Planungs- und Baugesetz

vom 5. Juli 2016 (Stand 1. Januar 2018)

Der Kantonsrat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft der Regierung vom 30. Juni 2015[1] Kenntnis genommen und

erlässt

als Gesetz:[2]

A. Raumplanung (1.)

I. Pläne (1.1)

1. Allgemeine Bestimmungen (1.1.1)

Art. 1 Ortsplanung

[1] Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinden.

[2] Instrumente sind der kommunale Richtplan und die kommunalen Nutzungspläne.

[3] Kommunale Nutzungspläne sind:
a) Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan und Baureglement;
b) Sondernutzungsplan;
c) Schutzverordnung.

Art. 2 Kantonsplanung

[1] Die Kantonsplanung bezweckt die Wahrung kantonaler und wesentlicher regionaler Interessen. Sie berücksichtigt dabei kommunale Interessen.

[2] Instrumente sind der kantonale Richtplan und die kantonalen Sondernutzungspläne.

1 ABl 2015, 2399 ff.
2 Abgekürzt PBG. Vom Kantonsrat erlassen am 27. April 2016; nach unbenützter Referendumsfrist rechtsgültig geworden am 5.Juli 2016; in Vollzug ab 1. Oktober 2017.

Art. 3 Agglomerationsprogramme

[1] Die Regierung kann in Zusammenarbeit mit den politischen Gemeinden zur Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehrsinfrastruktur innerhalb von Agglomerationen:

a) im kantonalen Richtplan:
   1. Grundsätze der Entwicklung und Festlegungen von Agglomerationsprogrammen aufstellen;
   2. die Umsetzung von Massnahmen der Agglomerationsprogramme behördenverbindlich regeln;
b) Trägerschaften für die Festlegung von Agglomerationsprogrammen bilden, diese mit Beiträgen unterstützen und den Beitritt des Kantons beschliessen;
c) zwischenstaatliche Vereinbarungen über Entwicklung und Umsetzung von Agglomerationsprogrammen abschliessen.

[2] Leistungs- und Finanzierungsvereinbarungen zwischen Trägerschaften von Agglomerationsprogrammen und dem Bund bedürfen der Genehmigung der Regierung.

[3] Der Kanton kann ausserhalb der Agglomerationen Programme zur Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehrsinfrastruktur fördern.

2. Richtplan **(1.1.2)**

Art. 4 Kantonaler Richtplan

[1] Die Regierung erlässt den kantonalen Richtplan nach Massgabe des Bundesrechts.

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

[3] Die Regierung legt dem Kantonsrat alle vier Jahre einen Bericht über die Zielerreichung sowie über die räumliche Entwicklung und die Umsetzung des Richtplans vor.

Art. 5 Kommunaler Richtplan
a) Inhalt

[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.

[2] Sie berücksichtigt die Vorgaben des kantonalen Richtplans und die Raumplanung der anderen politischen Gemeinden in der Region.

[3] Sie legt insbesondere das Massnahmenkonzept Naturgefahren fest.

Art. 6 b) Erlass und Wirkung

[1] Die politische Gemeinde erlässt den kommunalen Richtplan nach Anhörung der zuständigen kantonalen Stelle.

[2] Sie übermittelt ihn der zuständigen kantonalen Stelle zur Kenntnisnahme.

[3] Der kommunale Richtplan ist für den Rat sowie die ihm nachgeordneten Kommissionen und Verwaltungsstellen wegleitend.

3. Kommunale Rahmennutzungspläne (1.1.3)

a) Allgemeine Bestimmungen (1.1.3.1)

Art. 7 Zonenplan und Baureglement

[1] Die politische Gemeinde unterteilt im Zonenplan ihr Gebiet in Zonen unterschiedlicher Nutzungsart, Nutzungsintensität und Immissionstoleranz.

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

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

Art. 8 Verfügbarkeit von Bauland
a) Grundsatz

[1] Die politische Gemeinde trifft die erforderlichen Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens als Bauland.

[2] Sie kann, wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt, insbesondere:
a) Ein- oder Umzonungen an Bedingungen und Auflagen knüpfen;
b) 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;

c) 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. 9 dieses Erlasses ausüben.

Art. 9 b) gesetzliches Kaufsrecht der politischen Gemeinde

[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.

[2] 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.

[3] 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 1984[3].

[4] Für Bauland, das der Sicherung und der Erweiterung von Betrieben dient, steht das Kaufsrecht nicht zur Verfügung.

[5] Die politische Gemeinde führt die durch Ausübung des Kaufsrechts erworbenen Grundstücke der Überbauung zu.

Art. 10 c) gesetzliches Rückkaufsrecht

[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.

[2] Das Rückkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn das Bauland nicht der Überbauung zugeführt wird. Die Vorschriften des Enteignungsgesetzes vom 31. Mai 1984 über die Rückforderung[4] gelten sachgemäss.

3 sGS 735.1.
4 sGS 735.1, Art. 41 ff.

Art. 11 Erschliessung der Bauzonen

[1] Die politische Gemeinde:
a) plant die Erschliessung der Bauzonen;
b) erschliesst die Bauzonen zeitgerecht, wenn nötig in Etappen;
c) erlässt ein Erschliessungsprogramm.

[2] Sie kann Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer ermächtigen, öffentliche Erschliessungsanlagen nach genehmigten Plänen vorläufig auf eigene Rechnung zu erstellen, wenn dadurch die planmässige bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird. Die endgültige Kostenverteilung richtet sich nach besonderen gesetzlichen Vorschriften.

[3] Sie kann auf die Erschliessung von Bauzonen verzichten, wenn diese überwiegend der Erstellung von Ferien- und Zweitwohnungen dienen.

b) Zonenarten (1.1.3.2)

Art. 12 Wohnzonen (W)

[1] Wohnzonen umfassen Gebiete, die sich für das Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe eignen.

[2] Die politische Gemeinde kann:
a) zur Erhaltung oder Förderung von Orts- und Quartierzentren Vorschriften über Mindestwohnanteile erlassen;
b) die Errichtung von nicht auf den Standort angewiesenen Antennenanlagen ausschliessen.

Art. 13 Wohn-/Gewerbezonen (WG)

[1] Wohn-/Gewerbezonen umfassen Gebiete, in denen neben dem Wohnen auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

[2] Die politische Gemeinde kann zur Erhaltung oder Förderung von Orts- und Quartierzentren Vorschriften über Mindestwohn- oder Mindestgewerbeanteile erlassen.

Art. 14 Arbeitszonen (A)

[1] Arbeitszonen umfassen Gebiete, in denen ausschliesslich Arbeits- und Freizeitnutzungen sowie kulturelle Nutzungen zulässig sind.

[2] Wohnungen sind zulässig für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und soweit sie betrieblich nötig sind.

Art. 15 Kernzonen (K)

[1] Kernzonen dienen der Entwicklung und Erhaltung von Orts- und Quartierzentren.

[2] Die politische Gemeinde kann besondere Schutz- und Gestaltungsvorschriften erlassen. Sie kann insbesondere Vorschriften über die Stellung der Bauten, die Dachgestaltung und die zulässigen Baumaterialien erlassen.

[3] Im Übrigen gelten die Bestimmungen dieses Erlasses über die Wohn-/Gewerbezone.

Art. 16 Freihaltezonen innerhalb (FiB) und ausserhalb (FaB) der Bauzone

[1] Freihaltezonen umfassen Gebiete, die aus Gründen der Ortsplanung, des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes sowie zur Ausübung bestimmter Sportarten nicht überbaut werden.

[2] Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Freihaltezone dienen oder die standortgebunden sind. Die politische Gemeinde legt den Zweck im Rahmennutzungsplan näher fest.

[3] Der Zonenplan unterscheidet Freihaltezonen innerhalb- und ausserhalb der Bauzone in sachgemässer Anwendung der bundesrechtlichen Bestimmungen.

[4] Ausserhalb der Bauzone können Freihaltezonen andere Zonen überlagern.

Art. 17 Intensiverholungszonen (I)

[1] Intensiverholungszonen umfassen Gebiete, die für eine intensive Nutzung durch Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken bestimmt sind.

[2] Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken sind insbesondere Hotelbauten mit Nebenanlagen, Restaurants, Sporthallen, grosse Hartplätze, Camping- und Zeltplätze, Golfplätze, Reithallen sowie gewerbliche Pferdeställe. Personalwohnungen sind zulässig, soweit sie betrieblich nötig sind.

[3] Die politische Gemeinde legt den Zweck der Intensiverholungszone im Rahmennutzungsplan näher fest.

Art. 18 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)

[1] Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen umfassen Gebiete für Bauten und Anlagen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

[2] Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.

