

Planungs- und Baugesetz

Anträge der vorberatenden Kommission vom 26. Januar 2016

Art. 2 Abs. 1: Die Kantonsplanung bezweckt die Wahrung kantonaler und wesentlicher regionaler Interessen. Sie berücksichtigt dabei kommunale Interessen.

Begründung:

Die Ortsplanung ist gemäss Art. 1 Abs. 1 des Entwurfs der Regierung vom 11. August 2015 (nachfolgend E-PBG) Sache der Gemeinde. Die Pflicht zur Respektierung des Autonomiespielraums der Gemeinden soll ausdrücklich auch im Zweckartikel zur kantonalen Planung zum Ausdruck kommen.

Art. 4 Abs. 1: ~~Der kantonale Richtplan enthält Vorgaben für die räumliche Entwicklung, die von kantonalen oder wesentlicher regionaler Bedeutung sind. Die Regierung erlässt den kantonalen Richtplan nach den Bestimmungen des Bundesrechts.~~

Abs. 2: ~~Im Richtplan insbesondere:~~

- ~~a) werden die raumwirksamen Tätigkeiten von Kanton und politischen Gemeinden aufeinander abgestimmt;~~
- ~~b) können:~~
 - ~~1. räumliche Verteilung des Siedlungsgebiets sowie Entwicklungsschwerpunkte festgelegt;~~
 - ~~2. die politischen Gemeinden nach Massgabe der konkreten Verhältnisse zu Massnahmen verpflichtet werden, die auf die Erreichung von Mindestdichten abzielen.~~

Sie arbeitet mit den politischen Gemeinden und den zuständigen Organen der Regionen zusammen.

Abs. 3 (neu): Die Regierung legt dem Kantonsrat alle vier Jahre einen Bericht über die Zielerreichung sowie über die räumliche Entwicklung und die Umsetzung des Richtplans vor.

Artikeltitel: Kantonaler Richtplan ~~a) Inhalt~~

Begründung:

Art. 4 und 5 E-PBG werden als Kompetenznorm mit ergänzenden Verfahrensvorschriften zusammengelegt. Das Bundesrecht gibt den materiellen Mindestinhalt des kantonalen Richtplans vor. Auf die Wiederholung insbesondere des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) wird verzichtet.

Um die privilegierte Stellung der Gemeinden und Regionen bei der Erarbeitung des kantonalen Richtplanes zu verdeutlichen, wird die Regierung zur «Zusammenarbeit» verpflichtet. Der Begriff ist dem Bundesrecht entliehen, das die Behörden ebenfalls zur Zusammenarbeit verpflichtet (Art. 7 RPG). Konkret meint Zusammenarbeit eine Partnerschaft unter Respektierung der beidseitigen besonderen Kompetenzen.

Der Bund verlangt vom Kanton alle 4 Jahre einen Bericht über den Stand der Richtplanung (Art. 9 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung [SR 700.1; abgekürzt RPV]). Das PBG verpflichtet die Regierung, auch dem Kantonsrat einen analogen Bericht vorzulegen.

Art. 5: *Streichen.*

Begründung:

Siehe Art. 4.

Art. 6 Abs. 1: Die politische Gemeinde stimmt im kommunalen Richtplan insbesondere Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung sowie den geplanten Infrastrukturausbau in ihrem Gebiet für einen längeren Zeitraum aufeinander ab.

Begründung:

Die politische Gemeinde soll grundsätzlich auch weitere Entwicklungsaufgaben wie beispielsweise die Versorgung über den kommunalen Richtplan steuern können. Der Aufgabenkatalog wird dementsprechend mit dem «insbesondere»-Einschub geöffnet.

Art. 8 Abs. 3 Bst. c: das Bauen in konkret bezeichneten Gebieten in besonderen Fällen vom vorangehenden Erlass eines Sondernutzungsplans abhängig machen, wenn ein besonderes öffentliches Interesse dies erfordert. Die politische Gemeinde umschreibt den Zweck und den minimalen Inhalt des Sondernutzungsplans im Zonenplan. 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:

Die Sondernutzungsplanpflicht soll nicht den Regelfall darstellen, sondern sich auf besondere Fälle mit einem entsprechenden Interesse beschränken. Dieser Grundsatz ist im PBG ausdrücklich zu erwähnen. Zudem sollen der Zweck und der minimale Inhalt des

Sondernutzungsplans bereits beim Erlass des Zonenplans festgelegt werden. Als minimaler Inhalt sind die zentralen Punkte aufzuführen, die der Sondernutzungsplan regeln sollte.

Art. 9 Abs. 2 Bst. a: den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Frist von wenigstens fünf Jahren für die Überbauung ihres Grundstücks ansetzen und bei unbenütztem Ablauf die Zonenzuweisung ändern;

Begründung:

Wenn nach der Erschliessung innerhalb nützlicher Frist die Überbauung noch nicht vorgenommen wurde, ist eine Nachfrist von wenigstens fünf Jahren zu gewähren, bevor bei unbenütztem Ablauf die Zonenzuweisung geändert werden kann. Der Vorschlag im E-PBG sah keine minimale Frist vor.

Art. 10 Abs. 1: ~~Wird Bauland nach erstellter Groberschliessung nicht innert acht Jahren überbaut, steht der politischen Gemeinde ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert zu. Die Frist beträgt fünf Jahre, wenn das Grundstück seit wenigstens zehn Jahren einer Bauzone zugewiesen ist. Der politischen Gemeinde steht ein gesetzliches Kaufsrecht an der Bauzone zugeteilten und erschlossenen, aber nicht überbauten Grundstücken zu, wenn:~~

- a) das Grundstück trotz Massnahmen nach Art. 9 dieses Erlasses nicht überbaut wurde oder die Massnahmen im Zeitpunkt der Zuweisung des Grundstücks zur Bauzone nicht zur Verfügung standen;
- b) zudem das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist und ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Überbauung des Grundstücks besteht;
- c) die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer nicht bereit ist, das Grundstück zu angemessenen Bedingungen mittels selbständigem und dauerndem Baurecht zur Überbauung freizugeben.

Abs. 2: ~~Die Bestimmung der Höhe des Verkehrswerts und das Verfahren für die Ausübung des Kaufsrechts richten sich nach dem Enteignungsgesetz vom 31. Mai 1984¹. Für Bauland, das einzig der Erweiterung von Betrieben dient, steht das Kaufsrecht nicht zur Verfügung.~~

Abs. 3: ~~Beabsichtigt die politische Gemeinde, das Kaufsrecht auszuüben, setzt sie den Eigentümerinnen oder Eigentümern oder den Bauberechtigten mit Verfügung eine Frist von wenigstens zwei Jahren für die Realisierung der Überbauung und lässt das Kaufsrecht sowie die Frist im Grundbuch anmerken. Das Kaufsrecht kann frühestens nach Ablauf der Frist ausgeübt werden. Die Ausübung des Kaufsrechts setzt den Nachweis voraus, dass ein freihändiger Erwerb des Grundstücks zum Verkehrswert gescheitert ist. Der Kaufpreis bestimmt sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks. Können sich~~

¹ sGS 735.1.

die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer mit der Gemeinde weder auf den Kaufpreis noch auf einen Fachgutachter zur Bestimmung des Kaufpreises einigen, wird der Kaufpreis im Verfahren nach dem Enteignungsgesetz vom 31. Mai 1984² festgelegt.

Abs. 4: Streichen.

Abs. 5: Streichen.

