

## VI. Nachtragsgesetz zum Baugesetz

Botschaft und Entwurf der Regierung vom 6. Februar 2001

| Inhaltsverzeichnis                                               | Seite |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| Zusammenfassung.....                                             | 1     |
| 1. Ausgangslage.....                                             | 2     |
| 1.1. Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung .....      | 2     |
| 1.2. Inhaltlich begrenzte Teilrevision des Baugesetzes.....      | 3     |
| 1.3. Weitere Anpassungen .....                                   | 3     |
| 2. Umsetzung des revidierten Raumplanungsrechts des Bundes ..... | 3     |
| 2.1. Umsetzung in formeller Hinsicht .....                       | 3     |
| 2.2. Umsetzung in materieller Hinsicht.....                      | 4     |
| 3. Auswirkungen beim Vollzug.....                                | 4     |
| 3.1. Auswirkungen beim Staat .....                               | 4     |
| 3.2. Auswirkungen bei den politischen Gemeinden.....             | 4     |
| 4. Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen .....                 | 5     |
| 5. Referendum .....                                              | 7     |
| 6. Antrag .....                                                  | 7     |
| Entwurf (VI. Nachtragsgesetz zum Baugesetz).....                 | 8     |
| Anhang: Übersicht über die Bewilligungstypen.....                | 10    |

### Zusammenfassung

*Am 1. September 2000 trat das teilrevidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) zusammen mit der totalrevidierten eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Gegenstand der Überarbeitung waren unter anderem die Bestimmungen über das Bauen ausserhalb der Bauzonen sowie über die Funktion der Landwirtschaftszone und die darin zonenkonformen Bauten und Anlagen.*

*Die Vorschriften über die Landwirtschaftszone wurden tiefgreifend überarbeitet. Damit von den erweiterten Möglichkeiten ohne Einschränkung Gebrauch gemacht werden kann, sind die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes über die Landwirtschaftszone dem Bundesrecht anzupassen. Ausserdem müssen die Voraussetzungen für die Ausscheidung der sogenannten Intensivlandwirtschaftszone geschaffen werden, in der auch Bauten und Anlagen bewilligt werden können, die über eine innere Aufstockung hinausgehen.*

*Ebenfalls wesentlich geändert wurde Art. 24 RPG betreffend die Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen. Neu bestimmt nicht mehr das kantonale Recht sondern das Bundesrecht grundsätzlich, ob Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen – wie bisher unter Vorbehalt der wichtigen Anliegen der Raumplanung – erneuert, teilweise geändert oder wiederaufgebaut werden dürfen. Lediglich hinsichtlich der mit baulichen Massnahmen verbundenen Umnutzung von landwirtschaftlichem in nicht-landwirtschaftlichen Wohnraum sowie der vollständigen Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen gestattet das Bundesrecht den*

*Kantonen weiterhin, aufgrund eigener gesetzlicher Bestimmungen bauliche Änderungen in eingeschränktem Umfang zuzulassen. Um derartige Bewilligungen erteilen zu können, muss das Baugesetz mit entsprechenden Bestimmungen ergänzt werden.*

Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Vorlage unterbreiten wir Ihnen Botschaft und Entwurf eines VI. Nachtragsgesetzes zum Baugesetz, mit dem das geänderte eidgenössische Raumplanungsrecht umgesetzt wird.

## **1. Ausgangslage**

### **1.1. Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung**

Die Landwirtschaft sieht sich zunehmend mit neuen Herausforderungen konfrontiert. Zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe haben sich verändert oder sind sogar aufgegeben worden. Es ist davon auszugehen, dass der landwirtschaftliche Strukturwandel weitergehen wird. Vor diesem Hintergrund wurde der Bundesrat seinerzeit mit der Motion Zimmerli beauftragt, der Landwirtschaft mit einer Teilrevision des Raumplanungsrechts die Bewältigung der neuen Herausforderungen – einerseits durch die zeitgemässe Umschreibung der in der Landwirtschaftszone zonenkonformen Nutzungen, andererseits durch eine sinnvolle und mit Blick auf Raum und Landschaft vertretbare Weiterverwendung der bestehenden Bauten – zu ermöglichen (vgl. Botschaft zu einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG] vom 22. Mai 1996, BBl 1996, 519; im Folgenden Botschaft).