Art. 19 Schwerpunktzonen (SPZ)

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

[2] Die politische Gemeinde:
a) legt im Rahmennutzungsplan die Entwicklungsziele, die Nutzungsart sowie die zulässigen Gebäudedimensionen und Abstände fest;
b) kann im Rahmennutzungsplan einzelne Areale oder Bauten unter Schutz stellen oder die Beseitigung bestimmter Bauten anordnen.

Art. 20 Weilerzonen (WE)

[1] Weilerzonen dienen der Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets.

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

Art. 21 Landwirtschaftszonen (L)

[1] Für Landwirtschaftszonen gelten die bundesrechtlichen Bestimmungen.

[2] Die politische Gemeinde kann baupolizeiliche Masse festlegen.

[3] Sie legt die zulässige Nutzung und die Dimensionen von Bauten in Intensivlandwirtschaftszonen fest.

Art. 22 Schutzzonen (S)

[1] Schutzzonen enthalten besondere Schutzvorschriften im Interesse von Umwelt-, Gewässer- sowie Natur- und Heimatschutz. Sie können andere Zonen überlagern.

[2] Die politische Gemeinde bezeichnet den Zweck der Schutzzone und legt fest, welche anderen Zonen überlagert werden.

4. Kommunale Sondernutzungspläne **(1.1.4)**

Art. 23 Allgemeine Bestimmungen
a) Zweck

[1] Die politische Gemeinde kann Sondernutzungspläne insbesondere zu folgenden Zwecken erlassen:
a) Regelung einer besonderen Bauweise oder Gestaltung von Bauten und Aussenräumen;
b) Entwicklung von Orts- und Quartierzentren;
c) Planung und Bau von:
   1. Erschliessungen sowie Entsorgungs- und Versorgungsanlagen;

2. Wasserbauvorhaben;
3. Energiegewinnungsanlagen;
4. Abbau- und Deponiestandorten;
5. Flächen für die Siedlungsausstattung;

d) Landsicherung für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse;
e) Massnahmen zugunsten des Natur- und Heimatschutzes.

[2] Sondernutzungspläne dürfen keine materielle Änderung des Rahmennutzungsplans bewirken.

Art. 24 b) Sondernutzungsplan als Baubewilligung

[1] Im Verfahren des Erlasses eines Sondernutzungsplans kann eine Baubewilligung erteilt werden.

[2] Die Vorschriften dieses Erlasses über das Baubewilligungsverfahren werden sachgemäss angewendet.

Art. 25 Besondere Bauweise

[1] Der Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan:
a) eine besondere Bauweise festlegen;
b) eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zulassen.

Art. 26 Erschliessung

[1] Im Sondernutzungsplan kann die Versorgung oder die Entsorgung eines bestimmten Gebiets festgelegt werden insbesondere durch:
a) Verkehrsanlagen;
b) Werkleitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Wärme und Medien;
c) Quartierausstattungen, wie Abfallbeseitigung, Parkierung, Heizung, Gemeinschaftsräume, Parkanlagen und Spielplätze.

[2] Die Vorschriften des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988[5] über die Absteckung und die Anzeige an Personen, die zur Abtretung von privaten Rechten oder zur Leistung von Grundeigentümerbeiträgen verpflichtet sind, werden sachgemäss angewendet.

Art. 27 Abbau und Deponie von Materialien

[1] Der Sondernutzungsplan kann den Abbau und die Deponie von Materialien ermöglichen.

5 sGS 732.1.

[2] Der Sondernutzungsplan enthält:
a) Abbau- oder Deponievolumen;
b) Etappierung;
c) Endgestaltung des Geländes und Sicherung der Finanzierung der Wiederherstellung;
d) Erschliessung.

Art. 28 Landsicherung für öffentliche Bauten und Anlagen

[1] Der Sondernutzungsplan kann den Standort und den konkreten Landbedarf von öffentlichen Bauten und Anlagen festlegen.

Art. 29 Baulinien
a) Zweck

[1] Baulinien legen den Mindestabstand oder den Pflichtabstand von Bauten und Anlagen fest insbesondere gegenüber:
a) Strassen, Wegen, Plätzen und anderen öffentlichen Verkehrsanlagen;
b) Gewässern und Wäldern;
c) schützenswerten Bauten und Landschaften.

[2] Rückwärtige Baulinien bezeichnen das von Bauten und Anlagen freizuhaltende Hintergelände.

[3] Für einzelne Stockwerke und Unterkellerungen sowie für Bauten und Anlagen können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden.

[4] Baulinien können die Lage und die zulässige horizontale Ausdehnung von Bauten und Anlagen festlegen.

Art. 30 b) zulässige Bauten und Anlagen

[1] Innerhalb der Abstandsflächen sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen.

Art. 31 c) überragende Bauten

[1] An bestehenden Bauten und Anlagen, die eine Baulinie überragen, dürfen die für Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung erforderlichen Arbeiten vorgenommen werden.

[2] Bauliche Änderungen, die über den Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung hinausgehen, werden nach den Bestimmungen dieses Erlasses über die Bestandesgarantie beurteilt. Ihre Bewilligung kann von der Bedingung abhängig gemacht werden, dass eine im öffentlichen Interesse notwendig werdende Beseitigung keinen Anspruch auf Entschädigung des Mehrwerts verleiht (Mehrwertrevers).

[3] Die Baubehörde lässt den Mehrwertrevers im Grundbuch anmerken.

5. Kantonale Sondernutzungspläne (1.1.5)

Art. 32 Erlass

[1] Die Regierung kann zur Wahrung kantonaler oder wesentlicher regionaler Interessen kantonale Sondernutzungspläne erlassen, soweit der kantonale Richtplan solche vorsieht.

[2] Die betroffenen politischen Gemeinden werden frühzeitig in die Planung einbezogen.

[3] Betroffene politische Gemeinden können den Erlass eines kantonalen Sondernutzungsplans beantragen.

Art. 33 Inhalt

[1] Kantonale Sondernutzungspläne werden erlassen für:
a) Abbaustellen von kantonaler und regionaler Bedeutung;
b) Deponien von kantonaler und regionaler Bedeutung;
c) Anlagen zur Gewinnung von Energie;
d) Anlagen zur Nutzung des Untergrundes;
e) Strassen und Wasserbauten, soweit sie mit Vorhaben nach Bst. a bis d dieser Bestimmung zusammenhängen.

II. Planerlass (1.2)

1. Grundsätze (1.2.1)

Art. 34 Anhörung und Mitwirkung

[1] Bei Erlass und Änderung von Richt- und Nutzungsplänen werden nach- und nebengeordnete Planungsträger rechtzeitig angehört.

[2] Die für den Planerlass zuständige Behörde sorgt für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung.

Art. 35 Vorprüfung

[1] Die politische Gemeinde kann Entwürfe für Zonenpläne, Baureglemente, Schutzverordnungen und Sondernutzungspläne der zuständigen kantonalen Stelle zur Vorprüfung unterbreiten.

[2] Die zuständige kantonale Stelle sorgt für den Einbezug der beteiligten kantonalen Dienststellen.

Art. 36 *Fakultatives Referendum*
a) Gegenstände

[1] Der Rahmennutzungsplan untersteht dem fakultativen Referendum in der politischen Gemeinde.

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

Art. 37 *b) Verfahren*

[1] Im Rahmennutzungsplan wird die Unterstellung unter das fakultative Referendum festgehalten.

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

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

Art. 38 *Genehmigung*

[1] Rahmennutzungsplan, Sondernutzungsplan und Schutzverordnung bedürfen der Genehmigung der zuständigen kantonalen Stelle.

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

2. Enteignungsrecht (1.2.2)

Art. 39 *Erteilung*

[1] Die politische Gemeinde kann im Zonenplan bei Vorliegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses für bestimmte Flächen in Schwerpunktzonen ein Enteignungsrecht vorsehen, wenn die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer von drei Vierteln dieser Flächen dem Erlass der Schwerpunktzone zustimmen.

[2] Sie kann im Sondernutzungsplan ein Enteignungsrecht vorsehen für die im Plan festgelegten:
a) Bauten und Anlagen nach Art. 18 dieses Erlasses;
b) Grünflächen und Parks;
c) Erschliessungsanlagen;
d) Wasserbauten.

[3] Die Regierung kann in kantonalen Sondernutzungsplänen ein Enteignungsrecht vorsehen.

[4] Enteignungsberechtigt ist das Gemeinwesen, das den Plan erlassen hat.

[5] Das Enteignungsrecht gilt mit dem Eintritt der Rechtsgültigkeit des Planerlasses als erteilt. Im Übrigen richtet sich das Enteignungsverfahren nach dem Enteignungsgesetz vom 31. Mai 1984[6].

[6] Die Verfahrensvorschriften der Spezialgesetzgebung über die Absteckung im Gelände, die persönliche Anzeige und die Einsprachegründe gegen die Enteignung gelten sachgemäss.

