

II. Nachtrag zum Planungs- und Baugesetz

Ergebnis der ersten Lesung vom 20. April 2022

Der Kantonsrat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft der Regierung vom 5. Oktober 2021¹ Kenntnis genommen und erlässt:

I.

Der Erlass «Planungs- und Baugesetz vom 6. Juli 2016»² wird wie folgt geändert:

Art. 7 Zonenplan und Baureglement

¹ Die politische Gemeinde unterteilt im Zonenplan ihr Gebiet in Zonen unterschiedlicher Nutzungsart, Nutzungsintensität und Immissionstoleranz. **Keiner Zonierung bedürfen unproduktive Flächen, wie insbesondere Hochgebirge, Fels und Geröllhalden.**

² Sie erlässt im Baureglement die dazu gehörenden öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften, soweit dieser Erlass solche vorsieht.

³ Sie scheidet ausschliesslich Zonen nach diesem Erlass aus. Sie kann:

- a) die Zonenarten im Rahmen dieses Erlasses weiter differenzieren;
- b) für ein Gebiet nur bestimmte Nutzungen zulassen oder solche ausschliessen;
- c) das Bauen in konkret bezeichneten Gebieten vom vorangehenden Erlass eines Sondernutzungsplans abhängig machen, wenn ein besonderes öffentliches Interesse dies erfordert. Die politische Gemeinde umschreibt den Zweck des Sondernutzungsplans im Zonenplan. Sie legt den Sondernutzungsplan innert dreier Jahre seit der ersten schriftlichen Aufforderung der Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer öffentlich auf. Sie kann die Frist aus triftigen Gründen um zwei Jahre verlängern. Nach Ablauf der Frist entfällt die Pflicht zum Erlass des Sondernutzungsplans.

Art. 19 Schwerpunktzonen (SPZ)

¹ Schwerpunktzonen ermöglichen die Neuüberbauung von Siedlungsgebieten, die zur Umstrukturierung bestimmt sind.

² Die politische Gemeinde:

- a) legt im Rahmennutzungsplan ~~die Entwicklungsziele, die Nutzungsart sowie die zulässigen Gebäudedimensionen und Abstände~~ **und die Grenzabstände an den Zonengrenzen** fest;
- b) kann im Rahmennutzungsplan ~~einzelne Areale oder Bauten unter Schutz stellen oder die Beseitigung bestimmter Bauten anordnen~~ **weitere Massangaben für Hauptbauten nach Art. 79 dieses Erlasses festlegen.**

¹ ABI 2021-00.056.425.

² sGS 731.1.

³ Für Schwerpunktzonen besteht abweichend von Art. 7 Abs. 3 Bst. c dieses Erlasses eine unbefristete Pflicht zum Erlass von Sondernutzungsplänen.

⁴ Die politische Gemeinde kann im Rahmennutzungsplan eine andere Zonenart nach Art. 12 ff. dieses Erlasses festlegen, die auf Bauvorhaben im betroffenen Gebiet bis zum Vorliegen des Sondernutzungsplans nach Abs. 3 dieser Bestimmung Anwendung findet.

Art. 20 Weilerzonen (WE)

¹ Weilerzonen dienen der Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets.

² Sie sind zulässig, wenn sie im kantonalen Richtplan vorgesehen sind.

³ Neubauten sind zulässig, wenn sie nicht zu einer Ausdehnung des überbauten Gebiets führen.

Art. 23 Allgemeine Bestimmungen
a) Zweck

¹ Die politische Gemeinde kann Sondernutzungspläne insbesondere zu folgenden Zwecken erlassen:

- a) Regelung einer besonderen Bauweise oder Gestaltung von Bauten und Aussenräumen;
- b) Entwicklung von Orts- und Quartierzentren;
- c) Planung und Bau von:
 - 1. Erschliessungen sowie Entsorgungs- und Versorgungsanlagen;
 - 2. Wasserbauvorhaben;
 - 3. Energiegewinnungsanlagen;
 - 4. Abbau- und Deponiestandorten;
 - 5. Flächen für die Siedlungsausstattung;
- d) Landsicherung für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse;
- e) Massnahmen zugunsten des Natur- und Heimatschutzes.