Die Bundesversammlung beschloss die Revision am 20. März 1998. Die Änderung wurde in der Volksabstimmung vom 7. Februar 1999 gutgeheissen. Am 28. Juni 2000 erliess der Bundesrat die totalrevidierte Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV). Beide Erlasse wurden am 1. September 2000 in Kraft gesetzt.

Die neuen Raumplanungsvorschriften des Bundes umschreiben die Zonenkonformität für Bauten und Anlagen in der multifunktionalen Landwirtschaftszone in Anlehnung an das Landwirtschaftsrecht weiter und umfassender als bisher. So sollen alle Bauten, die mit der landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Produktion in unmittelbarem Zusammenhang stehen, als zonenkonform bewilligt werden können. Zudem werden die Grundlagen für die – an strenge Voraussetzungen gebundene – Umnutzung von Bauten und Anlagen, die infolge des Strukturwandels für den bisherigen landwirtschaftlichen Zweck nicht mehr benötigt werden (vollständige Zweckänderungen), geschaffen.

Das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) enthält grösstenteils direkt anwendbare Vorschriften, die zum Teil an die Stelle bisheriger kantonaler Bestimmungen treten und diese aufheben (z.B. Art. 24c RPG, Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, hebt Art. 77quinquies des Baugesetzes [sGS 731.1; abgekürzt BauG] auf). Daneben gestattet es den Kantonen, durch die Setzung von eigenem Ausführungsrecht Bewilligungen erteilen zu können, die nicht unmittelbar in Anwendung von bundesrechtlichen Bestimmungen möglich sind (Art. 16a Abs. 3 RPG, «Intensivlandwirtschaftszonen», und Art. 24d RPG, Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen). Das Schema im Anhang gibt einen groben Überblick über alle Bewilligungsmöglichkeiten für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen und über den Gegenstand dieser Vorlage.

Nach den Ausführungen des Bundesrates werden mit dem neuen Raumplanungsrecht die Möglichkeiten für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone erweitert (Botschaft,

Ziff. 201, 523). Die neue Raumplanungsgesetzgebung hat sich indessen bewusst nicht an der grosszügigsten kantonalen Praxis orientiert, sondern einen Mittelweg beschritten. Damit sind für den Kanton St.Gallen, in dem sich eine sehr weit gehende Praxis gebildet hat, gewisse Einschränkungen unvermeidlich. Allerdings sollen diese Einschränkungen auf das absolute Mindestmass begrenzt werden.

## **1.2. Inhaltlich begrenzte Teilrevision des Baugesetzes**

Mit dieser Vorlage ist lediglich vorgesehen, die geänderten Bestimmungen des übergeordneten Bundesrechts ohne Verzug ins kantonale Recht überzuführen. So ist neues kantonales Ausführungsrecht erforderlich, damit die sogenannte Intensivlandwirtschaftszone eingeführt werden kann. Desgleichen erfordern die Umwandlung (in Verbindung mit baulichen Massnahmen) von bisher landwirtschaftlichem Wohnraum in Wohnraum ohne diesen Bezug sowie die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen kantonale Ausführungsvorschriften. Diesen beiden Bewilligungsgründen kommt angesichts ihrer Bedeutung für den landwirtschaftlichen Strukturwandel eine besondere Dringlichkeit zu, weshalb eine auf das geänderte Bundesrecht beschränkte Anpassung des Baugesetzes ohne Berücksichtigung allfälliger weiterer Änderungen angezeigt ist.

## **1.3. Weitere Anpassungen**

Mit dem III. Nachtragsgesetz zum Baugesetz (nGS 32-21, in Vollzug seit 1. Februar 1997; im Folgenden III. NG zum BauG) wurden in Art. 5 Abs. 4 BauG die «kantonalen Gesamtpläne» durch den «kantonalen Richtplan» ersetzt. Art. 69bis Abs. 1 lit. a BauG muss ebenfalls noch entsprechend angepasst werden. Zudem ist der Grossratsbeschluss über die Änderung des Baugesetzes (sGS 731.100) mit dem Vollzugsbeginn des III. Nachtragsgesetzes gegenstandslos geworden und kann aufgehoben werden.