3. Besondere Bestimmung für Sondernutzungspläne (1.2.3)

Art. 40 Plangesuch

[1] Wer die Einleitung des Verfahrens für den Erlass eines Sondernutzungsplans beantragt, reicht der zuständigen Behörde das Plangesuch ein.

[2] Das Plangesuch enthält insbesondere:
a) Angaben über den Zweck, dem das Verfahren dienen soll;
b) Bezeichnung der Grundstücke, die in das Verfahren einzubeziehen sind.

4. Rechtsbehelfe und Rechtsmittel (1.2.4)

Art. 41 Öffentliche Auflage, amtliche Bekanntmachung und Einsprache

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

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

[3] Bei Änderung oder Aufhebung von Nutzungsplänen kann auf das Auflageverfahren verzichtet werden, wenn:
a) nur wenige Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer betroffen sind und diese dem Nutzungsplan zustimmen;
b) keine öffentlichen Interessen berührt werden.

[4] Einsprachen enthalten bei Einreichung einen Antrag und eine Begründung.

6 sGS 735.1.

III. Planungszone (1.3)

Art. 42 Bezeichnung

[1] Die zuständige Behörde kann ein bestimmtes Gebiet als Planungszone bezeichnen, wenn der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen oder eine Landumlegung angezeigt ist.

[2] Sie legt den Zweck der Planungszone fest.

[3] Die Planungszone gilt während längstens drei Jahren. Sie kann um zwei Jahre verlängert werden, wenn Rechtsmittel hängig sind oder andere triftige Gründe vorliegen.

[4] Innerhalb der Planungszone wird nichts unternommen, was die Erreichung des Planungszwecks erschweren könnte.

[5] Rechtskräftige Bewilligungen bleiben von der Planungszone unberührt.

Art. 43 Zuständige Behörde

[1] Zuständige Behörde ist:
a) der Rat der politischen Gemeinde zur Wahrung von Interessen der politischen Gemeinde;
b) das zuständige Departement zur Wahrung von kantonalen oder wesentlichen regionalen Interessen.

Art. 44 Verfahren

[1] Für die Festlegung der Planungszone, einschliesslich der Verlängerung ihrer Geltungsdauer, werden die Bestimmungen über das Verfahren bei Erlass von Nutzungsplänen sachgemäss angewendet.

[2] Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet werden schriftlich benachrichtigt. Die schriftliche Benachrichtigung entfällt, wenn mehr als 20 Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer betroffen sind oder das Plangebiet mehr als 5000 Quadratmeter umfasst.

[3] Die Planungszone wird am Tag der öffentlichen Bekanntmachung wirksam. Rechtsmittel haben keine aufschiebende Wirkung, soweit die Rechtsmittelbehörde keine andere Verfügung trifft.

Art. 45 Hängige Baugesuche

[1] Die Baubehörde sistiert hängige Baugesuche für die Geltungsdauer der Planungszone, wenn das Bauvorhaben dem Zweck der Planungszone widerspricht.

[2] Ist ein Baugesuch hängig, wird die Planungszone innert drei Monaten seit der Bekanntmachung des Baugesuchs bezeichnet. Später bezeichnete Planungszonen entfalten keine Wirkung für das Baugesuch.

IV. Landumlegung (1.4)

Art. 46 Zweck

[1] Die Landumlegung bezweckt:
a) die zweckmässige Überbauung eines Gebiets mit ungünstiger Parzellarstruktur;
b) den Erwerb von Land für öffentliche Bauten und Anlagen sowie für Siedlungsausstattungen;
c) die Umlegung oder Offenlegung von Gewässern;
d) die Sicherstellung eines geordneten Abbaus einschliesslich Wiederauffüllung;
e) die Einrichtung von Deponien;
f) die Durchführung einer Güterzusammenlegung.

[2] Sie kann überbaute oder unüberbaute Grundstücke innerhalb und ausserhalb der Bauzone einschliessen.

[3] Die Regierung ordnet die Landumlegung an, wenn diese überwiegend Projekten des Kantons dient oder Parzellen in mehreren Gemeinden einbezogen werden. Die Bestimmungen dieses Erlasses über das Verfahren bei Erlass des kantonalen Sondernutzungsplans werden sachgemäss angewendet.

Art. 47 Einleitung

[1] Der Rat leitet das Landumlegungsverfahren ein, indem er:
a) eine Projektstudie mit Erläuterungen und dem voraussichtlichen Beizugsgebiet erarbeiten lässt;
b) die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im voraussichtlichen Beizugsgebiet schriftlich benachrichtigt;
c) die Projektstudie der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet.

Art. 48 Durchführungsbeschluss

[1] Der Rat legt den Durchführungsbeschluss mit Beizugsperimeter unter Ansetzung einer Einsprachefrist öffentlich auf. Er gibt die öffentliche Auflage amtlich bekannt.

[2] Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften dieses Erlasses über die Sondernutzungspläne.

Art. 49 Umlegungsbann

[1] Nach Bekanntmachung der öffentlichen Auflage bedürfen rechtliche und tatsächliche Änderungen an Grundstücken im Beizugsgebiet der Bewilligung der politischen Gemeinde.

[2] Die Bewilligung wird erteilt, wenn die Änderung die Durchführung der Landumlegung nicht beeinträchtigt.

Art. 50 Umlegungsplan

[1] Der Umlegungsplan regelt:
a) die Erschliessung, die Landabzüge und soweit erforderlich die Überbauungsmöglichkeiten;
b) die Neuzuteilung des Landes, die Lastenbereinigung, den Wertausgleich, die Entschädigungen sowie die Kostenverlegung.

[2] Der Umlegungsplan berücksichtigt folgende Grundsätze:
a) Für gemeinsame Bedürfnisse des Beizugsperimeters, wie Erschliessungen und Quartierausstattungen, wird das nötige Land in Form eines prozentualen Abzugs beschafft.
b) Für öffentliche Bedürfnisse, die nicht nur den Grundstücken im Beizugsperimeter dienen, kann weiteres Land gegen Realersatz oder volle Entschädigung ausgeschieden werden.
c) Das verbleibende Land wird den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern im Beizugsperimeter im Verhältnis des Werts ihrer alten Grundstücke zugeteilt.
d) Die neuen Grundstücke befinden sich möglichst in gleichwertiger Lage wie die alten.
e) Verbleibende Wertunterschiede werden in Geld ausgeglichen.
f) Stichtag für die Bewertungen ist der Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Umlegungsplans.

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

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

Art. 51 Verfahren

[1] Der Umlegungsplan wird im Verfahren des Sondernutzungsplans erlassen.

[2] Gegen den Umlegungsplan kann Rekurs erhoben werden:
a) bezüglich Erschliessung, Landabzüge und soweit festgelegt die Überbauungsmöglichkeiten beim zuständigen Departement;
b) bezüglich Neuzuteilung des Landes, Lastenbereinigung, Wertausgleich, Entschädigungen sowie Kostenverlegung bei der Verwaltungsrekurskommission.

[3] Mit der Rechtskraft des Umlegungsplans treten die darin angeordneten Rechtsänderungen von Gesetzes wegen nach Art. 656 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907[7] ein. Diese werden im Grundbuch nachgetragen.

Art. 52 Grenzbereinigung

[1] Für Grenzbereinigungen werden die Bestimmungen dieses Erlasses über die Landumlegung sachgemäss angewendet.

[2] Geringfügige Grenzbereinigungen können ohne Projektstudie, Mitwirkungsverfahren und Durchführungsbeschluss angeordnet werden.

V. Kostentragung (1.5)

1. Planungskosten (1.5.1)

Art. 53 Kanton

[1] Der Kanton trägt die Planungskosten:
a) für kantonale Sondernutzungspläne;
b) für kommunale Sondernutzungspläne, deren Erlass ausschliesslich in seinem eigenen Interesse erfolgt.

[2] Er kann die politische Gemeinde zu einer angemessenen Kostenbeteiligung verpflichten, wenn diese am Erlass des kantonalen Sondernutzungsplans oder den darin festgelegten Massnahmen ein wesentliches Interesse hat.

Art. 54 Politische Gemeinde

[1] Die politische Gemeinde trägt die Planungskosten:
a) für Zonenplan, Baureglement und Schutzverordnung;
b) für Sondernutzungspläne, deren Erlass ausschliesslich in ihrem eigenen Interesse erfolgt.

7 SR 210.

Art. 55 Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer

[1] Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer leisten Beiträge an die Kosten von Sondernutzungsplänen nach Massgabe der ihnen daraus entstehenden besonderen Vorteile.

[2] Die Beiträge werden mit Verfügung oder verwaltungsrechtlichem Vertrag festgelegt.