² Sondernutzungspläne dürfen keine materielle Änderung des Rahmennutzungsplans bewirken.

³ Die politische Gemeinde kann in Sondernutzungsplänen Bedingungen und Auflagen vorsehen.

Art. 36 Fakultatives Referendum
a) Gegenstände

¹ ~~Der Rahmennutzungsplan untersteht dem~~ **Dem** fakultativen Referendum in der politischen Gemeinde **unterstehen:**

- a) der Rahmennutzungsplan;**
- b) kommunale Sondernutzungspläne für Schwerpunktzonen nach Art. 19 dieses Erlasses.**

² Auf die Unterstellung unter das fakultative Referendum kann verzichtet werden, wenn nur einzelne Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer betroffen sind, diese dem Verzicht zustimmen und keine öffentlichen Interessen berührt werden.

Art. 37 b) Verfahren

¹ Im Rahmennutzungsplan **oder im Sondernutzungsplan** wird die Unterstellung unter das fakultative Referendum festgehalten.

² Das Verfahren des fakultativen Referendums wird nach Abschluss des Einspracheverfahrens durchgeführt.

³ Der Entscheid der Stimmberechtigten wird unter Eröffnung der Rekursfrist amtlich bekannt gegeben sowie den Einsprecherinnen und Einsprechern mit eingeschriebenem Brief mitgeteilt.

Art. 38 Genehmigung

¹ Rahmennutzungsplan, **kommunaler** Sondernutzungsplan und Schutzverordnung bedürfen der Genehmigung der zuständigen kantonalen Stelle.

² Die zuständige kantonale Stelle prüft die Erlasse auf Rechtmässigkeit sowie auf deren Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes.

³ **Der kantonale Sondernutzungsplan bedarf der Genehmigung der Regierung.**

Art. 41 Öffentliche Auflage, amtliche Bekanntmachung und Einsprache

¹ Rahmennutzungsplan, Sondernutzungsplan und Schutzverordnung werden unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wird amtlich bekannt gemacht. Die amtliche Bekanntmachung erfolgt auch im kantonalen Amtsblatt.

² Bei Erlass und Änderung von Sondernutzungsplänen werden zusätzlich die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet sowie in einem weiteren Umkreis von 30 Metern ausserhalb des Plangebiets schriftlich benachrichtigt.

³ Bei Änderung oder Aufhebung von Nutzungsplänen kann auf das Auflageverfahren verzichtet werden, wenn:

- a) nur wenige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer betroffen sind und diese dem Nutzungsplan zustimmen;
- b) keine öffentlichen Interessen berührt werden.

⁴ ~~Einsprachen enthalten bei Einreichung einen Antrag und eine Begründung.~~

Art. 50 Umlegungsplan

¹ Der Umlegungsplan regelt:

- a) die Erschliessung, die Landabzüge, **die Umlegung oder Offenlegung von Gewässern** und soweit erforderlich die Überbaumöglichkeiten;
- b) die Neuzuteilung des Landes, die Lastenbereinigung, den Wertausgleich, die Entschädigungen sowie die Kostenverlegung.

² Der Umlegungsplan berücksichtigt folgende Grundsätze:

- a) Für gemeinsame Bedürfnisse des Bezugsperimeters, wie Erschliessungen und Quartierausstattungen, wird das nötige Land in Form eines prozentualen Abzugs beschafft.
- b) Für öffentliche Bedürfnisse, die nicht nur den Grundstücken im Bezugsperimeter dienen, kann weiteres Land gegen Realersatz oder volle Entschädigung ausgeschieden werden.

- c) Das verbleibende Land wird den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Bezugsperimeter im Verhältnis des Werts ihrer alten Grundstücke zugeteilt.
- d) Die neuen Grundstücke befinden sich möglichst in gleichwertiger Lage wie die alten.
- e) Verbleibende Wertunterschiede werden in Geld ausgeglichen.
- f) Stichtag für die Bewertungen ist der Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Umlegungsplans.

³ Wird der Anteil einzelner Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer so klein, dass keine Überbauung möglich erscheint, wird deren Landanteil gegen volle Entschädigung auf einen oder mehrere verbleibende Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verteilt.