Artikeltitel: b) Kaufsrecht der politischen Gemeinde 1. Grundsatz

Begründung:

Mit der neugefassten Formulierung des Kaufsrechts der politischen Gemeinde sollen der Kaskadencharakter des Entscheidablaufs und die Subsidiarität unterstrichen werden. Das Kaufsrecht soll den Gemeinden erst als letztes Mittel zur Verfügung stehen. Abs. 1 beschreibt die kaskadenartigen Erfordernisse in Bst. a, b und c. Abs. 2 schliesst das für Betriebserweiterungen zur Verfügung stehende Bauland vom Kaufsrecht grundsätzlich aus. Gemäss Abs. 3 soll das Verfahren nach dem Enteignungsgesetz ausdrücklich erst zum Tragen kommen, wenn sich Grundeigentümer und Gemeinde vorab nicht auf den Kaufpreis bzw. auf einen Fachgutachter zur Bestimmung des Kaufpreises einigen konnten.

Art. 10a (neu) Abs. 1: Das Kaufsrecht kann frühestens zehn Jahre nach Fertigstellung der Erschliessung ausgeübt werden, in jedem Fall aber frühestens zehn Jahre nach Vollzugsbeginn dieses Erlasses.

Abs. 2: Beabsichtigt die politische Gemeinde, das Kaufsrecht auszuüben, setzt sie der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer mit Verfügung eine Frist von wenigstens zwei Jahren für die Realisierung der Überbauung und lässt das Kaufsrecht sowie die Frist im Grundbuch anmerken. Das Kaufsrecht kann frühestens nach Ablauf der Frist ausgeübt werden. Die Ausübung setzt den Nachweis voraus, dass ein freihändiger Erwerb des Grundstücks zum Verkehrswert gescheitert ist.

Abs. 3: Führt die politische Gemeinde ein durch Ausübung des Kaufsrechts erworbenes Grundstück nicht innert zweier Jahre nach Eigentumsübergang der Überbauung zu, kann die frühere Grundeigentümerin oder der frühere Grundeigentümer das Grundstück zum gleichen Preis innert dreier Monate zurückkaufen.

Artikeltitel: 2. Ausübung

² sGS 735.1.

Begründung:

Das Verfahren zur Ausübung des Kaufsrechts soll mit teilweise verlängerten Fristen und ergänzenden Anforderungen grundeigentümerfreundlicher ausgestaltet werden. Das Kaufsrecht soll generell frühestens zehn Jahre nach Fertigstellung der Erschliessung ausgeübt werden können (Abs. 1). Vor der Ausübung des Kaufsrechts hat die Gemeinde der Grundeigentümerschaft mittels Verfügung eine Frist von mindestens zwei Jahren für die Realisierung der Überbauung zu setzen. Vor der Ausübung hat die Gemeinde darüber hinaus nachzuweisen, dass der freihändige Erwerb zum Verkehrswert gescheitert ist (Abs. 2). Die früheren Grundeigentümer sollen schliesslich auch die Möglichkeit erhalten, das Grundstück zum gleichen Preis zurückzukaufen, wenn dieses nicht innert zwei Jahren nach Erwerb durch die Gemeinde der Überbauung zugeführt wurde (Abs. 3).

Art. 12 Abs. 2 Bst. a: zur Erhaltung oder Förderung von Orts- und Quartierzentren Vorschriften über Mindestwohnanteile erlassen;

Begründung:

Die Regelung wird an den geltenden Art. 28^{septies} des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) angeglichen.

Art. 13 Abs. 2: Die politische Gemeinde kann zur Erhaltung oder Förderung von Orts- und Quartierzentren Vorschriften über Mindestwohn- oder Mindestgewerbeanteile erlassen.

Begründung:

Die Regelung wird an den geltenden Art. 28^{septies} BauG angeglichen.

Art. 14 Abs. 2: Wohnungen sind zulässig, für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und soweit sie betrieblich nötig sind.

Begründung:

Die Regelung soll nicht strenger sein als die geltenden Bestimmungen in Art. 13 und 14 BauG. Bestehende Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber sollen nicht rechtswidrig werden.

Gliederungstitel vor Art. 32: 5. Kantonale ~~Nutzungspläne~~ Sondernutzungspläne

Art. 33: Kantonale ~~Nutzungspläne~~ Sondernutzungspläne werden erlassen für:

- a) Abbaustellen von kantonaler und regionaler Bedeutung;
- b) Deponien von kantonaler und regionaler Bedeutung;
- e) ~~Anlagen zur Gewinnung von Energie;~~

- ~~d) Anlagen zur Nutzung des Untergrundes;~~
- ~~e) Stand- und Durchgangsplätze für Fahrende.~~
- ~~f) Strassen und Wasserbauten, soweit sie mit Vorhaben nach Bst. a bis e dieser Bestimmung zusammenhängen.~~

Begründung:

Die kantonalen Nutzungspläne sollen ausschliesslich als Sondernutzungspläne zulässig sein. Die kantonalen Sondernutzungspläne sollen zudem ausschliesslich bei zwei konkreten Vorhaben (Abbaustellen und Deponien) angewandt werden. Für die im E-PBG aufgelisteten weiteren Vorhaben besteht aus Kommissionssicht keine Notwendigkeit. Auch keinen Bedarf sieht die vorberatende Kommission für die vorgeschlagene Möglichkeit, die für eine Abbaustelle oder eine Deponie allenfalls ergänzend notwendigen Strassen- und Wasserbauvorhaben der Einfachheit halber mit dem gleichen kantonalen Sondernutzungsplan realisieren zu können.

Art. 39 Abs. 1:

Die politische Gemeinde kann im Zonenplan bei Vorliegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses für bestimmte Flächen in Schwerpunktzonen ein Enteignungsrecht vorsehen, vorausgesetzt wenigstens drei Viertel der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die gleichzeitig wenigstens drei Viertel des Verkehrswerts des erfassten Grundeigentums vertreten, stimmen dem Erlass der Schwerpunktzone zu.

Begründung:

Die Hürde für die Ausübung des Enteignungsrechts im Rahmen einer Schwerpunktzone soll durch die geschaffenen qualifizierten Zustimmungsquoren der Grundeigentümerschaft gegenüber dem Vorschlag im E-PBG erhöht werden.

Abs. 3:

Die Regierung kann in kantonalen Nutzungsplänen ~~Sondernutzungsplänen~~ ein Enteignungsrecht vorsehen.

Begründung:

Die kantonalen Nutzungspläne sollen ausschliesslich als Sondernutzungspläne zulässig sein (vgl. Abschnitt 5, Art. 33).

Abs. 4:

Enteignungsberechtigt ist das Gemeinwesen, das den Plan festgesetzt hat. ~~Das Enteignungsrecht kann mit Verfügung oder verwaltungsrechtlichem Vertrag Personen übertragen werden, die den Plan umsetzen.~~

Begründung:

Das Enteignungsrecht soll auch in einer Schwerpunktzone ausschliesslich von einem Gemeinwesen ausgeübt werden.

Art. 40 Abs. 1: Wer die Einleitung des Verfahrens für den Erlass eines Sondernutzungsplans beantragt, reicht der politischen Gemeindezuständigen Behörde das Plangesuch ein.

Begründung:

Art. 40 E-PBG gilt für kommunale und kantonale Sondernutzungspläne. Dementsprechend unterscheidet sich auch die zuständige Behörde.

Art. 50 Abs. 1 Bst. a: ~~die Überbaumöglichkeiten, die Erschliessung, sowie die Landabzüge und~~ soweit erforderlich die Überbaumöglichkeiten;

Begründung:

Die Überbaumöglichkeiten sind ein nur fakultativer Bestandteil des Umlegungsplans. Es wird verdeutlicht, dass die Überbaumöglichkeiten nicht neu geregelt werden müssen, wenn dies nicht erforderlich erscheint.

Art. 51 Abs. 2 Bst. a: bezüglich ~~Überbaumöglichkeiten, Erschliessung, sowie die Landabzüge~~ und soweit festgelegt die Überbaumöglichkeiten beim zuständigen Departement;

Begründung:

Siehe Art. 50.

Art. 56 Abs. 1^{bis} (neu): Die Bestimmungen des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988³ und der Gemeinden über die Kostentragung von Anlagen der Bau-
landerschliessung bleiben vorbehalten.