# **2. Umsetzung des revidierten Raumplanungsrechts des Bundes**

## **2.1. Umsetzung in formeller Hinsicht**

Nach Art. 54 Abs. 1 der Verfassung des Kantons St.Gallen (sGS 111.1; abgekürzt KV) erlässt der Grosse Rat als oberste Behörde des Kantons die Gesetze. Als Gesetze werden alle Erlasse angesehen, welche die Rechte und Pflichten der Privaten, der öffentlichen Genossenschaften, der Gemeinden und des Staates sowie die organischen Einrichtungen des Staates, des Gerichts- und Verwaltungswesens allgemein und bleibend bestimmen (Art. 54 Abs. 2 KV). Die Frage, ob gestützt auf Art. 36 Abs. 2 RPG (einführende Massnahmen der Kantone; vorläufige Regelungen) auf eine Gesetzesrevision verzichtet und statt dessen eine Einführungsverordnung der Regierung erlassen werden kann, ist zu verneinen. Einerseits handelt es sich um einen Erlass nach Art. 54 Abs. 2 KV, und andererseits ermächtigt Art. 36 Abs. 2 RPG die Kantonsregierungen nur, vorläufige Regelungen zu treffen. Somit ist eine Teilrevision des Baugesetzes nötig, um die neuen Bestimmungen des RPG definitiv ins st.gallische Recht zu überführen.

Auf Grund des Zeitbedarfs für die Gesetzesänderung wurde auf Anfang Januar 2001 die Verordnung über die Umnutzung landwirtschaftlicher Wohnbauten und schützenswerter Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erlassen. Sie regelt die vollständige Zweckänderung landwirtschaftlicher Wohnbauten sowie geschützter Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen. Sie gilt bis zum Vollzug der zu erlassenden gesetzlichen Bestimmungen, jedoch längstens für ein Jahr (ABI 2001, 11). Damit konnte eine Vollzugslücke vermieden werden.

## **2.2. Umsetzung in materieller Hinsicht**

Das Bundesrecht bestimmt, welche Bauten und Anlagen höchstens in der Landwirtschaftszone zulässig sind. Die Kantone können den bundesrechtlichen Rahmen nach ihren Bedürfnissen teilweise oder voll ausfüllen; sie dürfen ihn jedoch nicht sprengen. Was unter dem «bundesrechtlichen Rahmen» zu verstehen ist, steht nicht ein für alle Mal fest. Die Auslegung des Bundesrechts kann sich wandeln oder der Bundesgesetzgeber kann erneut tätig werden.

Im Gegensatz zum bisherigen Recht, das für die «teilweise Änderung» (Art. 24c RPG) kantonales Ausführungsrecht voraussetzte, regelt der Bundesgesetzgeber die teilweise Änderung neu auf Bundesstufe. Damit soll eine einheitliche Anwendung in der ganzen Schweiz erreicht werden. Die neue RPV enthält hierzu detaillierte Ausführungen.

Die Vorgaben des Bundesrechts werden vor allem mit der RPV relativ klar umschrieben. Die Kantone haben deshalb nur noch einen begrenzten Spielraum. Damit aber der Rahmen des bundesrechtlich Zulässigen voll ausgefüllt werden kann, muss der Wortlaut des Bundesrechts möglichst unverändert übernommen werden. Nur so fliesst eine Praxisentwicklung selbsttätig ins kantonale Recht ein. Der Wortlaut von Art. 20 BauG zur Landwirtschaftszone ist entsprechend abgefasst (vgl. Ziff. 4 dieser Botschaft).

Wo der Bundesgesetzgeber den kantonalen Gesetzgeber eingeladen hat, inhaltlich tätig zu werden, wie z.B. bei Art. 16a Abs. 3 RPG (Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstokung hinausgehen), müssen Kriterien aufgestellt werden, nach denen sich die politischen Gemeinden bei der Ausscheidung von sogenannten Intensivlandwirtschaftszonen zu richten haben. Diese Kriterien sollen im kantonalen Richtplan festgelegt werden. Der Kanton ist dabei – wie bei allen raumwirksamen Tätigkeiten – an die Ziele und Grundsätze nach den Art. 1 und 3 RPG gebunden. Obwohl dies an sich selbstverständlich ist, wird in Art. 38 RPV auf diese Bindung ausdrücklich hingewiesen. Im Baugesetz werden lediglich die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass überhaupt solche Zonen ausgeschieden werden können. Zudem wird der Kreis der darin zulässigen Bauten und Anlagen auf möglichst offene Weise umschrieben, damit die bundesrechtlichen Möglichkeiten keinesfalls beschnitten werden.