⁴ Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie vor- und angemerkte Rechte und Lasten werden aufgehoben, abgehändert oder neu begründet, soweit es die Neuzuteilung erfordert. Vor- und Nachteile werden in Geld ausgeglichen.

Art. 76a (neu) Unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten sind unbewohnte und keinem regelmässigen Aufenthalt von Personen dienende Bauten oder Bauteile, die mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten sowie der Geländer und Brüstungen unter dem natürlich gewachsenen oder dem gestalteten Terrain liegen.

Art. 77 Niveaupunkt

¹ Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des ~~kleinsten aus Gebäudelänge und Gebäudebreitflächenkleinsten~~ **das Gebäude** ohne **Vorbauten**, Anbauten ~~und~~ **sowie** Dachvorsprünge ~~gebildet umhüllenden~~ Rechtecks auf dem massgebenden Terrain.

² Für Anbauten und zusammenhängende Gebäude wird der Niveaupunkt für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.

Art. 79 Massangaben für Hauptbauten

¹ Der kommunale Nutzungsplan enthält für Bauten und Bauteile Massangaben über Gesamthöhe, **und Grenzabstand und Gebäudeabstand.**

² Er kann Massangaben enthalten über:

- a) Gebäudelänge und Gebäudebreite;
- b) Gebäudehöhe und Winkelmaß für Dachraum;
- c) Fassadenhöhe;
- d) Baumassenziffer;
- d^{bis}) Grünflächenziffer, ausgenommen in Arbeitszonen nach Art. 14 dieses Erlasses;**
- e) Terrainveränderungen-;
- f) Gebäudeabstand.**

³ Die Gebäudeabstände nach den Bestimmungen der Feuerschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

⁴ **Für Schwerpunktzonen nach Art. 19 dieses Erlasses können im kommunalen Nutzungsplan von Abs. 1 und 2 dieser Bestimmung abweichende Regelbauvorschriften festgelegt werden.**

Art. 82 Gebäudelänge und Gebäudebreite

¹ Die Gebäudelänge bezeichnet die längere Seite des kleinsten die Baute ~~ohne Anbauten und Dachvorsprünge~~ umhüllenden Rechtecks, **soweit diese über dem gestalteten Terrain liegt. Unberücksichtigt bleiben Anbauten, Dachvorsprünge sowie unterirdische Bauten nach Art. 76a dieses Erlasses.**

² Die Gebäudebreite bezeichnet die kürzere Seite des kleinsten die Baute ~~ohne Anbauten und Dachvorsprünge~~ umhüllenden Rechtecks, **soweit diese über dem gestalteten Terrain liegt. Unberücksichtigt bleiben Anbauten, Dachvorsprünge sowie unterirdische Bauten nach Art. 76a dieses Erlasses.**

Art. 84 Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte.

² Bei Festlegung einer Gebäudehöhe wird wenigstens für zwei Gebäudeseiten auch ein Winkelmaß für die Bestimmung des Dachraums festgelegt. ~~Das Winkelmaß beträgt höchstens 60 Grad.~~

Art. 85 Dachraum

¹ Der Dachraum bezeichnet den Raum zwischen **der höchstens zulässigen** Gebäudehöhe und **der höchstens zulässigen** Gesamthöhe, ~~wobei ab Gebäudehöhe oder entsprechender Fassade das Winkelmaß unter Einhaltung des~~ nach Art. 84 Abs. 2 dieses Erlasses ~~eingehalten wird festgelegten Winkelmasses.~~

² Das Winkelmaß beträgt bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad.

Gliederungstitel nach Art. 86. 4. Dichte- und Nutzungsziffern

Art. 87a (neu) Grünflächenziffer

¹ Die politischen Gemeinden können in einzelnen Zonen eine Grünflächenziffer vorschreiben. Diese bezeichnet das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind. Die politische Gemeinde kann im Rahmennutzungsplan festlegen, dass die Dachbegrünung der Grünfläche angerechnet werden kann.

³ Die Grünflächenziffer darf nicht zu einer Beschränkung der nach den übrigen Bauvorschriften bebaubaren Fläche führen.

