkeiten und Schutzinstrumente

Redaktionelle Anpassung aufgrund der Bestimmung in Art. 37.

Art. 81 Eigentumsbeschränkungen und Leistungspflichten

Unverändert.

Art. 82 Landschaftsschutzzonen

Ausserhalb der Bauzone stehen vielfach auch Bauten, welche nicht im herkömmlichen Baustil errichtet wurden. Es macht wenig Sinn, bei baulichen Veränderungen bei solchen Bauten im Nachhinein Elemente der herkömmlichen Bauart zu verlangen. Insoweit sind die gestalterischen Anforderungen präzisiert worden, dass bauliche Änderungen nur bei den charakteristischen Haustypen der herkömmlichen Bauart zu entsprechen haben.

Art. 83 Naturschutzzonen

Unverändert.

Art. 84 Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung

Unverändert.

Art. 85 Häusergruppen und Weiler

Es wird auf die Bemerkungen unter Art. 82 verwiesen.

Art. 86 Natur- und Kulturobjekte

Unverändert.

Art. 87 Instand- und Wiederherstellung

Unverändert.

Art. 88 Verfahren

Unverändert.

Art. 89 Ausführungsbestimmungen

Nach Art. 18a Abs. 1 RPG bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen in Bau- und in Landwirtschaftszonen keiner Baubewilligung nach Art. 22 Abs. 1 RPG. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden. Gemäss Art. 18a Abs. 2 RPG kann das kantonale Recht in Bezug auf Solaranlagen bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch andere Solaranlagen



ohne Baubewilligung erstellt werden können. Weiter kann es in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen.

Entsprechend dieser Bestimmung wird dem Regierungsrat die Kompetenz eingeräumt, das Verfahren für die Erstellung von Solaranlagen auf dem Verordnungsweg zu bestimmen.

7. Abschnitt: Kostentragung und Fördermassnahmen

Art. 90 Grundsätze der Kostentragung

Redaktionelle Anpassung aufgrund der Aufhebung der Schutzzonen auf kommunaler Ebene.

Art. 91 Kantonsbeiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen

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

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

Unverändert.

4. Kapitel: Bauordnungsrecht

1. Abschnitt: Voraussetzungen des Bauens

Art. 93 Bewilligungspflicht

Unverändert.

Art. 94 Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen

Unverändert.

Art. 95 Baureife

Um die Erschliessung umliegender Grundstücke sicherzustellen, wird ausdrücklich verlangt, dass dies im Rahmen der Baureife von Grundstücken garantiert sein muss.

Art. 96 Sondernutzungsplanpflicht

Redaktionelle Änderungen.

2. Abschnitt: Formelle Bauvorschriften

I. Baubewilligungsverfahren

Art. 97 Zuständigkeiten und Bewilligungsorgane

Unverändert.

Art. 98 Koordinationspflicht

Unverändert.



Art. 99 Zweck und Grundsätze der Koordination

Unverändert.

Art. 100 Koordinationsorgane

Die Zuständigkeit der Koordinationsorgane wird unmissverständlich und klar geregelt: Die grundsätzliche Koordinationskompetenz liegt beim kantonalen Baukoordinationsdienst, sofern bei einem Bauvorhaben kommunale und kantonale Zuständigkeiten gegeben sind.

Art. 101 Bauermittlungsverfahren

Unverändert.

Art. 102 Einleitung des Bewilligungsverfahrens

Unverändert

Art. 103 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Grundstücke weisen zum Teil eine Vielzahl angrenzender Grundstücke auf. Diese angrenzenden Grundstücke sind von einem potentiellen Bauvorhaben jedoch nicht gleichermassen oder überhaupt nicht betroffen.

Mit der vorgesehenen Änderung sollen nur diejenigen angrenzenden Grundeigentümer angeschrieben werden, die tatsächlich auch betroffen sein könnten, nämlich diejenigen, deren Grundstück nicht weiter als 30 m von der geplanten Baute entfernt liegt.

Zusätzlich sollen Sondernutzungspläne und Baugesuche im Sinne der Transparenz gleichzeitig aufgelegt werden können, sofern dem Baugesuch ein Sondernutzungsplan zugrunde liegt.

Art. 104 Vereinfachtes Bewilligungsverfahren

Redaktionelle Anpassung entsprechend Art. 103, namentlich, dass auch hier nur diejenigen angrenzenden Grundeigentümer angeschrieben werden, die tatsächlich auch betroffen sein könnten, nämlich diejenigen, deren Grundstück nicht weiter als 30 m von der geplanten Baute entfernt liegt.

Art. 105 Eröffnung der Entscheide

Unverändert.

II. Nebenaspekte des Bewilligungsverfahrens

Art. 106 Auflagen und Bedingungen

Redaktionelle Anpassung.

Art. 107 Persönliche und zeitliche Geltung der Baubewilligung

Inhaltliche Präzisierung, dass Baubewilligungen durch die Gemeinde verlängert werden. Sind kantonale Amtsstellen involviert, hat die Gemeinde deren Zustimmung einzuholen. Dieses Vorgehen entspricht der bereits gelebten Praxis und wird mit der vorliegenden Teilrevision im Gesetz verankert.

Art. 108 Entfernung vorschriftswidriger Bauten

Präzisierungen der Zuständigkeiten im Hinblick auf Baueinstellungsverfügungen. Die Zuständigkeit für Baueinstellungsverfügungen liegt generell bei der Gemeindebaubehörde. Für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ist diejenige Behörde zuständig, deren Verfügung missachtet wurde.