2. Erschliessungs- und Ausstattungskosten (1.5.2)

Art. 56 Kostentragung und Beiträge

[1] Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer:
a) tragen die Kosten der Feinerschliessung;
b) leisten Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von weiteren Erschliessungsanlagen, wenn ihnen daraus wirtschaftliche Sondervorteile erwachsen;
c) tragen die Kosten der Anpassungen von Grund- und Groberschliessungsanlagen, die wegen des Baus von Feinerschliessungsanlagen notwendig werden;
d) leisten Beiträge an andere öffentliche Werke zur Ausstattung von umgrenzten Gebieten, wie Kinderspielplätze, Grün- und Parkierungsanlagen, soweit ihnen daraus wirtschaftliche Sondervorteile erwachsen.

[2] Die Bestimmungen des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988[8] und der Gemeinden über die Kostentragung von Anlagen der Baulanderschliessung bleiben vorbehalten.

[3] Kosten und Beiträge können je Grundstück als Gesamtbetrag festgelegt werden.

[4] Die politische Gemeinde ist nicht verpflichtet, sich an den Kosten der Erschliessung von Bauzonen zu beteiligen, die überwiegend der Erstellung von Ferien- und Zweitwohnungen dienen.

Art. 57 Kostenverteilung und Verfahren

[1] Die Kostenverteilung und das Verfahren richten sich nach der Spezialgesetzgebung und dem Reglement der politischen Gemeinde, wenn nicht der Sondernutzungsplan oder ein verwaltungsrechtlicher Vertrag die Kostenverteilung regelt.

[2] Regelt der Sondernutzungsplan die Kostenverteilung, wird neben dem Planbeschluss in gesonderten Verfügungen über die Kostenverlegung entschieden. Die Rechtsmittelverfahren richten sich nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 16. Mai 1965[9].

8 sGS 732.1.
9 sGS 951.1.

VI. Mehrwertabgabe (1.6)

Art. 58 Bemessung

[1] Die Mehrwertabgabe gleicht den Bodenmehrwert aus, der durch dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone nach den Bestimmungen des Bundesrechts entsteht.

[2] Die Mehrwertabgabe beträgt 20 Prozent des Bodenmehrwerts.

Art. 59 Bodenmehrwert

[1] Der Bodenmehrwert entspricht dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstückschätzung ermittelten neuen Verkehrswert. Das Schätzungsverfahren erfolgt nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung vom 9. November 2000[10].

[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 Tagen seit dem Erwerb der zuständigen Stelle des Kantons einzureichen.

[3] Planungsbedingte Bodenmehrwerte bis Fr. 30 000.– werden von der Mehrwertabgabe nicht erfasst.

Art. 60 Abgabepflicht

[1] Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer im Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Nutzungsplanänderung.

[2] Mehrere Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haften solidarisch.

Art. 61 Veranlagung

[1] Die zuständige Stelle des Kantons veranlagt nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung die Mehrwertabgabe. Der Rechtsschutz richtet sich nach den Bestimmungen des Steuergesetzes vom 9. April 1998[11].

[2] Die für die Grundstückschätzung zuständige Stelle des Kantons wird für die Schätzungstätigkeit angemessen entschädigt.

10 sGS 814.1.
11 Art. 180 StG (Einsprache), Art. 194 ff. StG (Rekurs und Beschwerde), sGS 811.1.

[3] Dem Kanton steht für die Mehrwertabgabe ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht.[12] Das gesetzliche Pfandrecht entsteht mit der Rechtskraft der Einzonung. Die Eintragung im Grundbuch obliegt der zuständigen Stelle des Kantons.

Art. 62 Fälligkeit

[1] Die Mehrwertabgabe wird fällig:
a) bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten Eigentumswechsel und Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Eigentumswechsel gleichkommen;
b) bei Beginn einer durch die Einzonung ermöglichten Nutzung.

[2] Die Feststellung des Eintritts der Fälligkeit erfolgt durch:
a) das Grundbuchamt bei Eigentumswechseln nach Abs. 1 Bst. a dieser Bestimmung;
b) das kantonale Steueramt bei der Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt nach Abs. 1 Bst. a dieser Bestimmung;
c) die politische Gemeinde bei entgeltlichen Belastungen mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen einer Überbauung nach Abs. 1 Bst. a und bei einer Nutzung nach Abs. 1 Bst. b dieser Bestimmung.

[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 Stelle des Kantons innert 14 Tagen seit Kenntnis mit.

Art. 63 Erhebung

[1] Die zuständige Stelle des Kantons erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit.

[2] Sie meldet nach Eingang der Zahlung die Löschung des Pfandrechts an.

[3] Sie kann die Erhebung in Härtefällen oder zur Förderung der Überbauung von Schwerpunktzonen auf begründetes Gesuch hin bis höchstens fünf Jahre stunden.

Art. 64 Ertrag

[1] Der Ertrag der Mehrwertabgabe fliesst zweckgebunden in eine kantonale Spezialfinanzierung.

12 Art. 836 ZGB, SR 210.

[2] Er wird verwendet zur Deckung der Kosten von raumplanerischen Massnahmen von Kanton und politischen Gemeinden und insbesondere für Entschädigungszahlungen von politischen Gemeinden als Folge von raumplanungsrechtlich erforderlichen Auszonungen.

[3] Die Spezialfinanzierung kann einen Negativbestand von höchstens 5 Mio. Franken aufweisen.

VII. Vertragsraumordnung (1.7)

Art. 65 Verwaltungsrechtliche Verträge

[1] Kanton und politische Gemeinde können mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, insbesondere über:
a) Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulands zur Überbauung, namentlich Verträge über die Entschädigungslosigkeit einer Auszonung, wenn das Land nicht innert Frist überbaut wurde;
b) Erschliessung von Bauland sowie Beiträge an Bau und Unterhalt von Erschliessungsanlagen;
c) Erstellung öffentlicher Infrastrukturanlagen;
d) Übernahme von Planungskosten;
e) Zurverfügungstellung von Anteilen an Planungsmehrwerten für bestimmte Aufgaben im öffentlichen Interesse;
f) Schutz und Erhaltung von Objekten des Natur- und Heimatschutzes;
g) Durchführung von städtebaulichen Qualitätssicherungsverfahren vor der Überbauung;
h) minimale Baudichten;
i) preisgünstiger Wohnungsbau;
j) energetische Massnahmen.

[2] Eigentumsbeschränkungen aus den Verträgen werden im Grundbuch angemerkt.

B. Nutzungs- und Bauvorschriften (2.)

I. Grundanforderungen an Bauten und Anlagen (2.1)

1. Baureife (2.1.1)

Art. 66 Voraussetzungen

[1] Land ist baureif, wenn:
a) eine hinreichende Erschliessung besteht;

b) keine raumplanerischen Gründe, wie das Bestehen einer Planungszone oder einer Pflicht zum Erlass eines Sondernutzungsplans, dem Vorhaben entgegenstehen;
c) keine sicherheitsrelevanten Gründe der Überbauung entgegenstehen.

2. Erschliessung (2.1.2)

Art. 67 Strassen und Leitungen

[1] Land ist erschlossen, wenn:
a) eine hinreichende Zu- und Wegfahrt besteht;
b) die genügende Versorgung und Entsorgung sichergestellt ist.

Art. 68 Öffentlicher Verkehr

[1] Bauten und Anlagen mit intensivem Publikums- oder Kundenverkehr sind ihrem Zweck und Standort entsprechend mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar.

3. Ausstattung (2.1.3)

Art. 69 Abstellplätze
a) Erstellung

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

[2] 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.

Art. 70 b) Ersatzabgabe

[1] Die Baubehörde befreit von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen, wenn diese wegen besonderen örtlichen Verhältnissen nicht erstellt werden können oder unverhältnismässig hohe Kosten entstünden. Sie kann dafür eine Ersatzabgabe verlangen.

[2] Die politische Gemeinde erlässt ein Reglement über die Ersatzabgabe. Diese bemisst sich nach:
a) den Einsparungen, welche die Bauherrschaft erzielt;
b) den Nachteilen, die das Fehlen von Abstellplätzen nach sich zieht.

[3] Wird die Erstellung von Abstellplätzen untersagt oder beschränkt, entfällt die Ersatzabgabe für die nicht zu erstellenden Abstellplätze.

[4] Die Ersatzabgabe steht der politischen Gemeinde zu. Sie wird für die Bereitstellung von öffentlichen Parkierungsanlagen und für Investitionen in die Verkehrserschliessung verwendet.

Art. 71 *Spielplätze*
a) Erstellung

[1] Bei Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern erstellt die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer angemessene und den Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer angepasste Spiel- und Begegnungsbereiche.

[2] Die politische Gemeinde kann in einem Reglement Mindestflächen und Mindestanforderungen für Spiel- und Begegnungsbereiche festlegen.

Art. 72 *b) Ersatzabgabe*

[1] 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.