Art. 88 Anrechenbare Grundstücksfläche

¹ Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Grundstücksfläche, soweit sie nicht bereits früher beansprucht wurde.

² Wird für Bau oder Korrektur öffentlicher Strassen oder Gewässer Boden abgetreten, wird dieser **bei der Baumassenziffer** weiterhin als anrechenbare Grundstücksfläche gerechnet.

Art. 89 Nutzungsübertragung

¹ Die Übertragung der Baumassenziffer **und der Grünflächenziffer** auf ein Nachbargrundstück ist zulässig, wenn:

- a) das belastete und das begünstigte Grundstück der gleichen Nutzungszone angehören;
- b) die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer des belasteten Grundstücks schriftlich auf eine entsprechende Nutzung verzichtet **oder sich mit der Übernahme der anrechenbaren Grünfläche einverstanden erklärt**;
- c) keine öffentlichen oder schutzwürdigen privaten Interessen entgegenstehen.

² Die Baubehörde verfügt den Nutzungsverzicht **oder die Übernahme der anrechenbaren Grünfläche** als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt ~~ih~~**ndies** im Grundbuch anmerken.

Art. 90 Gewässerraum und Gewässerabstand

¹ Die politische Gemeinde legt in der kommunalen Nutzungsplanung den Gewässerraum nach der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz³ fest.

^{1bis} **Die für die Festlegung des Gewässerraums massgebliche Uferlinie liegt am:**

- a) **Bodensee bei 396,7 Meter über Meer;**
- b) **Walensee bei 420,6 Meter über Meer;**
- c) **Zürichsee bei 406,2 Meter über Meer.**

² Gegenüber Gewässern, bei denen auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet wurde, gilt für Bauten und Anlagen in der Bauzone ein beidseitiger Abstand von fünf Metern.

³ Die Unterschreitung des Abstandes ist zulässig, wenn:

- a) die Hochwassersicherheit gewährleistet ist;
- b) der Zugang und die ungehinderte Zufahrt zum Gewässer für den Unterhalt sichergestellt oder nicht erforderlich sind;
- c) keine ökologischen Interessen entgegenstehen.

⁴ Der Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle bedürfen:

- a) Baubewilligungen im Gewässerraum;
- b) Unterschreitung des Abstands nach Abs. 3 dieser Bestimmung.

Art. 92 Grenzabstand

¹ Als Grenzabstand von Gebäuden gilt die kürzeste im Grundriss gemessene Entfernung zwischen Grenze und Fassade. ~~Es gilt allseits der gleiche Grenzabstand.~~ **Die politische Gemeinde kann einen grossen und einen kleinen Grenzabstand festlegen.**

³ SR 814.2.

^{1bis} Wird ein grosser Grenzabstand festgelegt, wird er gegenüber der am meisten nach Süden gerichteten Hauptwohnseite eingehalten. Die politische Gemeinde kann im Rahmennutzungsplan:

- a) abweichende Ausrichtungen festlegen;
- b) die Aufteilung der Summe der massgebenden Grenzabstände auf mehrere Hauptwohnseiten zu gleichen Teilen für den Fall zulassen, dass ein Gebäude zwei oder mehr annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten aufweist.

² Der Grenzabstand kann ungleich auf benachbarte Grundstücke verteilt werden, wenn sich die Eigentümerin oder der Eigentümer des benachbarten Grundstücks schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstands verpflichtet. Die Baubehörde verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken.

³ Die politische Gemeinde kann für Bauten innerhalb einer Zone andere Masse für die Grenzabstände festlegen als gegenüber Grundstücken in anderen Zonen.

Art. 93 Gebäudeabstand

¹ Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. ~~Er entspricht~~ **Fehlen im kommunalen Rahmennutzungsplan Massangaben zum Gebäudeabstand, entspricht der Gebäudeabstand** der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Er ist auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einzuhalten.