Begründung:

Die Regelung des E-PBG soll nur für den Fall gelten, dass ein Sondernutzungsplan die verschiedenen Themen (in der Regel Überbauung und Erschliessung sowie Kostenverteilung) zusammenfassend regelt. In allen anderen Fällen sind die geltenden Vorschriften des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) und von bestehenden Gemeindereglementen (z.B. Kanalisationsreglement, Wasserversorgungsreglement) massgebend. Gemäss Abs. 1^{bis} (neu) bleiben somit die besonderen Vorschriften des StrG und der einschlägigen Gemeindereglemente ausdrücklich vorbehalten. Die Gemeinden haben die Wahl, ob sie das Verfahren des Sondernutzungsplans nach E-PBG oder die traditionellen Verfahren der weiter geltenden Spezialgesetzgebung für ihr Vorhaben benützen wollen.

³ sGS 732.1.

Art. 58 Abs. 1: Die Mehrwertabgabe gleicht den Bodenmehrwert aus, der durch ~~erstmalige und~~ dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone nach den Bestimmungen des Bundesrechts entsteht.

Begründung:

Die Mehrwertabgabe soll auch dann geschuldet sein, wenn ein Grundstück nach einer ersten Ein- und Auszonung ein zweites Mal «neu» eingezont wird.

Art. 59 Abs. 2: Vom Bodenmehrwert werden Aufwendungen abgezogen, die innert fünf Jahren seit Rechtskraft der Einzonung für die Beschaffung von landwirtschaftlichen Ersatzbauten für die Selbstbewirtschaftung anfallen. Der Antrag auf Abzug ist innert 90 Tage seit dem Erwerb ~~der politischen Gemeinde~~ der zuständigen Stelle des Kantons einzureichen.

Begründung:

Der Kanton und nicht die Gemeinden soll die Mehrwertabgabe erheben. Für die zentrale kantonale Zuständigkeit spricht in erster Linie die absehbar geringe Anzahl jährlich anfallender Erhebungsfälle. Nur eine zentrale Stelle kann das erforderliche Know-how gezielt aufbauen und die Erhebungen dank ihren Erfahrungen auch zusehends effizienter erledigen.

Art. 61 Abs. 1: Die ~~politische Gemeinde~~ zuständige Stelle des Kantons veranlagt nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung die Mehrwertabgabe. Der Rechtsschutz richtet sich gemäss den Bestimmungen des Steuergesetzes vom 9. April 1998⁴.

Abs. 2: Die ~~politische Gemeinde und die~~ für die Grundstückschätzung zuständige ~~kantonale~~ Stelle des Kantons ~~werden wird~~ für die ~~Veranlagungs- bzw.~~ Schätzungstätigkeit angemessen entschädigt.

Abs. 3: Dem Kanton steht für die Mehrwertabgabe ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht.⁵ Die Eintragung im Grundbuch obliegt ~~der politischen Gemeinde~~ der zuständigen Stelle des Kantons.

Begründung:

Der Kanton und nicht die Gemeinden sollen die Mehrwertabgabe erheben. Für die zentrale kantonale Zuständigkeit spricht in erster Linie die absehbar geringe Anzahl jährlich anfallender Erhebungsfälle. Nur eine zentrale Stelle kann das erforderliche Know-how gezielt aufbauen und die Erhebung rationell abwickeln.

⁴ Art. 180 StG (Einsprache), Art. 194 ff. StG (Rekurs und Beschwerde); sGS 811.1.

⁵ Art. 836 ZGB.

Art. 62 Abs. 1 Bst. a: bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten Eigentumswechsel, ~~entgeltliche Belastungen mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt oder Einräumung von Baurechten~~ und Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Eigentumswechsel gleichkommen;

Begründung:

Auf die beispielhafte Aufzählung der einzelnen Veräusserungstatbestände wird verzichtet. Die zusammenfassende Formulierung «wirtschaftlich einem Eigentumswechsel gleichkommen» ist aus Sicht des kantonalen Grundbuchinspektorates ebenfalls umsetzbar.

Bst. b: ~~der Nutzung der~~ bei Beginn einer durch die Einzonung geschaffenen Vorteileermöglichten Nutzung.

Begründung:

Die Regelung soll eindeutig auf die tatsächliche wirtschaftliche Nutzung abzielen, die durch die Einzonung ermöglicht wird. Die ursprüngliche Differenzierung mit dem ausdrücklichen Verweis auf die geschaffenen Vorteile der Nutzung kompliziert die Bestimmung unnötig.

Abs. 3: Die zuständigen Stellen, die den Eintritt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe feststellen, klären beim zuständigen Grundbuchamt ab, ob auf dem betreffenden Grundstück ein Pfandrecht für eine Mehrwertabgabe eingetragen ist und teilen den Eintritt der Fälligkeit der zuständigen ~~politischen Gemeinde~~ Stelle des Kantons innert 14 Tagen seit Kenntnis mit.

Art. 63 Abs. 1: Die ~~politische Gemeinde~~ zuständige Stelle des Kantons erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit.

Begründung:

Der Kanton und nicht die Gemeinden sollen die Mehrwertabgabe erheben. Für die zentrale kantonale Zuständigkeit spricht in erster Linie die absehbar geringe Anzahl jährlich anfallender Erhebungsfälle. Nur eine zentrale Stelle kann das erforderliche Know-how gezielt aufbauen und die Erhebung rationell abwickeln.

Art. 65 Abs. 1 Bst. j (neu): energetische Massnahmen.

Begründung:

Die energetischen Massnahmen sollen in die nicht abschliessende Aufzählung aufgenommen werden. Dies entspricht bereits der geltenden Praxis. Darüber hinaus wird durch die explizite Aufzählung der besondere Stellenwert deutlicher unterstrichen.

Art. 66 Bst. c: keine baupolizeilichen sicherheitsrelevanten Gründe der Überbauung entgegenstehen.

Begründung:

Die ursprünglich genannten «baupolizeilichen» Gründe können begrifflich leicht mit den baupolizeilichen Vorschriften des E-PBG verwechselt werden. «Sicherheitsrelevante» Gründe verweisen als Begriff eindeutig auf die relevanten Vorschriften zum Schutz der öffentlichen Sicherheit.

Art. 67 Bst. b: die genügende Versorgung und Entsorgung ~~mit genügenden Leitungen~~ sichergestellt ist.

Begründung:

Die geforderte «genügende» Ver- und Entsorgung referenziert auf die bundesrechtlichen Vorschriften von Art. 19 RPG. Welche konkreten Leitungen im Einzelnen für die genügende Ver- und Entsorgung nötig sind, legt die Gemeinde fest.

Art. 68: Bauten und Anlagen mit intensivem Publikums- oder Kundenverkehr, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, müssen mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein, sofern ein minimaler Auslastungsgrad des öffentlichen Verkehrsmittels vorhanden ist und bestehen bleibt. sind ihrem Zweck und Standort entsprechend mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar.

Begründung:

Bauten und Anlagen mit intensivem Publikums- oder Kundenverkehr sollen erst bei der Erfüllung von zwei konkreten gesetzlichen Voraussetzungen zwingend mit dem öffentlichem Verkehr gut erreichbar sein. Erstens soll die Anschlussverpflichtung an den öffentlichen Verkehr (öV) nur für grosse Anlagen von über 7'500 m² gelten, die der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zweitens sind auch diese grossen Anlagen nur dann zwingend mit dem öV zu erschliessen, wenn ein minimaler Auslastungsgrad erreicht werden kann. Diese zweite Bedingung richtet sich analog am Art. 25 Bst. f des Gesetzes über den öffentlichen Verkehr (sGS 710.5) aus, wonach das zuständige Departement im Sinn der Wirtschaftlichkeit jährlich zu überprüfen hat, ob alle Angebote die Vorgaben an Wirtschaftlichkeit und Nachfrage erfüllen. Was in diesem Sinn für den Staat gilt, soll grundsätzlich auch hinsichtlich der Erschliessungspflicht von privat betriebenen Bauten und Anlagen mit intensivem Publikums- oder Kundenverkehr gelten. Auf keinen Fall sollen Private zur (Mit-)Finanzierung von öV-Linien verpflichtet werden können, für die von der Nachfrage her kein ausreichender Bedarf besteht.