III. Behandlungsdauer (Ordnungsfristen)

Art. 109

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

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

IV. Rechtsschutz

Art. 110 Rechtsmittelinstanzen

Inhaltliche Anpassungen der bisherigen Bestimmung, da auf kommunaler Stufe nur noch eine Behörde über Baugesuche und Einsprachen entscheiden soll. Diese Entscheide sollen direkt an das Departement Bau und Umwelt weitergezogen werden können. Mit dieser Straffung des Rechtsmittelwegs entfällt auf kommunaler Ebene eine Rechtsmittelinstanz. In diesem Zusammenhang ist auch Art. 45 Gemeindegesetz (bGS 151.11) anzupassen.

Art. 111 Legitimation

Unverändert.

3. Abschnitt: Materielle Bauvorschriften

I. Lage, Gestaltung und Dimensionierung der Bauten

Art. 112 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Mit Verweis auf die Änderungen in Art. 20 gelten in der Kernzone spezielle Gestaltungsvorschriften, um das Wesen und den Charakter der Dorfkern sicherzustellen und gleichzeitig eine Entwicklung, namentlich zeitgemässes Wohnen sowie innere Verdichtung zu ermöglichen. Das Dorfbild soll nicht beeinträchtigt werden, weshalb hochstehende bauliche Qualitätsanforderungen für Bauvorhaben in der Kernzone gestellt werden. Insbesondere haben sich die Proportionen, die Gebäudeform, die Fassadengliederung und die Art der Materialien der bestehenden Überbauung anzupassen (vgl. Abs. 1a). Die Gemeinden sollen in Kernzonen keine weitergehenden Vorschriften aufstellen können.

Die übrigen Anpassungen sind redaktioneller Art aufgrund der Änderungen von Art. 82 und 85.

Art. 113 Verhältnis zum Wald

Bisher konnte ein reduzierter Abstand bewilligt werden, wenn das Oberforstamt mittels Stellungnahme seine Zustimmung gab. Neu erteilt das Oberforstamt die Bewilligung mittels Verfügung selbst. Für einen reduzierten Abstand für unbewohnbare Bauten und Anlagen sowie für Strassen, Wege und unterirdische Anlagen ist zwingend eine Bewilligung des Oberforstamtes erforderlich.

Art. 114 Verhältnis zu Gewässer

Die Bestimmung wurde aufgrund der Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201), namentlich im Hinblick auf die Festlegung des Gewässerraums, angepasst. Zum allgemeinen Schutz der Gewässer und der Uferregionen werden Nutzungen (ausser zum Unterhaltungszweck) nicht mehr zugelassen werden, auch wenn sie gewässerverträglich ausgeübt werden. Unverändert bleibt der bisherige Gewässerabstand von mindestens 6 m. Dieser ist in jedem Fall einzuhalten, auch wenn der Gewässerraum kleiner ist.



Mit der Überführung der Bestimmungen der vorläufigen Verordnung über die Einführung des Gewässerraums (bGS 721.131) ins Baugesetz sowie ins Wasserbaugesetz (vgl. Art. 114a), werden Abs. 3 und 4 überflüssig und somit aufgehoben.

Art. 114a Gewässerraum

Übernahme der Bestimmungen aus der vorläufigen Verordnung über die Einführung des Gewässerraums (bGS 721.131). Danach ist das Tiefbauamt zuständig für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen im Sinne von Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV sowie die Anpassung des Gewässerraums im dicht überbauten Gebiet.

Art. 115 Grenzabstände von Tiefbauten

Unverändert.

II. Technische Ausgestaltung

Art. 116 Sicherheit und Gesundheit

Unverändert.

Art. 117 Vorkehren für Personen mit Behinderungen

Unverändert.

III. Ausnahmen von der Einhaltung der materiellen Bauvorschriften

Art. 118

Unverändert.

IV. Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen

Art. 119 Grundsatz

Unverändert.

Art. 120 Landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten

Unverändert.

Art. 121 Vollständige Zweckänderung als schützenswert anerkannter Bauten und Anlagen

Unverändert.

5. Kapitel: Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 122 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Gesetzes

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

Art. 123 Anpassung von Plänen und Reglementen ans neue Recht

unverändert.



Art. 123a Aufhebung von kommunalen Ortsbildschutzzonen

Mit diesem neuen Artikel wird in Bezug auf die Änderungen bei Kernzonen bzw. Abschaffung der kommunalen Ortsbildschutzzonen eine Übergangsbestimmung geschaffen. Nach Ablauf von 3 Jahren seit Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten die kommunalen Ortsbildschutzzonen als aufgehoben.

Art. 124 Übergangsbestimmungen für laufende Verfahren

Unverändert.

Art. 124a Änderung bisherigen Rechts

Art. 9 des Wasserbaugesetzes (WBauG, bGS 741.1) wird um drei weitere Artikel ergänzt. Die Art. 9a, 9b und 9c entsprechen inhaltlich der vorläufigen Verordnung über die Einführung des Gewässerraums (bGS 721.131). Redaktionelle Anpassung von Art. 45 Abs. 1 Gemeindegesetze (bGS 151.11).

Art. 125 Aufhebung bisherigen Rechts

Unverändert.

Art. 126 Vollzugsvorschriften

Unverändert.

Art. 127 Referendum und Inkrafttreten

--