[2] 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.

[3] Werden fehlende Spiel- und Begegnungsbereiche nachträglich erstellt, besteht ein Anspruch auf anteilsmässige Rückerstattung der geleisteten Ersatzabgabe ohne Zins.

II. Erstellung von Bauten und Anlagen (2.2)

1. Begriffe (2.2.1)

Art. 73 Gebäude

[1] Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

Art. 74 Kleinbauten

[1] Kleinbauten sind frei stehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.

Art. 75 Anbauten

[1] Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

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

Art. 76 Vorbauten

[1] Vorbauten sind punktuell oder nicht abgestützte, über die Fassade vorspringende Bauteile, wie Vordächer, Balkone, Erker, Veranden.

Art. 77 Niveaupunkt

[1] Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des kleinsten aus Gebäudelänge und Gebäudebreite ohne Anbauten und Dachvorsprünge gebildeten Rechtecks auf dem massgebenden Terrain.

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

Art. 78 Massgebendes Terrain

[1] Als massgebendes Terrain gilt der natürliche oder, wenn dieser nicht mehr festgestellt werden kann, der bewilligte Geländeverlauf. Besteht kein bewilligter Geländeverlauf, wird vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf der Umgebung ausgegangen.

[2] Das massgebende Terrain kann im Nutzungsplan abweichend festgelegt werden.

2. Bauvorschriften für Bauten und Bauteile (2.2.2)

Art. 79 Massangaben für Hauptbauten

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

[2] Er kann Massangaben enthalten über:
a) Gebäudelänge und Gebäudebreite;
b) Gebäudehöhe und Winkelmass für Dachraum;
c) Fassadenhöhe;
d) Baumassenziffer;
e) Terrainveränderungen.

[3] Die Gebäudeabstände nach den Bestimmungen der Feuerschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

Art. 80 Kleinbauten und Anbauten

[1] Der kommunale Nutzungsplan bestimmt neben den erforderlichen Massangaben zusätzlich die höchste Gebäudegrundfläche von Kleinbauten und Anbauten.

Art. 81 Vorbauten und Dachvorsprünge

[1] Vorbauten ragen höchstens bis zum zulässigen Mass für Tiefe und Länge in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.

[2] Dachvorsprünge ragen höchstens bis zum zulässigen Mass für die Tiefe in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.

[3] Der kommunale Nutzungsplan enthält die zulässigen Masse.

3. Grössenbeschränkungen (2.2.3)

Art. 82 Gebäudelänge und Gebäudebreite

[1] Die Gebäudelänge bezeichnet die längere Seite des kleinsten die Baute ohne Anbauten und Dachvorsprünge umhüllenden Rechtecks.

[2] Die Gebäudebreite bezeichnet die kürzere Seite des kleinsten die Baute ohne Anbauten und Dachvorsprünge umhüllenden Rechtecks.

Art. 83 Gesamthöhe

[1] Die Gesamthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Dachs.

[2] Nicht angerechnet werden technisch notwendige Bauteile und Anlagen, wie Liftschächte, Kamine, Antennen, Dachränder, Solarzellen und Sonnenkollektoren.

Art. 84 Gebäudehöhe

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

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

Art. 85 Dachraum

[1] Der Dachraum bezeichnet den Raum zwischen Gebäudehöhe und Gesamthöhe, wobei ab Gebäudehöhe oder entsprechender Fassade das Winkelmass nach Art. 84 Abs. 2 dieses Erlasses eingehalten wird.

[2] Das Winkelmass beträgt bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad.

Art. 86 Fassadenhöhe

[1] Die Fassadenhöhe bezeichnet den grössten Höhenunterschied zwischen der Dachoberkante und dem senkrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain der jeweiligen Fassade.

4. Dichteziffer (2.2.4)

Art. 87 Baumassenziffer

[1] Die Baumassenziffer bezeichnet das Verhältnis des Bauvolumens zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

[2] Als Bauvolumen gilt jenes Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen, das über einer durch den Niveaupunkt verlaufenden horizontalen Ebene liegt.

[3] Die Volumina offener Gebäudeteile werden nicht angerechnet.

Art. 88 Anrechenbare Grundstücksfläche

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

[2] Wird für Bau oder Korrektion öffentlicher Strassen oder Gewässer Boden abgetreten, wird dieser weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche gerechnet.

Art. 89 Nutzungsübertragung

[1] Die Übertragung der Baumassenziffer auf ein Nachbargrundstück ist zulässig, wenn:
a) das belastete und das begünstigte Grundstück der gleichen Nutzungszone angehören;
b) die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer des belasteten Grundstücks schriftlich auf die entsprechende Nutzung verzichtet;
c) keine öffentlichen oder schutzwürdigen privaten Interessen entgegenstehen.

[2] Die Baubehörde verfügt den Nutzungsverzicht als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt ihn im Grundbuch anmerken.

5. Abstände (2.2.5)

Art. 90 Gewässerabstand

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

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

[3] Die Unterschreitung des Abstandes ist zulässig, wenn:
a) die Hochwassersicherheit gewährleistet ist;
b) der Zugang und die ungehinderte Zufahrt zum Gewässer für den Unterhalt sichergestellt oder nicht erforderlich sind;
c) keine ökologischen Interessen entgegenstehen.

[4] Der Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle bedürfen:
a) Baubewilligungen im Gewässerraum;
b) Unterschreitung des Abstands nach Abs. 3 dieser Bestimmung.

Art. 91 Waldabstand

[1] Der Mindestabstand gegenüber Wäldern beträgt ab Stockgrenze:
a) 5 Meter für Strassen;
b) 2 Meter für leicht befestigte Naturstrassen, die ohne Terrainveränderung erstellt werden;
c) 15 Meter für die übrigen Bauten und Anlagen.

[2] In Nutzungsplänen können abweichende Abstände festgelegt werden, wenn die Waldgesetzgebung und die örtlichen Verhältnisse es zulassen. Der Mindestabstand für Bauten und Anlagen nach Abs. 1 Bst. c dieser Bestimmung beträgt 10 Meter.

Art. 92 Grenzabstand

[1] Als Grenzabstand von Gebäuden gilt die kürzeste im Grundriss gemessene Entfernung zwischen Grenze und Fassade. Es gilt allseits der gleiche Grenzabstand.

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

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

Art. 93 Gebäudeabstand

[1] Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Er entspricht der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Er ist auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einzuhalten.

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

Art. 94 Abstände von Kleinbauten und Anbauten

[1] Kleinbauten und Anbauten können mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks bis an die Grenze gestellt werden.

Art. 95 Abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile

[1] Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile bestehen keine Abstandsvorschriften, soweit der Nutzungsplan nichts anderes bestimmt.

[2] Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die das massgebende oder tiefer gelegte Terrain höchstens um einen halben Meter überragen, weisen einen Abstand von wenigstens einem halben Meter zur Grenze auf. Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks können sie bis an die Grenze gestellt werden.

6. Bauweise und Terrain (2.2.6)

Art. 96 Bauweise

[1] Die vorgeschriebenen Abstände werden auf allen Seiten eingehalten, soweit der Nutzungsplan keine geschlossene Bauweise vorsieht.

[2] Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur höchstens zulässigen Gebäudelänge oder Gebäudebreite gestattet.

Art. 97 Terrainveränderungen

[1] Abgrabungen sind höchstens bis zum zulässigen Mass unter das massgebende Terrain erlaubt. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten.

[2] Aufschüttungen werden dem massgebenden Terrain angepasst. Stützmauern und Böschungen weisen einen Abstand zur Grenze auf.

[3] Die politische Gemeinde legt im kommunalen Nutzungsplan die zulässigen Masse und den Grenzabstand von Stützmauern und Böschungen fest.

[4] Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks können Stützmauern und Böschungen bis an die Grenze gestellt werden.

Art. 98 Teilung von Grundstücken

[1] Soll ein ganz oder teilweise überbautes Grundstück geteilt werden, benachrichtigt das Grundbuchamt die Baubehörde.

[2] Mit der Teilung von Grundstücken dürfen keine den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden.

[3] Die Baubehörde verfügt Anordnungen zur Vermeidung baurechtswidriger Verhältnisse als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und lässt sie im Grundbuch anmerken.

7. Einordnung und Gestaltung (2.2.7)

Art. 99 Grundsatz

[1] Die Erstellung von Bauten und Anlagen, die das Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder Baudenkmäler beeinträchtigen, ist untersagt.

[2] Die politische Gemeinde kann für Kern- und Schutzzonen sowie für weitere konkret bezeichnete Gebiete vorschreiben, dass Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 100 Anreize für besonders hochwertige Gestaltung

[1] Die politische Gemeinde kann im Baureglement Anreize für die besonders hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen oder für die Durchführung von Wettbewerbsverfahren vorsehen. Sie legt Art und Mass des Anreizes fest.