## **3. Auswirkungen beim Vollzug**

### **3.1. Auswirkungen beim Staat**

Die bundesrechtlich erweiterte Zonenkonformität in den Landwirtschaftszonen mit der Vielzahl von Bewilligungstypen wird zu einem spürbar höheren Bearbeitungsaufwand vorab des kantonalen Planungsamtes bei der Überprüfung der Baugesuche führen. Die an verschiedene Bewilligungen geknüpften Voraussetzungen bedingen eine engere und intensivere Zusammenarbeit mit dem kantonalen Landwirtschaftsamt sowie wesentlich häufigere und umfangreichere Rückfragen und Abklärungen bei den politischen Gemeinden und bei den Gesuchstellern. Es ist das Ziel, diesen Mehraufwand soweit nötig durch interne Massnahmen bewältigen zu können. Es ist deshalb nicht mit einer Erhöhung des Stellenplans bzw. der entsprechenden Besoldungskredite zu rechnen.

### **3.2. Auswirkungen bei den politischen Gemeinden**

Auf die politischen Gemeinden wird ebenfalls nicht durch die Revision des Baugesetzes, sondern durch die mit den direkt anwendbaren neuen bundesrechtlichen Vorschriften betreffend die erweiterte Zonenkonformität und die an die zahlreichen Bewilligungsarten geknüpften Voraussetzungen ein qualitativ und quantitativ höherer Bearbeitungsaufwand zukommen. Daraus wird sich eine vermehrte und wohl aufwändigere Beratung von Gesuchstellern ergeben.

#### 4. Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen

Zu den Bestimmungen des VI. Nachtragsgesetzes zum Baugesetz gemäss Entwurf der Regierung sind folgende Hinweise angezeigt:

##### *Art. 20. Landwirtschaftszonen*

Die Vorschrift als Ganzes ist so knapp als möglich gehalten, um Widersprüche zu den ausführlichen Regelungen im Bundesrecht zu vermeiden. Von der Möglichkeit in Art. 16 Abs. 3 RPG, eine Landwirtschaftszone für Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung (Art. 36 und 37 RPV) hinausgehen, also eine sogenannte Intensivlandwirtschaftszone, zu schaffen, wird Gebrauch gemacht. In dieser Zone können neben den in den Landwirtschaftszonen allgemein zonenkonformen Bauten und Anlagen auch solche erstellt werden, in denen überwiegend oder vollständig bodenunabhängig produziert wird (z.B. Hallen für Massentierhaltung, Treibhäuser). Da es sich nicht um eine Bauzone handelt, besteht aufgrund von Art. 19 Abs. 2 RPG keine Erschliessungspflicht und somit auch keine Pflicht, zusätzliche Infrastrukturkosten zu tragen, die durch die Erstellung von Bauten und Anlagen in den Intensivlandwirtschaftszonen entstehen.

*Abs. 1:* Die Absätze 1 und 2 des geltenden Art. 20 werden von Art. 16 RPG betreffend den Zweck und die Ausscheidung der Landwirtschaftszonen abgedeckt. Eine zusätzliche Umschreibung ist auch deshalb unnötig, weil im Kanton kaum mehr neue Landwirtschaftszonen auszuschneiden sind.

*Abs. 2:* Absatz 2 ersetzt die bisherigen Absätze 3, 4 und 5 und legt fest, welche Bauten und Anlagen in den Landwirtschaftszonen einschliesslich der Intensivlandwirtschaftszonen als zonenkonform gelten. Mit der Formulierung «... und nach kantonalem Recht.» wird klargestellt, dass der Kanton mit der Aufnahme der Intensivlandwirtschaftszone ins Baugesetz von der Ermächtigung Gebrauch gemacht hat, Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, als zonenkonform zu bewilligen.