Art. 69 Abs. 1: Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen ~~stellt~~ kann die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer verpflichtet werden, auf privatem Grund oder in nahe gelegenen öffentlichen Parkierungsanlagen Abstellplätze für Motorfahrzeuge ~~und Fahrräder bereit~~ bereitzustellen. Bei Zweckänderung oder Erweiterung beschränkt sich die Pflicht auf den Mehrbedarf.

Abs. 2: ~~Die Regierung regelt durch Verordnung den Mindestbedarf, die Ausgestaltung und wo nötig die höchst zulässige Zahl der Abstellplätze. Die politische Gemeinde kann in einem Reglement, im kommunalen Nutzungsplan oder durch Verfügung die Erstellung von Abstellplätzen untersagen oder beschränken, wenn:~~
a) die Benützung den Verkehr erheblich stört;
b) die Baute oder die Anlage oder die Benützung Schutzgegenstände beeinträchtigt;
c) Grünflächen zu erhalten sind;
d) Erhaltung oder Förderung von Wohngebieten es erfordert.

Begründung:

Die neu im PBG vorgesehene einheitliche Regelung der Abstellplätze sieht vor, dass die kantonsweit zwingende Anwendung der VSS-Normen wie auch die generelle Erstellungspflicht durch die Regierung auf dem Verordnungsweg verbindlich vorgeschrieben wird. Die Kommission lehnt eine solche Kompetenzdelegation an die Regierung zur Verordnungsgebung ab. Dementsprechend sollen die Gemeinden gemäss den bisherigen Regelungen von Art. 72, 72^{bis} und 72^{ter} BauG weiterhin die Erstellung von Arbeitsplätzen kommunal nach eigenem Gutdünken einschränken können. Schliesslich umfasst die Regelung ausdrücklich alleine den motorisierten Verkehr und schliesst damit die Fahrräder weiterhin aus.

Abs. 3: Streichen.

Begründung:

Regelung erfolgt neu in Abs. 2.

Art. 70 Abs. 1: Die Baubehörde befreit von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen ~~und verfügt die Entrichtung einer Ersatzabgabe~~, wenn ~~Abstellplätze diese~~ wegen besonderen örtlichen Verhältnissen nicht erstellt werden können oder unverhältnismässig hohe Kosten entstünden. Sie kann dafür eine Ersatzabgabe verlangen.

Abs. 4: ~~Der Ertrag der~~ Die Ersatzabgabe steht der politischen Gemeinde zu. ~~Er~~ Sie wird für die Bereitstellung von öffentlichen Parkierungsanlagen und für Investitionen in die Erschliessung des Gemeindegebiets mit öffentlichem Verkehr und Langsamverkehr Verkehrerschliessung verwendet.

Begründung:

Die Baubehörde soll nach eigenem Ermessen entscheiden können, ob sie im Fall einer Befreiung von der Erstellungspflicht eine Ersatzabgabe verlangt. Darüber hinaus soll mit den an die politischen Gemeinden entrichteten Ersatzabgaben die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und durch den Langsamverkehr nicht finanziell gefördert werden.

Art. 71 Abs. 1:

Bei Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen, die wenigstens drei Zimmer umfassen, erstellt und unterhält die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer ~~an die Bedürfnisse der Kinder angepasene, genügend besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Kinderspielplätze und sorgt für deren dauernde Erhaltung~~ angemessene und den Bedürfnissen der Benutzer angepasste Spiel- und Begegnungsbereiche.

Begründung:

Die Regelung von Art. 71 und 72 zu den Spielplätzen soll sich stärker an das bestehende Recht nach Art. 73 ff. BauG anlehnen. Die Pflicht zur Erstellung und zum Unterhalt von Spiel- und Begegnungsbereichen wird kantonsweit vereinheitlicht, wobei der heute übliche, breit gefasste Begriff «Spiel- und Begegnungsbereiche» verwendet wird. Dieser Begriff beinhaltet sowohl die eigentlichen Kinderspielplätze wie auch Spielflächen für Jugendliche oder Aufenthaltsbereiche auch für Erwachsene.

Abs. 2:

Die politische Gemeinde kann ~~im Baureglement~~ in einem Reglement Mindestflächen und Mindestanforderungen für Spiel- und Begegnungsbereiche festlegen.

- a) ~~Mindestflächen für Kinderspielplätze festlegen;~~
- b) ~~zusätzlich zu Kinderspielplätzen die Erstellung von grösseren Spielflächen für Jugendliche verlangen.~~

Begründung:

Die Regelung eröffnet den Gemeinden einen grossen Handlungsspielraum, um bei Spiel- und Begegnungsbereichen Mindestgrößen und Mindestanforderungen festzulegen. Zwingend ist die formale Festlegung in einem Reglement (z.B. Baureglement).

Art. 72 Abs. 1:

~~Die Baubehörde befreit von der Pflicht zur Erstellung von Kinderspielplätzen, wenn die Erstellung aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht zumutbar ist.~~ Die politische Gemeinde erlässt ein Reglement über die Ersatzabgabe. Der Ertrag steht der politischen Gemeinde zu. Er wird für die Bereitstellung von öffentlichen Spiel- und Begegnungsbereichen verwendet.

Abs. 2: ~~Die politische Gemeinde kann im Reglement die Entrichtung einer Ersatzabgabe vorsehen. Der Ertrag steht der politischen Gemeinde zu.~~ Die Leistung der Ersatzabgabe ist zulässig, wenn:

- a) öffentliche Spiel- und Begegnungsbereiche in angemessener Distanz bereits bestehen;
- b) kein Bedarf für Spiel- und Begegnungsbereiche besteht und die erforderlichen Flächen für eine nachträgliche Realisierung gesichert sind;
- c) die Erstellung von Spiel- und Begegnungsbereichen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht zumutbar ist.

Abs. 3 (neu): Werden fehlende Spiel- und Begegnungsbereiche nachträglich erstellt, besteht ein Anspruch auf anteilmässige Rückerstattung der geleisteten Ersatzabgabe ohne Zins.

Begründung:

Es besteht analog zu Art. 74 BauG der Grundsatz, dass bei Überbauungen mit sechs und mehr Familienwohnungen eine Verpflichtung zur Erstellung von angemessenen und den Bedürfnissen der Benutzer angepassten Spiel- und Begegnungsbereichen besteht. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erhalten jedoch einen Anspruch, die Ersatzabgabe leisten zu können:

- wenn öffentliche Spiel- und Begegnungsbereiche in angemessener Distanz bereits bestehen. Welche Distanz noch angemessen ist, wird je nach den örtlichen Verhältnissen zu beurteilen sein (ländliche oder eher städtische Verhältnisse; Quartierplätze; Spiel- und Begegnungsbereiche bei einem Kindergarten, bei einer Schule usw.).
- wenn bei einer Überbauung vorderhand kein Bedarf für Spiel- und/oder Begegnungsbereiche besteht, die erforderlichen Flächen für die nachträgliche Realisierung aber gesichert sind (wenn die erforderlichen Flächen freigehalten werden oder beispielsweise problemlos in einen Kinderspielplatz umgestaltet werden können).
- wenn die Erstellung von Spiel- und Begegnungsbereichen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht zumutbar ist, beispielsweise aufgrund der Steilheit des Geländes oder in einem dicht überbauten Ortskern.