² Steht auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit einem geringeren als dem nach den massgebenden Bestimmungen geltenden Grenzabstand, genügt anstelle des Gebäudeabstands die Einhaltung des Grenzabstands, wenn keine wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 108 Ausnahmegewilligung

¹ Die Baubehörde kann im Einzelfall mit Erteilung einer Ausnahmegewilligung von Vorschriften dieses Erlasses ~~oder des Baureglements~~, **des Rahmennutzungsplans oder von Sondernutzungsplänen** abweichen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen oder die Durchsetzung der Vorschrift unzweckmässig und unbillig wäre.

² Die Ausnahmegewilligung ist zulässig, wenn sie:

- a) nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstösst;
- b) keine überwiegenden öffentlichen Interessen verletzt;
- c) die Nachbarschaft nicht unzumutbar benachteiligt.

³ Besondere Verhältnisse liegen insbesondere vor, wenn aufgrund einer nachträglichen Wärmedämmung von Aussenwänden und Dach die Baumassenziffer über- oder der Grenzabstand unterschritten wird.

⁴ Die Ausnahmegewilligung, die eine Abweichung von den Vorschriften dieses Erlasses vorsieht, bedarf in folgenden Fällen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle:

- a) Gewässerabstand;
- b) Waldabstand;
- c) Zonenkonformität.

Art. 109 *Bestandesgarantie*

a) *Umbauten und Erweiterungen ~~innerhalb der Bauzone~~*

¹ Bestand und Erneuerung von formell rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen ~~innerhalb der Bauzone~~, die den geltenden Vorschriften oder Plänen widersprechen, sind gewährleistet.

² Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen sind zulässig, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird. Keine Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn Bauten und Anlagen ohne Vergrösserung des umbauten Raums umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, sowie beim Anbringen einer Wärme- und Schalldämmung.

³ Vorbehalten bleiben Anpassungs- und Sanierungspflichten nach besonderen Vorschriften.

Art. 110 b) *Wiederaufbau ~~innerhalb der Bauzone~~*

¹ Der Wiederaufbau ~~innerhalb der Bauzone~~ ist im bisherigen Umfang zulässig, wenn:

- a) die künftige Nutzung dem Zweck der Nutzungszone entspricht;
- b) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen;
- c) das Baugesuch innert fünf Jahren seit Abbruch oder Zerstörung eingereicht wird.

Art. 148 c) *Geltungsdauer*

¹ Die Baubewilligung gilt während drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft.

² Die Baubehörde verlängert die Frist auf Gesuch hin einmal um zwei Jahre.

³ **Die Fristen ruhen während der Rechtshängigkeit von privatrechtlichen Baueinspracheprozessen.**

Art. 157 *Entscheid*

¹ Über die öffentlich-rechtliche Einsprache wird gleichzeitig mit der Verfügung im Baubewilligungs- oder Unterschutzstellungsverfahren ~~oder mit der Festsetzung eines Nutzungsplans~~ entschieden.

^{1bis} **Über die öffentlich-rechtliche Einsprache wird entschieden:**

- a) **im kommunalen Nutzungsplanverfahren vor Einholung der Genehmigung der zuständigen kantonalen Stelle;**
- b) **im kantonalen Nutzungsplanverfahren gleichzeitig mit der Genehmigung der Regierung.**

² Über die Einsprache nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907⁴ wird in einer gesonderten Verfügung gleichzeitig mit dem Entscheid über die Baubewilligung entschieden.

⁴ SR 210.

II.

Der Erlass «Wasserbaugesetz vom 17. Mai 2009»⁵ wird wie folgt geändert:

Art. 32 Genehmigung
a) Allgemeines

¹ Wasserbauliche Massnahmen an Gemeindegewässern und übrigen Gewässern nach Art. 17 dieses Erlasses bedürfen der Genehmigung der zuständigen Stelle des Kantons.

^{1bis} Die zuständige Stelle des Kantons prüft die wasserbaulichen Massnahmen auf Rechtmässigkeit sowie auf Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes.

^{1ter} **Wasserbauliche Massnahmen an Kantonsgewässern bedürfen der Genehmigung des zuständigen Departementes.**

² Die Genehmigung kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden.

III.

[keine Aufhebung anderer Erlasse]

IV.

Die Regierung bestimmt den Vollzugsbeginn dieses Erlasses.

⁵ sGS 734.1.