*Abs. 3:* Absatz 3 erster Satz schafft die kantonalrechtliche Grundlage dafür, dass Intensivlandwirtschaftszonen ausgeschieden werden können. Das RPG legt in Art. 16a Abs. 3 fest, dass Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, nur dann als zonenkonform bewilligt werden können, wenn der Kanton ein Gebiet in der Landwirtschaftszone in einem Planverfahren dafür freigegeben hat. Das Verfahren richtet sich wie bei allen Planerlassen nach Art. 29 ff. BauG. Es besteht weder eine Verpflichtung der politischen Gemeinden zur Ausscheidung noch ein Rechtsanspruch eines Gesuchstellers. Absatz 3 zweiter Satz bestimmt, dass die Grundsätze für die Ausscheidung der Intensivlandwirtschaftszonen im kantonalen Richtplan festgelegt werden. Dabei sind die Ziele und Grundsätze nach den Art. 1 und 3 RPG massgebend (Art. 38 RPV). Besondere Rücksichtnahme erfordern namentlich die Natur- und Landschaftsschutzgebiete, so insbesondere die BLN-Gebiete (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung), die Erholungsgebiete, die Nahbereiche von schutzwürdigen Ortsbildern und Schutzobjekten, die See- und Flussuferbereiche sowie die Waldrandlagen (vgl. Art. 3 Abs. 2 RPG). Die möglichen Standorte für Intensivlandwirtschaftszonen sollen im kantonalen Richtplan nicht kartografisch festgelegt, sondern vorwiegend negativ umschrieben werden. Die örtliche Festlegung ist Sache der politischen Gemeinden.

*Art. 21:* In Art. 21 Abs. 2 wird lediglich der Verweis auf die zulässigen Bauten und Anlagen an den geänderten Art. 20 angepasst.

*Art. 69bis Abs. 1 lit. a:* In Anpassung an das III. NG zum BauG werden die «kantonalen Gesamtpläne» durch den «kantonalen Richtplan» ersetzt.

*Art. 77quinquies:* Nach bisherigem Recht war der Wiederaufbau zonenfremder Bauten und Anlagen gemäss bisherigem Zweck und Umfang grundsätzlich ebenso zugelassen wie die Erweiterung einer bestehenden Nutzung bis zu einem Zweitel innerhalb bzw. einem Drittel ausserhalb des vorhandenen Bauvolumens (Art. 24 Abs. 2 aRPG [aRPG = altes RPG] in Verbindung mit Art. 77quinquies BauG).

Nach neuem Recht gilt diese Regelung mit gewissen Einschränkungen hinsichtlich des Ausmasses der Erweiterung (Art. 42 Abs. 3 RPV) von Bundesrechts wegen (Art. 24c RPG) weiterhin für zonenfremde Bauten und Anlagen, die durch Erlass oder Planänderung zonenwidrig geworden sind (Art. 41 f. RPV). Für Wohnbauten, die durch Umnutzung von landwirtschaftskonformem zu landwirtschaftsfremdem Wohnen zonenwidrig wurden, können die Kantone dagegen nach wie vor – innerhalb des bundesrechtlichen Rahmens – das zulässige Mass selber festlegen (Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG). Zudem dürfen sie Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen, die gestützt auf Art. 24a RPG unter zwingendem Widerrufsvorbehalt bei geänderten Verhältnissen bewilligt werden können, vorbehaltlos bewilligen, falls sie dies im kantonalen Recht vorsehen (Art. 24d Abs. 1 RPG). Der den Kantonen vorgegebene bundesrechtliche Rahmen sieht in Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG vor, dass die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben müssen. Die so abgesteckte Grenze für mit der Umnutzung verbundene bauliche Massnahmen entspricht in stark vereinfachter Form der bundesgerichtlichen Umschreibung der Identität nach Art. 24 Abs. 2 aRPG im Rahmen der nach bisherigem Recht zulässigen teilweisen Änderung. Setzt die im Wesentlichen zu wahrende Identität der ursprünglichen Baute oder Anlage die Grenzen für zulässige Nutzungsänderungen und damit verbundene bauliche Massnahmen, so können einerseits die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Art. 24 Abs. 2 aRPG und andererseits Art. 24c Abs. 2 RPG zur Auslegung herangezogen werden. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die Kantone gesetzliche Grundlagen für Umnutzungen und Nutzungserweiterungen schaffen können, die ungefähr dem Rahmen der bisherigen teilweisen Änderung und namentlich demjenigen von Art. 24c Abs. 2 RPG entsprechen.

Das Bundesrecht sieht neu in Art. 24d Abs. 2 lit. a und b RPG ausdrücklich vor, dass die Kantone vollständige Zweckänderungen von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen zulassen können. Da solche Zweckänderungen bisher unter den gleichen Voraussetzungen als standortgebunden im Sinn von Art. 24 Abs. 1 lit. a aRPG beurteilt wurden, ändert sich materiell am zulässigen Mass der Zweckänderung wenig. Hingegen ist neu die Aufnahme einer entsprechenden Bestimmung ins kantonale Recht Voraussetzung für eine Weiterführung der bisherigen Praxis.