Die Ersatzabgabe ist in einem Gemeindereglement festzulegen (z.B. Baureglement), das die erforderlichen Vorschriften enthält (Pflichtige, Bemessungsgrundlage, allfällige Pauschalierung usw.) und dem fakultativen Referendum untersteht. Der Ertrag steht der politischen Gemeinde zu. Er wird für die Bereitstellung von öffentlichen Spiel- und Begegnungsbereichen verwendet. Als Bereitstellung gelten sowohl der Bau wie auch der Ersatz und der Unterhalt von öffentlichen Spiel- und Begegnungsbereichen. Nach Abs. 3 wird die geleistete Ersatzabgabe anteilmässig zurückerstattet (ohne Zins), wenn fehlende Spiel- und Begegnungsbereiche nachträglich erstellt werden.

Art. 74: Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten ~~und die nur Nebennutzflächen enthalten.~~

Begründung:

Kleinbauten und Anbauten sind gegenüber den Hauptbauten privilegiert (insbesondere reduzierte Abstände). Dementsprechend sind in Klein- wie auch in den Anbauten in aller Regel (z.B. Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB]) keine Hauptnutzungen zugelassen. In der Praxis kommen solche Hauptnutzungen in Klein- und Anbauten aber nicht selten dennoch vor. Vor diesem Hintergrund sollen künftig Hauptnutzungen in An- und Kleinbauten generell zugelassen werden.

Art. 75: Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, und überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht ~~und enthalten nur Nebennutzflächen.~~ Es ist keine konstruktive und funktionale Trennung zwischen den beiden Bauteilen erforderlich.

Begründung:

Kleinbauten und Anbauten sind gegenüber den Hauptbauten privilegiert (insbesondere reduzierte Abstände). Gemäss Art. 82 BauG sind Anbauten bei der Bemessung der Gebäudelänge und -breite sowie beim Grenzabstand privilegiert. Dementsprechend sind in Klein- wie auch in den Anbauten in aller Regel (z.B. IVHB) keine Hauptnutzungen zugelassen. In der Praxis kommen solche Hauptnutzungen in Klein- und Anbauten aber nicht selten dennoch vor. Vor diesem Hintergrund sollen künftig Hauptnutzungen in An- und Kleinbauten generell zugelassen werden. Im Sinn einer liberalen grundeigentümerfreundlichen Regelung muss sich darüber hinaus im Gegensatz zur bestehenden Rechtspraxis eine Anbaute auch nicht mehr durch eine konstruktive und funktionale Trennung von der Hauptbaute abgrenzen.

Art. 77 Abs. 2: Für Anbauten und zusammengebaute Gebäude wird der Niveaupunkt für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.

Begründung:

Die Möglichkeit, den Niveaupunkt auch für Gebäudeteile einzeln bestimmen zu können, ist für das zweckmässige Bauen am Hang insbesondere mit Blick auf die Anbauten zwingend sicherzustellen.

Art. 78 Abs. 1: Als massgebendes Terrain gilt der natürliche oder, wenn dieser nicht mehr festgestellt werden kann, der bewilligte Geländeverlauf. ~~Kann dieser wegen früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht festgestellt werden, wird vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf der Umgebung ausgegangen.~~

Abs. 2: Das massgebende Terrain kann ~~aus planerischen oder erschließungstechnischen Gründen~~ im Nutzungsplan abweichend festgelegt werden.

Begründung:

Bei der Ermittlung des massgebenden Terrains ist grundsätzlich auf den natürlichen Geländeverlauf abzustellen. Kann dieser nicht mehr festgestellt werden, soll auf den bewilligten Geländeverlauf und nicht auf Umgebungsprojektionen zurückgegriffen werden (Abs. 1). Für die Festlegung des massgebenden Terrains im Nutzungsplan gilt für die festzulegende Behörde das pflichtgemässe Ermessen (Abs. 2).

Art. 79 Abs. 2 Bst. e: Streichen.

Begründung:

Der Katalog der kantonsweit massgebenden Regelbauvorschriften soll möglichst minim gehalten werden. Da aus fachlicher Sicht die Baumassenziffer als einzige Dichteziffer im Katalog der Regelbauvorschriften grundsätzlich ausreicht, kann die Überbauungsziffer aus dem Katalog gestrichen werden.

Art. 81 Abs. 1: Vorbauten ragen höchstens bis zum zulässigen Mass für die Tiefe und, ~~mit Ausnahme der Dachvorsprünge, höchstens bis zum zulässigen Mass für die Länge in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.~~

Abs. 2: Dachvorsprünge ragen höchstens bis zum zulässigen Mass für die Tiefe aus dem Dachraum hinaus in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.

Begründung:

Die im E-PBG von der IVHB übernommene Definition wird aus Bauherrensicht als zu restriktiv erachtet. Die Dachvorsprünge sollen vom Mass her nur dann begrenzt werden, wenn sie in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen.

Gliederungstitel vor Art. 87: ~~4. Dichteziffern~~ 4. Dichteziffer

Begründung:

Wird die Überbauungsziffer (Art. 79 Abs. 2 Bst. e, Art. 88 E-PBG) gestrichen, enthält der Erlass nurmehr eine Dichteziffer.

Art. 87 Abs. 3: Die Volumina offener Gebäudeteile, ~~die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse, wie Wände, umgrenzt sind,~~ werden nicht angerechnet.

Begründung:

Die an der IVHB ausgerichtete Definition des E-PBG wird aus Bauherrensicht als zu restriktiv erachtet. Die Volumina offener Gebäudeteile sollen generell zur Berechnung der Baumassenziffer nicht angerechnet werden. Dies rechtfertigt sich umso mehr, als heute vermehrt Gebäude als kompakte Körper mit rückspringenden Balkonen gebaut werden. Der bisherige begrenzende Einschub in Abs. 3 erschwert eine solche kompakte Bauweise und lässt Spielraum offen für Umgehungen.

Abs. 4:

Streichen.

Begründung:

Die Regelung erfolgt in Art. 109 E-PBG.

Art. 88:

Streichen.

Begründung:

Der Katalog der kantonsweit massgebenden Regelbauvorschriften soll möglichst minim gehalten werden. Da aus fachlicher Sicht die Baumassenziffer als einzige Dichteziffer im Katalog der Regelbauvorschriften grundsätzlich ausreicht, kann die Überbauungsziffer aus dem Katalog gestrichen werden.

Art. 90 Abs. 1 Ingress:

Die Übertragung ~~von Dichteziffern~~ der Baumassenziffer auf ein Nachbargrundstück ist zulässig, wenn:

Begründung:

Der Katalog der kantonsweit massgebenden Regelbauvorschriften soll möglichst minim gehalten werden. Da aus fachlicher Sicht die Baumassenziffer als einzige Dichteziffer im Katalog der Regelbauvorschriften grundsätzlich ausreicht, kann die Überbauungsziffer aus dem Katalog gestrichen werden.

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:

Der Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit zum Gewässerraum für den Unterhalt kann aus Sicht der vorberatenden Kommission ohne einen zusätzlichen kantonalen Gewässerabstand zum Gewässerraum ausreichend sichergestellt werden.

Art. 93 Abs. 1: Als Grenzabstand von Gebäuden gilt die kürzeste im Grundriss gemessene Entfernung zwischen Grenze und Fassade. ~~Es können ein grosser und ein kleiner Grenzabstand festgelegt werden~~ gilt allseits der gleiche Grenzabstand.

Abs. 2: Streichen.

Abs. 3: 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 die Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ~~im Grundbuch anmerken.~~

Begründung:

Der grosse Grenzabstand legitimiert sich neben städtebaulichen Gründen vor allem aus wohnhygienischen Überlegungen. Vor dem Hintergrund der breit geforderten inneren Verdichtung wie auch mit Blick auf das generelle Bestreben, dem Bauherrn eine grössere Verantwortung zuzugestehen, ist auf die Festlegung eines grossen Grenzabstands künftig zu verzichten.

Art. 101: Streichen.