8. Technische Anforderungen (2.2.8)

Art. 101 Sicherheit

[1] Bauten und Anlagen entsprechen während der Erstellung und der Dauer des Bestehens den notwendigen Anforderungen an die Sicherheit nach den Regeln der Baukunde.

Art. 102 Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderung

[1] Mehrfamilienhäuser mit vier oder mehr Wohnungen, die neu erstellt werden, oder Teile, die erneuert werden, werden hinsichtlich des Zugangs hindernisfrei und bezüglich des Grundrisses anpassbar gestaltet.

[2] Im Übrigen werden die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderung vom 13. Dezember 2002[13] angewendet.

[3] Die Baubehörde kann von der Pflicht zur behindertengerechten Erstellung und Erneuerung von Bauten und Anlagen befreien, wenn der für die Menschen mit Behinderung zu erwartende Nutzen in einem Missverhältnis zum wirtschaftlichen Aufwand, zu Interessen des Umweltschutzes, des Natur- und Heimatschutzes oder zu Anliegen der Verkehrs- und Betriebssicherheit steht.

Art. 103 Naturgefahren

[1] Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten genügen, unabhängig vom Bestehen einer Bewilligungspflicht, den Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz gegen Naturgefahren.

13 SR 151.3.

[2] Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert sowie geringfügig umgebaut und erweitert werden. Nicht mehr geringfügig sind bauliche Massnahmen, die eine Erhöhung des Risikos für Personen und Sachwerte oder eine Nutzungsintensivierung zur Folge haben.

[3] In Gefahrengebieten gelten folgende Baubeschränkungen:
a) In Gebieten mit erheblicher Gefährdung (rote Gefahrengebiete) sind bauliche Massnahmen verboten, die über die Regelung nach Abs. 2 Satz 2 dieser Bestimmung hinausgehen. Vom Verbot kann abgewichen werden, wenn die Risiken insbesondere durch Objektschutzmassnahmen im zulässigen Bereich gehalten werden können. Bewilligungen bedürfen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle.
b) In Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) sind bauliche Massnahmen zulässig, wenn die Risiken durch angemessene Massnahmen im zulässigen Bereich gehalten werden können.
c) In Gebieten mit geringer Gefährdung (gelbe Gefahrengebiete) gelten die Einschränkungen nach Bst. b für Bauten und Anlagen, die für grössere Menschenansammlungen oder hohe Sachwerte bestimmt sind.

[4] Im Nutzungsplan oder durch Verfügung wird festgestellt, ob sich Grundstücke innerhalb eines Gefahrengebiets befinden.

[5] Die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer kann im Baubewilligungsverfahren den Nachweis erbringen, dass die in den Gefahrenkarten ausgewiesene Gefahr nicht mehr besteht oder durch sichernde Massnahmen behoben ist.

9. Besondere Bauten und Anlagen (2.2.9)

Art. 104 Hochhäuser
a) Grundsätze

[1] Als Hochhäuser gelten Bauten, deren Gesamthöhe 30 Meter übersteigt.

[2] Hochhäuser setzen einen Sondernutzungsplan sowie ein städtebauliches Konzept, einen besonders geeigneten Standort und eine der Grösse des Bauvorhabens entsprechende architektonische Gestaltung voraus. Standort und Gestaltung berücksichtigen insbesondere die Fernwirkung sowie die Einpassung in die bestehende Siedlung und in den öffentlichen Raum.

[3] Schutzwürdige Interessen von Nachbarinnen und Nachbarn dürfen nicht übermässig beeinträchtigt werden.

Art. 105 b) Schattenwurf

[1] Nicht als übermässige Beeinträchtigung von schutzwürdigen Interessen nach Art. 104 Abs. 3 dieses Erlasses gelten:
a) der aufgrund von Topografie oder bestehenden Bauten bereits bestehende Schattenwurf;
b) der aufgrund der Regelbauweise ohnehin zulässige Schattenwurf.

[2] Der Schattenwurf auf benachbarte Wohn- sowie Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen dauert an mittleren Wintertagen nicht länger als zweieinhalb Stunden. In Ortszentren und zur Ermöglichung von städtebaulich sorgfältig geplanten Hochhausgruppen kann die Beschattungsdauer bis drei Stunden betragen, wenn es das städtebauliche Konzept vorsieht.

[3] Massgebend ist der auf eine Projektionsebene im Niveaupunkt des Hochhauses projizierte Schattenwurf. Als mittlere Wintertage gelten der 3. November und der 8. Februar.

[4] Politische Gemeinde sowie Nachbarinnen und Nachbarn können mit den Baugesuchsstellenden mit verwaltungsrechtlichem Vertrag eine weitergehende Beschattung vereinbaren. Die Vereinbarung wird im Grundbuch angemerkt.

Art. 106 Bauten und Anlagen mit besonderen Auswirkungen auf Raum und Umwelt
a) Grundsätze

[1] Als Bauten und Anlagen mit besonderen Auswirkungen auf die Siedlungs-, Verkehrs- oder Versorgungsinfrastruktur gelten insbesondere:
a) Einkaufs- und Fachmarktzentren mit mehr als 2500 m² Verkaufsfläche;
b) Freizeitzentren sowie touristische Anlagen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
c) Abbaustellen, ausgenommen solche von kurzer Dauer und einem gesamten Abbauvolumen von höchstens 15 000 m³;
d) Deponien, ausgenommen solche mit einem Volumen von höchstens 6000 m³.

[2] Der kantonale Richtplan:
a) enthält die Grundsätze für die regionale Abstimmung der Bauten und Anlagen mit besonderen Auswirkungen auf Raum und Umwelt;
b) legt die Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt nach Massgabe des Bundesrechts fest.

Art. 107 b) Sondernutzungsplan

[1] Die Neuerstellung von Bauten und Anlagen mit besonderen Auswirkungen auf Raum und Umwelt setzt einen Sondernutzungsplan voraus.

[2] Der Sondernutzungsplan:
a) legt insbesondere Grösse, Anordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Erschliessung fest;
b) kann vorsehen, dass sich die Betreiberinnen oder die Betreiber der Bauten und Anlagen:
   1. an den Kosten der erforderlichen Ausbauten der Infrastruktur von öffentlichem und privatem Verkehr beteiligen;
   2. zu Massnahmen verpflichten, die das Verkehrsaufkommen wirksam begrenzen, wenn dies aus Gründen der Verkehrsplanung oder des Umweltschutzes erforderlich ist.

10. Ausnahmebewilligung und Bestandesgarantie (2.2.10)

Art. 108 Ausnahmebewilligung

[1] Die Baubehörde kann im Einzelfall mit Erteilung einer Ausnahmebewilligung von Vorschriften dieses Erlasses oder des Baureglements abweichen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen oder die Durchsetzung der Vorschrift unzweckmässig und unbillig wäre.

[2] Die Ausnahmebewilligung ist zulässig, wenn sie:
a) nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstösst;
b) keine überwiegenden öffentlichen Interessen verletzt;
c) die Nachbarschaft nicht unzumutbar benachteiligt.

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

[4] Die Ausnahmebewilligung, die eine Abweichung von den Vorschriften dieses Erlasses vorsieht, bedarf in folgenden Fällen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle:
a) Gewässerabstand;
b) Waldabstand;
c) Zonenkonformität.

Art. 109 Bestandesgarantie
a) Umbauten und Erweiterungen innerhalb der Bauzone

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

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

[3] Vorbehalten bleiben Anpassungs- und Sanierungspflichten nach besonderen Vorschriften.

Art. 110 b) Wiederaufbau innerhalb der Bauzone

[1] Der Wiederaufbau innerhalb der Bauzone ist im bisherigen Umfang zulässig, wenn:
a) die künftige Nutzung dem Zweck der Nutzungszone entspricht;
b) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen;
c) das Baugesuch innert fünf Jahren seit Abbruch oder Zerstörung eingereicht wird.

11. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (2.2.11)

Art. 111 Rechtsgrundlage

[1] Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone werden nach Massgabe des Bundesrechts errichtet, geändert, erweitert oder wieder aufgebaut.

[2] Vorbehalten bleiben ergänzende kantonale oder kommunale Regelungen.

Art. 112 Bewilligung

[1] Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle.

12. Duldung von öffentlichen Einrichtungen (2.2.12)

Art. 113 Duldungspflicht

[1] Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer dulden ohne Entschädigung:
a) Signale;
b) Strassenbezeichnungen;
c) Zeichen öffentlicher Werke;
d) untergeordnete öffentliche Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen;
e) öffentliche Beleuchtungseinrichtungen;
f) befristete Beleuchtungen und dazu dienende Einrichtungen;
g) Leitungen an Bauten und Anlagen sowie Einfriedungen.