*Abs. 1:* Art. 24c RPG regelt Bestand, Erneuerung, teilweise Änderung, massvolle Erweiterung und Wiederaufbau bestimmungsgemäss nutzbarer, rechtmässig erstellter oder geänderter Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen als unmittelbar anwendbares Bundesrecht. Der bisherige Art. 77quinquies BauG ist kraft Vorrangs des Bundesrechts aufgehoben. Im Interesse einer besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit des Baugesetzes wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Bestand, die Erneuerung, die teilweise Änderung, die massvolle Erweiterung und der Wiederaufbau nach Art. 24c RPG richten. Der Verweis mittels einer Fussnote auf Art. 41 und 42 RPV ist erforderlich, weil Art. 41 RPV festlegt, auf welche Bauten und Anlagen Art. 24c RPG Anwendung findet. Es handelt sich um diejenigen Bauten und Anlagen, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, durch das Inkrafttreten des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972, des RPG am 1. Januar 1980 oder von Zonenplänen jedoch zonenwidrig geworden sind. Art. 42 RPV legt die Voraussetzungen und die Grenzen der teilweisen Änderung fest.

*Abs. 2:* Insgesamt zeigt sich, dass die Gleichbehandlung von Sachverhalten nach Art. 24c und Art. 24d RPG zweckmässig ist. Sie ermöglicht es, die Praxis zu Art. 24 Abs. 2 aRPG in Verbindung mit Art. 77quinquies BauG unter den Einschränkungen von Art. 24c RPG fortzuführen. Sie hilft, Abgrenzungsschwierigkeiten zu vermeiden, die zu ungerechtfertigten Ungleichbehandlungen führen könnten. So wäre oft nur schwer festzustellen, ob die Zonenwidrigkeit

einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Wohnbaute durch Planänderung (Auszonung bei bundesrechtskonformer Bauzone) oder durch Umnutzung (Auszonung bzw. Nicht-Einzonug bei bundesrechtswidriger Bauzone) herbeigeführt wurde. Sie entbindet auch von der problematischen Rechtfertigung, die Umbaumöglichkeiten für alte Bauernhäuser von der Art abhängig zu machen, wie sie zonenwidrig geworden sind. Es ist somit angezeigt, Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, die rechtmässig erstellt oder geändert wurden, durch Umnutzung zu landwirtschaftsfremdem Wohnen aber zonenwidrig geworden sind oder noch werden, hinsichtlich Erneuerung, teilweiser Änderung, massvoller Erweiterung und Wiederaufbau denjenigen Wohnbauten gleichzustellen, die durch nachträgliche Änderung von Erlassen und Plänen zonenwidrig wurden (Art. 24c RPG). Dies gilt auch für Wohnbauten, die nach dem 31. August 2000 (Inkrafttreten des geänderten eidgenössischen Raumplanungsrechts) umgenutzt wurden oder inskünftig umgenutzt werden.

Die Zulassung baulicher Massnahmen an durch Umnutzung zonenwidrig gewordenen ehemals landwirtschaftlichen Wohnbauten beinhaltet zugleich die vorbehaltlose Bewilligungsfähigkeit von Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen nach Art. 24a RPG. Damit erübrigt sich die Aufnahme einer entsprechenden Bestimmung ins Baugesetz.

*Abs. 3:* Die ausdrückliche Zulassung vollständiger Zweckänderungen von geschützten Bauten und Anlagen im Rahmen des Bundesrechts ist erforderlich, um auch in diesem Bereich die bisherige Praxis fortführen zu können.

## **5. Referendum**

Da das VI. Nachtragsgesetz zum Baugesetz beim Staat keine neuen Ausgaben bewirkt, untersteht der Erlass lediglich dem fakultativen Gesetzesreferendum nach Art. 5 lit. a des Gesetzes über Referendum und Initiative (sGS 125.1).

## **6. Antrag**

Wir beantragen Ihnen, Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, auf den Entwurf eines VI. Nachtragsgesetzes zum Baugesetz einzutreten.