Begründung:

Ob sich mit Anreizen für besonders hochwertige Gestaltungen tatsächlich die gewünschten Wirkungen erzielen lassen, ist umstritten. Vor diesem zweifelhaften Hintergrund wird auf das Instrument vollständig verzichtet. Ist eine höhere Ausnützung angezeigt, lässt sich diese auch über die ordentliche Erhöhung des für die Baumassenziffer geltenden Masses oder über einen Sondernutzungsplan realisieren.

Art. 103 Abs. 1: Mehrfamilienhäuser mit ~~vier~~sechs oder mehr Wohnungen, die neu erstellt werden oder Teile, die erneuert werden, werden hinsichtlich des Zugangs hindernisfrei und bezüglich des Grundrisses anpassbar gestaltet.

Begründung:

Die Schwelle von sechs Wohnungen entspricht dem bestehenden BauG. Die tiefere Schwelle von vier Wohnungen würde insbesondere bei der Sanierung von Altbauten aus Bauherrensicht zu unverhältnismässig hohen Zusatzaufwendungen führen.

Art. 107 Abs. 1 *Ingress*: Als Bauten und Anlagen mit besonderen Auswirkungen auf die Siedlungs-, Verkehrs- oder Versorgungsinfrastruktur Raum und Umwelt, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, gelten insbesondere:

Bst. a: Einkaufs- und Fachmarktzentren mit mehr als ~~2'500~~7'500 m² Verkaufsfläche;

Art. 108 Abs. 1: Die Neuerstellung sowie wesentliche Änderung von Bauten und Anlagen mit besonderen Auswirkungen auf Raum und Umwelt ~~setzen~~ setzt einen Sondernutzungsplan voraus.

Begründung:

Die Sondernutzungsplanpflicht soll erst für grosse Einkaufs- und Fachmarktzentren mit mehr als 7'500 m² gelten. Durch eine tiefere Schwelle besteht aus Sicht der Betreibergesellschaften der Zentren die Gefahr, dass die Gemeinden die unternehmerische Zentrenentwicklung übermässig einschränken.

Abs. 2 *Bst. b*: Streichen.

Begründung:

Das Gesetz über den öffentlichen Verkehr (sGS 710.5) legt hinsichtlich der ungedeckten Kosten einer öV-Erschliessung einer verkehrs- und publikumsintensiven Einrichtung eine Beitragspflicht fest. Die Betreiber der Bauten und Anlagen sollen sich darüber hinaus nicht auch noch an den Kosten der erforderlichen Ausbauten der Infrastruktur von öffentlichem und privatem Verkehr beteiligen müssen, selbst wenn ihnen daraus ein offensichtlicher wirtschaftlicher Vorteil entsteht. Schliesslich sollen die Betreiber von Bauten und Anlagen auch nicht zu Massnahmen verpflichtet werden können, die das Verkehrsaufkommen wirksam begrenzen, wenn dies aus Gründen der Verkehrsplanung oder des Umweltschutzes erforderlich ist. Dies rechtfertigt sich deshalb, weil sich in verschiedenen Fällen derartige Massnahmen in der Vergangenheit als wenig wirksam erwiesen haben.

Art. 109 Abs. 2^{bis} (neu): Besondere Verhältnisse liegen insbesondere vor, wenn aufgrund einer nachträglichen Wärmedämmung von Aussenwänden und Dach die Baumassenziffer über- oder der Grenzabstand unterschritten wird.

Begründung:

Die Regelung der Wärmedämmung gemäss Art. 87 Abs. 4 E-PBG ist zu kompliziert und systematisch falsch eingeordnet. Sie wird in vereinfachter Form als neuer Absatz in Art. 109 eingefügt.

Art. 114 Abs. 2:

Die Interessen von Grundeigentümerin und Grundeigentümer werden angemessen berücksichtigt. Grundeigentümerin und Grundeigentümer können die Verlegung von Einrichtungen nach Abs. 1 dieser Bestimmung zu Lasten der Inhaberin oder des Inhabers verlangen, wenn sie ein berechtigtes Interesse geltend machen können.

Begründung:

Die Duldungspflicht gemäss E-PBG ist aus Bauherrensicht zu weit gefasst. Der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin soll die Verlegung einer Einrichtung zu Lasten des Betreibers geltend machen können, wenn ein berechtigtes Interesse vorliegt.

Art. 114 Abs. 2^{bis} (neu):

Entsteht durch Beanspruchung von Grundeigentum Schaden, wird er behoben oder Entschädigung geleistet.

Begründung:

Die Duldungspflicht des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin ist mit einer expliziten Schadenersatzpflicht des Betreibers zu verbinden. Die neu eingefügte Regelung übernimmt Art. 66 Abs. 1 StrG.

Art. 119 Abs. 1:

Die politische Gemeinde kann Baudenkmäler und archäologische Denkmäler werden in einem Inventar der schützenswerten Bau- und archäologischen Denkmäler (Schutzinventar) erfasst erfassen und fachlich beschrieben beschreiben.

Begründung:

Gemäss dem Vorschlag der Regierung sind künftig in einem ersten Schritt alle schutzwürdigen Bauten und Anlagen sachgerecht in einem kantonsweiten Inventar zu erfassen. Über die konkrete grundeigentümerverbindliche Unterschutzstellung soll erst in einem zweiten Schritt entschieden werden, wenn ein konkreter Anlass wie zum Beispiel ein Bauvorhaben besteht. Die Kommission überlässt es im Gegensatz zur Regierung den Gemeinden, ob sie die neue zweistufige Inventarregelung übernehmen oder am geltenden Regime mit der direkten grundeigentümerverbindlichen Unterschutzstellung auf der Basis einer Schutzverordnung festhalten wollen.

Abs. 2:

Liegt ein genehmigtes Schutzinventar vor, setzt die Die Unterschutzstellung eines Objekts setzt dessen Aufnahme in das Schutzinventar voraus. Ausgenommen sind den zuständigen Behörden in ihrem kulturellen Zeugniswert bisher nicht bekannte Objekte (Entdeckungen).

Begründung:

Das genehmigte Schutzinventar erhöht durch seine Negativwirkung die Rechtssicherheit. Wenn ein Objekt nicht im genehmigten Schutzinventar enthalten ist, dann hat z.B. ein potenzieller Käufer die Sicherheit, dass er diese Objekte nach dem Kauf ohne denkmalpflegerische Einschränkungen umbauen kann. Ausgenommen sind einzig Entdeckungen bisher nicht bekannter Objekte.

Art. 121 Abs. 1:

~~Die politische Gemeinde erstellt~~ Das Schutzinventar wird nach anerkannten Grundsätzen unter Mitwirkung der Bevölkerung und in Zusammenarbeit mit der zuständigen kantonalen Stelle ~~das Schutzinventar erlassen.~~ Betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden angehört.

Abs. 2:

Das Schutzinventar bedarf der Genehmigung der zuständigen kantonalen Stelle. Die Genehmigung wird erteilt, wenn das Inventar: die Objekte von nationaler und kantonalen Bedeutung vollständig aufführt.

- ~~a) die Objekte von nationaler und kantonalen Bedeutung vollständig aufführt;~~
- ~~b) die Mindestanforderungen an das Inventarisierungsverfahren erfüllt. Die Regierung legt in der Verordnung die Mindestanforderungen fest.~~

Begründung:

Das Schutzinventar ist gemäss dem veränderten Art. 121 Abs. 1 E-PBG «nach anerkannten Grundsätzen» zu erstellen. Somit kann auf Mindestanforderungen in einer Verordnung verzichtet werden. Erfolgt das Inventarisierungsverfahren in diesem Sinn gesetzeskonform, erübrigt sich der kantonale Genehmigungsvorbehalt bezüglich der Einhaltung von in der Verordnung genauer umschriebenen Mindestanforderungen. Für die Genehmigung reicht es aus, wenn das Inventar die Objekte von nationaler und kantonalen Bedeutung vollständig aufführt.