[2] Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer können die Verlegung von Einrichtungen nach Abs. 1 dieser Bestimmung zulasten der Inhaberin oder des Inhabers verlangen, wenn sie ein berechtigtes Interesse geltend machen können.

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

[4] Öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, für welche die Durchleitungsrechte vereinbart oder rechtskräftig festgestellt sind, bestehen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen ohne Eintrag im Grundbuch. Der Bestand dieser Leitungen wird im Grundbuch angemerkt.

C. Natur- und Heimatschutz (3.)

I. Allgemeine Bestimmungen (3.1)

Art. 114 Grundsätze

[1] Kanton und politische Gemeinden legen in ihrem Zuständigkeitsbereich die für den Natur- und Heimatschutz erforderlichen Eigentumsbeschränkungen fest.

[2] Kanton, politische Gemeinden und weitere öffentlich-rechtliche juristische Personen sowie Private, die Aufgaben im öffentlichen Interesse erfüllen, treffen bei Erfüllung ihrer Aufgaben die nötigen Massnahmen, um Schutzobjekte zu schonen und, soweit das öffentliche Interesse überwiegt, dauernd zu erhalten.

Art. 115 Schutzobjekte

[1] Schutzobjekte sind:
a) Gewässer und ihre Ufer;
b) besonders schöne und naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften;
c) Aussichtspunkte von allgemeinem Interesse;
d) Naturdenkmäler;
e) Lebensräume von schutzwürdigen Tieren und Pflanzen;
f) markante Einzelbäume und Gehölze;
g) Baudenkmäler. Als solche gelten herausragende bauliche Objekte und Ensembles von besonderem kulturellem Zeugniswert, wie Ortsbilder, Baugruppen, Bauten und Bauteile, Anlagen sowie deren Umgebung, feste Ausstattungen und Zugehör;
h) archäologische Denkmäler. Als solche gelten archäologische und geschichtliche Stätten von besonderem kulturellem Zeugniswert.

Art. 116 Anspruch auf Entscheid

[1] Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer können ausserhalb eines Nutzungsplan- oder eines Baubewilligungsverfahrens unentgeltlich einen Entscheid über die Unterschutzstellung verlangen.

[2] Wer einen Entscheid verlangt, stellt einen Antrag an die Baubehörde.

[3] Die Bestimmungen dieses Erlasses über das Baubewilligungsverfahren werden sachgemäss angewendet.

Art. 117 Kantonsbeiträge

[1] Der Kanton kann im Rahmen der vom Kantonsrat bewilligten Kredite Beiträge ausrichten an:
a) Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen und wertvollen Landschaften sowie an die Erarbeitung von Grundlagen für Massnahmen;
b) die Errichtung, den Betrieb und die Erhaltung von Naturpärken von nationaler Bedeutung nach Bundesrecht;
c) die Information der Öffentlichkeit über den Natur- und Landschaftsschutz.

[2] Beiträge an Massnahmen zur Bewahrung und Überlieferung von Bau- und archäologischen Denkmälern richten sich nach den Bestimmungen des Kulturerbegesetzes vom 15. August 2017[14] und des Kulturförderungsgesetzes vom 15. August 2017[15].*

[3] Die Beiträge werden mit Verfügung oder Leistungsvereinbarung festgesetzt.

II. Baudenkmäler und archäologische Denkmäler (3.2)

Art. 118 Schutzinventar
a) Grundsatz

[1] Die politische Gemeinde kann Baudenkmäler und archäologische Denkmäler in einem Inventar der schützenswerten Bau- und archäologischen Denkmäler (Schutzinventar) erfassen und fachlich beschreiben.

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

14 sGS 277.1.
15 sGS 275.1.

Art. 119 b) Inhalt

[1] Das Schutzinventar enthält:
a) die von der zuständigen kantonalen Stelle bezeichneten Objekte von nationaler und kantonaler Bedeutung;
b) die von der politischen Gemeinde bezeichneten Objekte von lokaler Bedeutung.

[2] Es wird wenigstens alle 15 Jahre an wesentlich veränderte Verhältnisse angepasst.

[3] Die Anpassung im Einzelfall, insbesondere als Folge eines Baugesuchs, ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleibt die Anpassung bei Entdeckungen.

Art. 120 c) Erstellung

[1] Das Schutzinventar wird nach anerkannten Grundsätzen unter Mitwirkung der Bevölkerung und in Zusammenarbeit mit der zuständigen kantonalen Stelle erlassen. Betroffene Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer werden angehört.

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

[3] Das Schutzinventar ist öffentlich und liegt bei der politischen Gemeinde sowie bei der zuständigen kantonalen Stelle auf.

Art. 121 Unterschutzstellung
a) Verfahren

[1] Entscheide über die Unterschutzstellung von Baudenkmälern und archäologischen Denkmälern erfolgen:
a) durch Aufnahme und Beschrieb in einem Nutzungsplan;
b) durch Baubeschränkungen und Auflagen in der Baubewilligung;
c) ausnahmsweise durch Schutzverfügung, insbesondere bei Gefährdung eines im Schutzinventar erfassten Objekts, bei Entdeckungen oder zur Schaffung einer Grundlage für einen verwaltungsrechtlichen Vertrag.

[2] Die für die Unterschutzstellung zuständige Stelle der politischen Gemeinde bezieht die zuständige kantonale Stelle rechtzeitig in das Verfahren ein, wenn Objekte von nationaler oder kantonaler Bedeutung betroffen sind.

[3] Kanton und politische Gemeinde können den Schutz durch verwaltungsrechtlichen Vertrag mit der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer näher regeln.

Art. 122 b) Eigentumsbeschränkungen

[1] Der Entscheid über die Unterschutzstellung legt Eigentumsbeschränkungen fest.

[2] Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer können unter Schutz gestellte Objekte einschliesslich deren Umgebung unter Wahrung des Schutzziels für zeitgemässe Bedürfnisse umnutzen und entsprechend anpassen.

[3] Unter Schutz gestellte Objekte dürfen nur beseitigt oder beeinträchtigt werden, wenn ein gewichtiges das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird. Bei Schutzobjekten von nationaler oder kantonaler Bedeutung ist die Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle erforderlich.

Art. 123 c) Sicherungsmassnahmen

[1] Die politische Gemeinde kann Massnahmen zur Sicherung des Fortbestands von Baudenkmälern und archäologischen Denkmälern treffen, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer dazu nicht willens oder in der Lage ist.

[2] Sie kann die Kosten der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer überbinden, soweit für diese oder diesen ein wirtschaftlicher Vorteil entsteht.

Art. 124 Meldepflicht bei Entdeckungen

[1] Wer in ihrem kulturellen Zeugniswert bisher unbekannte Objekte, Bauteile, Ausstattungen oder archäologische Funde und Fundstellen entdeckt, meldet die Entdeckung unverzüglich der zuständigen kantonalen Stelle.

Art. 125 Archäologische Denkmäler
a) Sicherung und wissenschaftliche Untersuchung

[1] Archäologische Fundstellen und archäologische Denkmäler, die nicht erhalten werden können, werden von der zuständigen kantonalen Stelle gesichert und wissenschaftlich untersucht.

[2] Der Kanton trägt die Kosten von Sicherung und Untersuchung.

[3] Er kann politische Gemeinden, die durch ein grösseres Bauvorhaben Sicherung und Untersuchung eines im Schutzinventar erfassten oder unter Schutz gestellten archäologischen Denkmals ausgelöst haben, zur Übernahme eines Kostenanteils von höchstens 50 Prozent verpflichten.

Art. 126 b) Duldungspflicht

[1] Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer und Bauberechtigte:

a) dürfen archäologische Funde und Fundstellen, auf die sie gestossen sind, bis zum Eintreffen der zuständigen kantonalen Stelle in keiner Weise verändern;

b) dulden Sicherungs- und Untersuchungsmassnahmen im Zusammenhang mit auf dem Grundstück befindlichen archäologischen Fundstellen und archäologischen Denkmälern.

[2] Berechtigte Nutzungsinteressen von Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern und Bauberechtigten werden von der zuständigen kantonalen Stelle angemessen berücksichtigt.

Art. 127 c) archäologische Arbeiten

[1] Archäologische Arbeiten werden ausschliesslich durch die zuständige kantonale Stelle oder mit deren Zustimmung und unter deren Aufsicht ausgeführt.

[2] Wer unbefugt archäologische Arbeiten ausführt, insbesondere an der Fundstelle Veränderungen vornimmt, entschädigt dem Kanton den durch die Sicherung der Fundstelle sowie die Bergung, Konservierung und die wissenschaftliche Untersuchung des archäologischen Denkmals verursachten Aufwand.*

III. Natur und Landschaft (3.3)

Art. 128 Schutzmassnahmen

[1] Die politische Gemeinde trifft Schutzmassnahmen durch:
a) Ausscheidung von Schutzzonen und den Erlass von Schutzzonenvorschriften;
b) Erlass von Schutzverordnungen, die in der Regel für das ganze Gemeindegebiet gelten;
c) Erlass von Schutzverfügungen.

