

Planungs- und Baugesetz

Anträge der vorberatenden Kommission vom 8. April 2016

Art. 8 Abs. 3 Bst. 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. ~~Die politische Gemeinde~~ Sie legt den Sondernutzungsplan innert dreier Jahre seit der ersten schriftlichen Aufforderung der Grundeigentümerinnen und 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.

Begründung:

Bauten und Anlagen sollen im Regelfall unmittelbar gestützt auf die allgemeine Zonenordnung bewilligt werden. Die Pflicht, die allgemeine Zonenordnung vorgängig im Rahmen eines Sondernutzungsplans zu konkretisieren, ist eine weitergehende Eigentumsbeschränkung. Diese setzt aufgrund der verfassungsmässig gewährleisteten Eigentumsgarantie in jedem Fall ein entsprechendes überwiegendes öffentliches Interesse voraus. Der ausdrückliche Hinweis in Art. 8 Abs. 3 Bst. c des Entwurfs des Planungs- und Baugesetzes (E-PBG) auf das erforderliche besondere öffentliche Interesse dient dementsprechend lediglich der Klarheit und der Transparenz.

Mit Blick auf die einhergehende Eigentumsbeschränkung soll die Gemeinde bereits im Zonenplan den Zweck aufzeigen, dem der Sondernutzungsplan dient (z.B. besondere Bauweise, besonders hochwertige Gestaltung). Dies dient der Transparenz und der Rechtssicherheit. Der eigentliche Inhalt des Sondernutzungsplans steht dagegen zum Zeitpunkt des Erlasses des Zonenplans in aller Regel noch nicht fest und bleibt dementsprechend dem Sondernutzungsplanverfahren vorbehalten.

Art. 9 Abs. 2 Bst. a: ~~den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Frist für die Überbauung ihres Grundstücks ansetzen und bei unbenütztem Ablauf die Zonenzuweisung ändern~~ Ein- oder Umzonungen an Bedingungen und Auflagen knüpfen;

Bst. b: ~~Ein- oder Umzonungen an Bedingungen und Auflagen knüpfen mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vertraglich vereinbaren, das Grundstück innert einer vereinbarten Frist zu überbauen und der Gemeinde für den Fall, dass die Frist nicht eingehalten wird, ein übertragbares Kaufsrecht zum Verkehrswert einzuräumen;~~

Bst. c (neu): den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern eine Frist von wenigstens fünf Jahren für die Überbauung ihres Grundstücks

ansetzen und bei unbenütztem Ablauf die Zonenzuweisung ändern oder das gesetzliche Kaufsrecht nach Art. 10 dieses Erlasses ausüben.

Begründung:

Die veränderte Systematik in Abs. 2 verbessert die Lesbarkeit des Gesetzes. Darin werden neu alle Instrumente zur Baulandmobilisierung auf einen Blick genannt. Insbesondere die Bedeutung der Vertragsraumordnung (Art. 65 E-PBG) wird dadurch als ein zentrales Element der Baulandmobilisierung hervorgehoben. Schliesslich soll die politische Gemeinde den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern eine Frist von wenigstens fünf Jahren zur Überbauung ihres Grundstücks ansetzen und bei unbenütztem Ablauf die Zonenzuweisung ändern können. Im Gegensatz dazu überliess die Regierung im E-PBG die Festsetzung der Fristenlänge vollumfänglich den Gemeinden.

Art. 10 Abs. 2:

Streichen.

Abs. 3:

Abs. 3 wird zu Abs. 2.

Abs. 3 (neu):

Die Schätzungskommission für Enteignungen setzt auf Begehren der politischen Gemeinde die Höhe des Verkehrswerts vor Ausübung des Kaufsrechts fest. Im Übrigen richtet sich das Verfahren für die Ausübung des Kaufsrechts nach dem Enteignungsgesetz vom 31. Mai 1984¹.

Begründung:

Gegenüber dem Entwurf der Regierung ändert zum einen die Reihenfolge von Abs. 2 und Abs. 3. Zum anderen erhält die politische Gemeinde in Abs. 3 neu die Möglichkeit, bei der Schätzungskommission für Enteignungen frühzeitig ein Begehren einzureichen, um die Höhe des Verkehrswerts vor Ausübung des Kaufsrechts festzusetzen. Die beiden Änderungen stellen im Verfahrensablauf sicher, dass der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Entscheids der Bürgerschaft über ein entsprechendes Kreditbegehren genau bekannt ist. Der genauere Verfahrensablauf zur Ausübung des gesetzlichen Kaufs- und Rückkaufsrechts wird in einem Kurzbericht erläutert, den das Baudepartement im Auftrag der vorberatenden Kommission erstellt hat. Dieser Kurzbericht liegt den Anträgen der vorberatenden Kommission bei.

Abs. 4:

Die politische Gemeinde berücksichtigt beim Entscheid über die Ausübung des Kaufsrechts Erweiterungsmöglichkeiten von Betrieben. Für Bauland, das der Sicherung und der Erweiterung von Betrieben dient, steht das Kaufsrecht nicht zur Verfügung.

¹ sGS 735.1.

Begründung:

Das gesetzliche Kaufsrecht soll zum einen die Entwicklungsmöglichkeiten von Betrieben nicht einschränken. Zum anderen sollen Betriebe ihr unüberbautes Land aber auch dann behalten können, wenn dieses der wirtschaftlichen Sicherung des Betriebs dient.