Art. 122 Abs. 2:

Die für die Unterschutzstellung zuständige Stelle der politischen Gemeinde bezieht die zuständige kantonale Stelle rechtzeitig in das Verfahren ein ~~und stellt ihr Planerlasse, Baubewilligungen und Schutzverfügungen zu,~~ wenn ~~im Schutzinventar erfasste oder unter Schutz gestellte~~ Objekte von nationaler oder kantonalen Bedeutung betroffen sind.

Begründung:

Die mit dem geänderten Art. 119 Abs. 1 E-PBG geschaffene Wahlmöglichkeit der Gemeinden muss folgerichtig mit einer Ausweitung der Einbezugspflicht der zuständigen kantonalen Stelle einhergehen. Die Einbezugspflicht gilt unabhängig vom gewählten Verfahren.

Abs. 3: Streichen.

Begründung:

Der Kanton bezeichnet im Inventar die aus Kantons- und Bundes-sicht schutzwürdigen Objekte. Die Gemeinde soll aber im Rahmen eines Nutzungsplans- oder Baubewilligungsverfahrens über die Ver-änderung oder die Beseitigung eines schutzwürdigen Objekts von kantonaler oder nationaler Bedeutung entscheiden oder dessen Schutzzumfang grundeigentümergebunden festlegen können. Eine entsprechende kantonale Genehmigungspflicht führte aus Kommis-sionssicht zu einem kaum tragbaren Mehraufwand für die Gemein-den wie auch für die Staatsverwaltung. Ansonsten stehen dem Kan-ton lediglich noch die eng eingeschränkten aufsichtsrechtlichen Mit-tel zur Verfügung, um seine Interessen wahrnehmen zu können.

Art. 130 Abs. 1:

Schutzzonenvorschriften sowie Schutzverordnungen und Schutz-verfügungen legen Eigentumsbeschränkungen fest. Sie regeln zu-lässige Nutzung und Zutritt. Die zuständige Gemeindebehörde trifft bei Missachtung die nötigen Massnahmen ~~auf Kosten der Pflichtigen.~~

Begründung:

Gemäss dem Verursacherprinzip sind die Kosten, die einer Ge-meinde aus Massnahmen entstehen, die sie bei einer Missachtung von zwingenden Eigentumsbeschränkungen treffen muss, durch den Pflichtigen zu tragen. Der Gemeinde soll aber die Möglichkeit offen stehen, diese Kosten auch selber mit öffentlichen Mitteln zu begleichen.

Abs. 3:

Bei Schutzobjekten von nationaler, ~~oder~~ kantonaler ~~oder~~ regionaler Bedeutung ist die Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle erforderlich.

Begründung:

Das eidgenössische Natur- und Heimatschutzgesetz (SR 451; ab-gekürzt NHG) unterscheidet lediglich zwischen nationaler, regiona-ler und kommunaler Bedeutung. Die kantonale Bedeutung ist dem-entsprechend der regionalen Bedeutung gleichzusetzen.

Art. 137 Abs. 2:

~~Die Regierung bezeichnet die bewilligungsfreien Vorhaben in der Verordnung. Soweit die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind, bedürfen in der Bauzone insbesondere folgende Vorhaben keiner Baubewilligung:~~

- a) unbeheizte Kleinbauten mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² und einer Gesamthöhe von höchstens 2,50 m;
- b) kleine Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung, wie Brunnen, Teiche, fest installierte Kinderspielgeräte, Gartenche-minées sowie auf wenigstens zwei Seiten offene und unge-deckte Gartensitzplätze;

- c) Mauern und Einfriedungen von weniger als 1,20 m Höhe längs Gemeindestrassen, Wegen und Plätzen sowie von weniger als 1,80 m Höhe längs Grundstücksgrenzen, wenn ihnen nicht die Funktion als Stützmauer zukommt;
- d) Terrainveränderungen von weniger als 0,50 m Höhe und 100 m² Fläche;
- e) das Aufstellen einzelner Mobilheime, Wohnwagen und dergleichen ausserhalb bewilligter Camping- und Abstellplätze von weniger als drei Monaten je Kalenderjahr;
- f) mobile Bauten und Anlagen wie Festhütten, Zelte, Verpflegungs- und Verkaufsstätten, Tribünen und dergleichen während höchstens drei Monaten je Kalenderjahr;
- g) Unterhalt von Bauten und Anlagen sowie geringfügige Änderungen im Innern von bestehenden Gebäuden;
- h) unbeleuchtete Aussenreklamen von insgesamt weniger als 2 m² Ansichtsflächen sowie vorübergehende Baureklamen;
- i) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979⁶.

Abs. 3 (neu): Die Kombination mehrerer bewilligungsfreier Bauvorhaben ist in der Regel bewilligungspflichtig.

Begründung:

Das E-PBG sieht vor, dass die Regierung den Katalog mit den bewilligungsfreien Bauvorhaben auf dem Verordnungsweg festlegt. Die Kommission lehnt eine solche Kompetenzdelegation an die Regierung auf dem Verordnungsweg ab. Dementsprechend wird der Katalog direkt im Gesetz verankert.

Art. 140 Abs. 1 Bst. a: im amtlichen Publikationsorgan oder durch öffentlichen Anschlag sowie im Internet bekannt;

Begründung:

Die Gemeinden sollen ein Bauvorhaben auf jeden Fall im Internet bekannt machen, da dies bereits so üblich ist.

Art. 148 Abs. 2 Bst. a: *Streichen.*

Begründung:

Art. 163 E-PBG regelt bereits die Verpflichtung der Gemeinde zur Eintragung von Anmerkungen im Grundbuch. Es ist nicht zweckmässig, diese Regelung im PBG an zwei Orten aufzuführen. Zudem soll die Regelung gemäss Bst. a eine zwingende Verpflichtung und nicht eine Kann-Formulierung sein.

⁶ SR 700.

Art. 152:

Streichen.

Begründung:

Diese Regelung gehört allenfalls in das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (sGS 911.1; abgekürzt EG-ZGB). Die Bestimmung greift zu tief in das Eigentumsrecht des Nachbarn ein.

Art. 153:

Streichen.

Begründung:

Da Art. 152 E-PGB gestrichen wird, ist die Regelung zum Verfahren über die Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken hinfällig.

Art. 157 Abs. 1:

Während der Auflagefrist kann ~~im Baubewilligungsverfahren~~ schriftlich privatrechtliche Einsprache nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907⁷ erhoben und geltend gemacht werden, dass das Bauvorhaben übermässige Einwirkungen auf fremdes Eigentum bewirke.

Artikeltitel:

Einsprache Privatrechtliche Einsprachen im Baubewilligungsverfahren a) nach Art. 684 ZGB

Art. 157a (neu) Abs. 1:

Während der Auflagefrist kann schriftlich privatrechtliche Einsprache erhoben werden.

Abs. 2:

Bei diesen Einsprachen kann die Baugesuchstellerin oder der Baugesuchsteller jederzeit das Verfahren auf dem Zivilrechtsweg einleiten. Ist dies nicht erfolgt, eröffnet die zuständige Behörde der Einsprecherin oder dem Einsprecher im Einspracheentscheid eine Frist von dreissig Tagen zur Einleitung dieses Verfahrens. Verstreicht diese Frist unbenützt, fällt die privatrechtliche Einsprache dahin.

Abs. 3:

Ist ein Verfahren auf dem Zivilrechtsweg eingeleitet, darf das Bauvorhaben bis zur rechtskräftigen Erledigung der privatrechtlichen Einsprache nicht ausgeführt werden.