Im Namen der Regierung,  
Der Präsident:  
lic.iur. Anton Grüninger, Landammann

Der Staatssekretär:  
lic.iur. Martin Gehrer

## VI. Nachtragsgesetz zum Baugesetz

Entwurf der Regierung vom 6. Februar 2001

Der Grosse Rat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft der Regierung vom 6. Februar 2001<sup>1</sup> Kenntnis genommen und erlässt

als Gesetz:

I.

Das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972<sup>2</sup> wird wie folgt geändert:

### *l) Landwirtschaftszonen*

**Art. 20. Die Zweckbestimmung der Landwirtschaftszonen richtet sich nach Bundesrecht.<sup>3</sup>**

**Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in den Landwirtschaftszonen richtet sich nach Bundesrecht<sup>4</sup> und nach kantonalem Recht.**

**Für Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, können Intensivlandwirtschaftszonen<sup>5</sup> ausgeschieden werden. Der kantonale Richtplan legt die Grundsätze für die Ausscheidung fest.**

### *m) übriges Gemeindegebiet*

**Art. 21 Abs. 2.** Das übrige Gemeindegebiet umfasst das Gebiet, das für eine spätere bauliche Entwicklung oder nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehen ist. Es ist keine Bauzone.

**Bauten und Anlagen sind zugelassen, wenn sie in der Landwirtschaftszone zulässig sind und die plänmässige bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht gestört wird.**

---

<sup>1</sup> ABI 2001.

<sup>2</sup> sGS 731.1.

<sup>3</sup> Art. 16 des BG über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, SR 700.

<sup>4</sup> Art. 16a und Art. 24 des BG über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, SR 700.

<sup>5</sup> Art. 16 und Art. 16a des BG über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, SR 700.

### **13. Bauten und Anlagen von überörtlicher Bedeutung**

Art. 69bis. Bauten und Anlagen, die sich wegen ihrer Grösse oder Bedeutung auf die Siedlungs-, Verkehrs- oder Versorgungsstruktur umliegender Gemeinden erheblich auswirken, insbesondere Einkaufszentren, Freizeit- und Erholungsanlagen, sind unzulässig, wenn sie:

- a) der Ortsplanung, den Regionalplänen oder **dem kantonalen Richtplan** widersprechen;
- b) die Siedlungsstruktur der Gemeinden erheblich nachteilig beeinflussen;
- c) die Versorgung in Siedlungsgebieten mit Gütern des täglichen Bedarfs erheblich gefährden;
- d) ein Verkehrsaufkommen zur Folge haben, dem die öffentlichen Strassen nicht genügen.

Sie sind nur aufgrund von Überbauungs- oder Gestaltungsplänen zulässig. Darin sind insbesondere Erschliessung, Grösse und Gestaltung von Bauten und Anlagen zu regeln.

Bauten und Anlagen von überörtlicher Bedeutung mit grossem Benützer- und Besucherkreis müssen mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein.

Betroffenen Gemeinden stehen im Planauflege- und Baubewilligungsverfahren nach diesem Gesetz die Rechtsmittel zu.

#### **d) besondere Vorschriften für zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen**

Art. 77quinquies. **Bestand, Erneuerung, teilweise Änderung, massvolle Erweiterung und Wiederaufbau bestimmungsgemäss nutzbarer nicht mehr zonenkonformer Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen richten sich nach Bundesrecht.<sup>6</sup>**

**Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, die rechtmässig erstellt wurden, durch Umnutzung zu landwirtschaftsfremdem Wohnen aber zonenwidrig geworden sind oder noch werden, sind hinsichtlich Erneuerung, teilweiser Änderung, massvoller Erweiterung und Wiederaufbau den Wohnbauten gleichgestellt, die durch nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden sind.<sup>7</sup>**

**Die vollständige Zweckänderung von geschützten Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen ist im Rahmen des Bundesrechts<sup>8</sup> zulässig.**

II.

Der Grossratsbeschluss über die Änderung des Baugesetzes vom 7. Mai 1996<sup>9</sup> wird aufgehoben.

III.

Die Regierung bestimmt den Vollzugsbeginn dieses Nachtragsgesetzes.

<sup>6</sup> Art. 24c des BG über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, SR 700, sowie Art. 41 und 42 der eidg Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, SR 700.1.

<sup>7</sup> Art. 24c und Art. 24d des BG über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, SR 700.

<sup>8</sup> Art. 24d Abs. 2 des BG über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, SR 700.

<sup>9</sup> nGS 31-68 (sGS 731.100).

## Anhang

### Übersicht über die Bewilligungstypen