Abs. 5:

~~Sie~~Die politische Gemeinde führt die durch Ausübung des Kaufsrechts erworbenen Grundstücke ~~unverzüglich~~ der Überbauung zu.

Begründung:

Der zeitliche Verweis in Abs. 5 ist aufgrund des neu eingeführten gesetzlichen Rückkaufsrechts (Art. 10a [neu] E-PBG) hinfällig.

Artikeltitel:

b) Gesetzliches Kaufsrecht der politischen Gemeinde

Art. 10a (neu) Abs. 1:

Den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern oder den Bauberechtigten steht nach Ausübung des gesetzlichen Kaufsrechts durch die politische Gemeinde an diesem Grundstück ein gesetzliches Rückkaufsrecht zu. Dieses wird im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung an die politische Gemeinde im Grundbuch angemerkt.

Abs. 2:

Das Rückkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn das Bauland nicht der Überbauung zugeführt wird. Die Vorschriften des Enteignungsgesetzes vom 31. Mai 1984 über die Rückforderung² gelten sachgemäss.

Artikeltitel:

c) Gesetzliches Rückkaufsrecht

Begründung:

Um die Gleichbehandlung von öffentlicher Hand und Privaten sicherzustellen, ist analog zum gesetzlichen Kaufsrecht auch ein gesetzliches Rückkaufsrecht vorzusehen. Das Rückkaufsrecht entsteht mit der Ausübung des Kaufsrechts. Es kann ausgeübt werden, wenn das Bauland durch die Gemeinde nicht der Überbauung zugeführt wird. Im Einzelnen gelten die Vorschriften des Enteignungsgesetzes sachgemäss. Dieses setzt der Gemeinde insbesondere eine durch die Regierung ausnahmsweise verlängerbare Frist von fünf Jahren, um das Bauland der Überbauung zuzuführen. Der genauere Verfahrensablauf zur Ausübung des gesetzlichen Kaufs- und Rückkaufsrechts wird in einem Kurzbericht erläutert, den das Baudepartement im Auftrag der vorberatenden Kommission erstellt hat. Dieser Kurzbericht liegt den Anträgen der vorberatenden Kommission bei.

² sGS 735.1, Art. 41 ff.

Art. 59 Abs. 3:

Die Regierung kann für geringe planungsbedingte Mehrwerte eine Freigrenze vorsehen. Planungsbedingte Bodenmehrwerte bis 30'000 Franken werden von der Mehrwertabgabe nicht erfasst.

Begründung:

Mit Blick auf einen effizienten kostentragenden Verwaltungsvollzug wie auch auf die Regelungen in anderen Kantonen erachtet die vorberatende Kommission eine Freigrenze von 30'000 Franken für planungsbedingte Bodenmehrwerte als zweckmässig. Konkret werden demnach planungsbedingte Bodenmehrwerte bis 30'000 Franken von der Mehrwertabgabe nicht erfasst. Für planungsbedingte Bodenmehrwerte über 30'000 Franken ist die Abgabe im vollen Umfang zu entrichten.

Art. 75 Abs. 2 (neu):

Die Baubehörde kann ausnahmsweise Hauptnutzungen zulassen, wenn keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Begründung:

Der Begriff «Anbauten» entspricht der Legaldefinition gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie den diesbezüglichen Erläuterungen. Anbauten sind demnach gemäss Art. 75 E-PBG mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen. Sie sind gegenüber der Hauptbaute privilegiert (reduzierte Abstände, Nichtberücksichtigung bei der Bemessung von Gebäudelänge und -breite).

Der Grund, weshalb Anbauten von geringeren Abständen profitieren und darum näher ans Nachbargrundstück heranreichen dürfen, liegt darin, dass sie keine Hauptnutzflächen enthalten. Sind Anbauten dagegen bewohnt (enthalten also Hauptnutzflächen), dann gibt es keinen Grund für reduzierte Grenzabstände. Könnten Anbauten Hauptnutzflächen enthalten, also bewohnt sein, dann rechtfertigt es sich auch nicht, ihre Dimensionen von der Anrechnung an die Gebäudelänge und -breite auszunehmen. Dann könnten nämlich Gebäudelänge und -breite ganz einfach umgangen werden, indem möglichst viele Anbauten erstellt werden. Eine solche Auflösung des Gebäudevolumens in ein Hauptgebäude mit zahlreichen Anbauten liegt nicht im öffentlichen Interesse: Sowohl bei den Baukosten als auch beim Energieeinsatz und bei der Architektur schneiden solche Bauformen ungünstig ab.

Aus den genannten Gründen sollen Hauptnutzungen in Anbauten weiterhin nicht zugelassen werden. Allerdings soll für Ausnahmen die generelle Hürde zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung (Art. 109 E-PBG) herabgesetzt werden. Die Baubehörde kann deshalb gemäss Abs. 2 (neu) ausnahmsweise Hauptnutzungen zulassen, wenn keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 91 Abs. 2:

Gegenüber ~~dem Gewässerraum sowie 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.

Begründung:

Die Vorgaben des Bundes sind für die Festlegung des Gewässerraumes unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes, der Zugänglichkeit zum Gewässerraum sowie der Ökologie ausreichend. Es besteht dementsprechend keine Notwendigkeit für einen zusätzlichen kantonalen Gewässerabstand.