Artikeltitel:

b) übrige privatrechtliche Einsprachen

Begründung:

Im Regierungsentwurf wurde darauf verzichtet, Regelungen zu den übrigen privatrechtlichen Einsprachen vorzusehen. Diese privatrechtlichen Einwendungen (z.B. Verletzung einer Dienstbarkeit) könnten ausschliesslich auf dem Zivilrechtsweg geltend gemacht werden (vgl. Erläuterung zu Art. 156, letzter Absatz). Neu soll die

⁷ SR 210.

bisherige Regelung gemäss Art. 84 Abs. 3 BauG (in Verbindung mit Art. 89 BauG) übernommen werden. Wird eine privatrechtliche Einsprache innert der Auflagefrist erhoben und anschliessend innert der dreissigtägigen Frist das Verfahren auf dem Zivilrechtsweg eingeleitet, darf das Bauprojekt bis zur rechtskräftigen Erledigung der privatrechtlichen Einsprache nicht ausgeführt werden. Eine privatrechtliche Klage kann aber auch nach der öffentlichen Auflage eingereicht werden. Derartige Klagen haben dann aber keine bauhindernden Wirkungen, sofern solche nicht vorsorglich vom Zivilrichter angeordnet wurden.

Art. 160 Abs. 2: Streichen.

Art. 162 Abs. 1: ~~Kanton und politische Gemeinde können~~ Die zuständige Behörde kann vor der Durchführung einer Ersatzvornahme einen angemessenen Kostenvorschuss verfügen.

Abs. 2: ~~Kanton und politischer Gemeinde~~ Dem zuständigen Gemeinwesen steht am Grundstück für die entstehenden Kosten der Massnahmen ohne Eintrag im Grundbuch ein gesetzliches Grundpfandrecht zu, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht.

Begründung:

Die Aufsichtspflicht des Kantons ist über das Gemeindegesetz (sGS 151.2; abgekürzt GG) geregelt. Der Kanton benötigt dementsprechend keine besondere gesetzliche Grundlage im PBG, um im Falle von untätigen Gemeinden Ersatzmassnahmen ergreifen zu

können. Die strittigen Fälle hinsichtlich der Kostenübernahme durch die Gemeinde waren in der Vergangenheit Ausnahmen und sind auch künftig im Einzelfall zu beurteilen.

Art. 164 Abs. 1 *Ingress:* Mit Busse bis Fr. 50'000/30'000.– ~~Franken~~ wird bestraft, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

Begründung:

Die maximale Bussenhöhe gemäss geltendem Recht von Fr. 30'000.– (Art. 132 BauG) soll nicht erhöht werden. Das aktuelle Strafmass wurde erst im Jahr 2006 angepasst und bedarf keiner weiteren Verschärfung.

Bst. e: Streichen.

Begründung:

Das neue PBG ermöglicht künftig in den Gemeinden die baupolizeiliche Selbstdeklaration (Art. 151 Abs. 2). Eine entsprechende Busseandrohung, wenn die für die baupolizeiliche Selbstdeklaration zu

verwendeten Formulare nicht oder falsch ausgefüllt werden, erachtet die Kommission als nicht notwendig.

Abs. 2: Streichen.

Abs. 3: Streichen.

Abs. 4: Streichen.

Abs. 5: Streichen.

Begründung:

Die allgemeinen Strafrechtsbestimmungen bedürfen keiner Ergänzung. Sie sollen im PBG auch nicht auszugsweise wiederholt werden.

Art. 165 (Änderung des Meliorationsgesetzes vom 31. März 1977⁸):

Art. 12^{bis}: Politische Gemeinde und Kanton können anstelle oder neben einer Melioration nach diesem Erlass einen Sondernutzungsplan nach den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes vom ●● erlassen. Das Sondernutzungsplanverfahren kann ~~insbesondere~~ eingeleitet werden, wenn verschiedene Planungszwecke bestehen.

Art. 167 (Änderung des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988⁹):

Art. 39^{bis}: Politische Gemeinde und Kanton können anstelle des Planverfahrens nach diesem Erlass einen Sondernutzungsplan nach den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes vom ●● erlassen. Das Sondernutzungsplanverfahren kann ~~insbesondere~~ eingeleitet werden, wenn verschiedene Planungszwecke bestehen.

Art. 168 (Änderung des Wasserbaugesetzes vom 17. Mai 2009¹⁰):

Art. 21a: Politische Gemeinde und Kanton können anstelle des Planverfahrens nach diesem Erlass einen Sondernutzungsplan nach den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes vom ●● erlassen. Das Sondernutzungsplanverfahren kann ~~insbesondere~~ eingeleitet werden, wenn verschiedene Planungszwecke bestehen.

Begründung:

Das Sondernutzungsplanverfahren soll ausschliesslich dann zum Tragen kommen, wenn es verschiedene Planungszwecke abzustimmen gilt.

⁸ sGS 633.1.

⁹ sGS 732.1.

¹⁰ sGS 734.1.

Art. 174 (Änderung des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 16. Mai 1965¹¹):

Streichen.

Begründung:

Die Änderung des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege steht im Jahr 2016 an. Die Anpassungen an das neue PBG sollen in diesem Gesamtkontext beraten und entschieden werden.

Art. 176 Abs. 3:

Streichen.

Begründung:

Die nach dem bisherigen Recht erlassenen Nutzungspläne und Bauvorschriften gelten nach Vollzugsbeginn des neuen PBG solange weiter, bis sie an das neue Recht angepasst werden. Dieser generell geltende Grundsatz bedarf keiner besonderen Erwähnung im PBG.

Art. 178:

Streichen.

Begründung:

Die Gemeinden haben die zehnjährige Frist für die Anpassung der Rahmennutzungspläne einzuhalten. Der kommunale Richtplan dient als Grundlage dafür und dessen vorgängige Anpassung bedarf keiner besonderen kantonalen Vorgabe.

Art. 179 Abs. 2:

Streichen.

Begründung:

Die Regelung ist verunklarend und kann ersatzlos gestrichen werden.

Abs. 3:

Nach Ablauf der Frist kann die Regierung anstelle und auf Kosten der politischen Gemeinde notwendige Anpassungen von Rahmennutzungsplänen der politischen Gemeinden beschliessen. Die Bestimmungen über das Verfahren für den Erlass der kantonalen Nutzungspläne werden sachgemäss angewendet.

Begründung:

Die materiell nicht einschränkende Präzisierung unterstreicht die Gemeindeautonomie. Die Regierung soll in jedem Fall nur «notwendige» Anpassungen vornehmen.

¹¹ sGS 915.1.

Abs. 4 (neu): Formale Anpassungen an das neue Recht kann der Rat der politischen Gemeinde ohne öffentliche Auflage und fakultatives Referendum beschliessen. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Begründung:

Die Umstellung auf das neue Recht soll möglichst unbürokratisch erfolgen. Dementsprechend soll die politische Gemeinde zu keinem unnötigen Verfahrensaufwand gezwungen werden, wenn am Rahmennutzungsplan lediglich formale Anpassungen angezeigt sind.

Art. 180:

Streichen.

Begründung:

Die nach geltendem Recht erlassenen Sondernutzungspläne sollen unverändert weiter gelten und sind dementsprechend nicht innert einer bestimmten Frist an das neue Recht anzupassen.

Art. 181 Abs. 1:

Schutzinventare werden innert ~~zehn~~fünfzehn Jahren seit Vollzugsbeginn dieses Erlasses erlassen oder an das neue Recht angepasst.

Abs. 2:

Baudenkmäler und archäologische Denkmäler sind ~~bis zum Vollzugsbeginn von Schutzinventaren~~ von Gesetzes wegen geschützt., bis:

- a) ~~Die Voraussetzung von 119 Abs. 2 dieses Erlasses entfällt, solange für die betreffende politische Gemeinde keinein~~ Schutzinventar nach diesem Erlass vorliegt oder
- b) eine Schutzverordnung vorliegt, die nicht älter als fünfzehn Jahre ist.

Begründung:

Die Übergangsbestimmung ist an die neugeschaffene Wahlmöglichkeit der Gemeinden gemäss Art. 119 Abs. 1 anzupassen. Es besteht ein ex-lege-Schutz, bis ein Inventar oder eine aktuelle Schutzverordnung vorliegt. Darüber hinaus wird die Frist mit derjenigen von Art. 120 Abs. 2 vereinheitlicht.