[2] Sie kann mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge über Schutz, Erhaltung und Bewirtschaftung von Schutzobjekten abschliessen.

[3] Bei der Ausscheidung von Schutzzonen und dem Erlass von Vorschriften sind die Interessen der Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer und Bewirtschafterinnen oder Bewirtschafter angemessen zu berücksichtigen.

[4] Objekte, die nach den Bestimmungen des Bundesrechts unter Schutz stehen, sind von Gesetzes wegen geschützt.

Art. 129 Eigentumsbeschränkungen

[1] Schutzzonenvorschriften sowie Schutzverordnungen und Schutzverfügungen legen Eigentumsbeschränkungen fest. Sie regeln zulässige Nutzung und Zutritt. Die zuständige Gemeindebehörde trifft bei Missachtung die nötigen Massnahmen.

[2] Schutzobjekte dürfen nur beeinträchtigt oder beseitigt werden, wenn ein gewichtiges das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird. Die Verursacherin oder der Verursacher leistet angemessenen Realersatz.

[3] Bei Schutzobjekten von nationaler oder kantonaler / regionaler Bedeutung ist die Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle erforderlich.

Art. 130 Ökologischer Ausgleich

[1] Die politische Gemeinde sorgt in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets für den ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation.

[2] Flächen für den ökologischen Ausgleich können mit verwaltungsrechtlichen Verträgen gesichert werden.

D. Verfahren und Vollzug (4.)

I. Allgemeine Bestimmungen (4.1)

Art. 131 Fristen

[1] Die Regierung legt durch Verordnung Fristen für die Behandlung von Gesuchen und Rechtsmitteln durch kommunale und kantonale Behörden fest.

[2] Behörden, die Fristen nicht einhalten können, informieren die Betroffenen vor Ablauf der Frist schriftlich und begründet. Sie geben eine neue Frist an.

Art. 132 Verfahrenskoordination
a) Grundsatz

[1] Die federführende kantonale Stelle:
a) koordiniert Verfahren und Verfügungen, wenn die Bewilligung einer Baute oder einer Anlage die Mitwirkung von Stellen des Kantons erfordert;
b) weist das Gesuch im Rahmen ihrer Zuständigkeit ab, wenn die Baute oder die Anlage offensichtlich nicht bewilligt werden kann;
c) sorgt dafür, dass Verfügungen oder Stellungnahmen fristgerecht vorliegen;
d) sorgt für die Bereinigung, falls sie Widersprüche feststellt. Sie entscheidet, wenn keine Einigung erzielt wird.

[2] Die koordinierten Verfügungen oder Stellungnahmen der kantonalen Stellen sind für die politische Gemeinde verbindlich.

[3] Der Gesamtentscheid kann angefochten werden:
a) beim zuständigen Departement, dem die federführende kantonale Stelle angehört;
b) beim Verwaltungsgericht, wenn das zuständige Departement, dem die federführende kantonale Stelle angehört, entschieden oder am Verfahren mitgewirkt hat. Vor Verwaltungsgericht können alle Mängel des angefochtenen Entscheids geltend gemacht werden.

[4] Die Regierung regelt durch Verordnung die Einzelheiten des koordinierten Verfahrens. Sie legt insbesondere die federführenden kantonalen Stellen fest.

[5] Die Bestimmungen über die Verfahrenskoordination werden sachgemäss angewendet auf:
a) Verfahren über Erlass und Änderung von Sondernutzungsplänen, die für Errichtung oder Änderung einer Baute oder einer Anlage erforderlich sind;
b) generelle Projekte bei landwirtschaftlichen Strukturverbesserungen;
c) Verfahren nach dem Enteignungsgesetz vom 31. Mai 1984[16];
d) Bewilligungsverfahren für Veranstaltungen nach der Einführungsgesetzgebung zur eidgenössischen Waldgesetzgebung sowie der eidgenössischen Strassenverkehrsgesetzgebung;
e) Verfahren über Änderung oder Erlass von Zonenplänen und Sondernutzungsplänen, die in Zusammenhang mit einem Rodungsverfahren nach der Einführungsgesetzgebung zur eidgenössischen Waldgesetzgebung stehen.

Art. 133 b) Aufgaben der politischen Gemeinde

[1] Die politische Gemeinde:
a) prüft die Gesuchsunterlagen auf Vollständigkeit und veranlasst deren Ergänzung;
b) weist das Gesuch im Rahmen ihrer Zuständigkeit ab, wenn die Baute oder die Anlage offensichtlich nicht bewilligt werden kann;
c) leitet die Gesuchsunterlagen mit einer ersten kurzen Stellungnahme an die federführende kantonale Stelle;
d) sorgt für die öffentliche Auflage;
e) leitet die Einsprachen sowie die Stellungnahme von Gesuchstellerin oder Gesuchsteller an die federführende kantonale Stelle weiter, soweit sie in die Zuständigkeit des Kantons fallen;
f) entscheidet im eigenen Zuständigkeitsbereich und eröffnet die Verfügung als Gesamtentscheid.

16 sGS 735.1.

Art. 134 Duldungspflicht und Gewährung des Zutrittsrechts

[1] Von der zuständigen Behörde angeordnete Handlungen, wie Begehungen, Fotografieren, Geländeaufnahmen und Vermessungen, Untersuchungen im Rahmen der Inventarisierung und Unterschutzstellung von Schutzobjekten, Verpflockungen, Boden- und Gebäudeuntersuchungen, werden unter Gewährung des Zutrittsrechts geduldet.

[2] Die Ausübung des Zutrittsrechts wird den Betroffenen rechtzeitig mitgeteilt. Das Gemeinwesen ersetzt den verursachten Schaden.

[3] Über streitige Schadenersatzansprüche wird im Enteignungsverfahren entschieden.

II. Baubewilligungsverfahren (4.2)

1. Zuständigkeit (4.2.1)

Art. 135 Baubehörde der politischen Gemeinde

[1] Die Baubehörde der politischen Gemeinde entscheidet über Baugesuch und Einsprachen, soweit Gesetz oder Verordnung nichts anderes bestimmt.

2. Bewilligungspflicht und Bewilligungsverfahren (4.2.2)

Art. 136 Bewilligungspflicht

[1] Erstellung, Änderung und Beseitigung von Bauten und Anlagen bedürfen der Bewilligung.

[2] 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, Gartencheminées sowie auf wenigstens zwei Seiten offene und ungedeckte 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 1979[17].

[3] Die Kombination mehrerer bewilligungsfreier Bauvorhaben ist in der Regel bewilligungspflichtig.

Art. 137 Einreichung von Gesuchen

[1] Baugesuche sowie Gesuche um Erlass von weiteren für die Ausführung des Bauvorhabens notwendigen Verfügungen werden der Baubehörde eingereicht, auf deren Gebiet die Baute oder Anlage errichtet werden soll.

Art. 138 Ordentliches Verfahren
a) Visierung

[1] Die Bauherrschaft stellt vor dem Auflageverfahren Visiere auf, die Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen.

Art. 139 b) Bekanntmachung und Auflageverfahren

[1] Die Baubehörde gibt das Baugesuch:
a) im amtlichen Publikationsorgan oder durch öffentlichen Anschlag sowie im Internet bekannt;
b) Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern, deren Grundstück nicht mehr als 30 Meter von der geplanten Baute oder Anlage entfernt ist, mit eingeschriebenem Brief zur Kenntnis.

[2] Die Bekanntmachung durch öffentlichen Anschlag ist zulässig, wenn die geplante Baute oder Anlage keine Interessen von Eigentümerinnen oder Eigentümern von Grundstücken berührt, die mehr als 30 Meter von der geplanten Baute oder Anlage entfernt sind, und keine Auswirkungen, wie weitreichende Immissionen, verursacht.

17 SR 700.

[3] Das Baugesuch wird nach Bekanntgabe während 14 Tagen zur Einsichtnahme aufgelegt. Vorbehalten bleibt eine längere Frist, wenn:
a) das Auflageverfahren für das Baugesuch gleichzeitig mit einer anderen für die Beurteilung des Bauvorhabens bedeutsamen öffentlichen Auflage durchgeführt wird, für die eine längere Auflagefrist gilt;
b) übergeordnetes Recht eine längere Auflagefrist vorschreibt.

Art. 140 Vereinfachtes Verfahren
a) Voraussetzung

[1] Bauten und Anlagen werden im vereinfachten Verfahren bewilligt, wenn sie keine Interessen von Dritten oder die Interessen nur von wenigen einspracheberechtigten Personen berühren. Ausgenommen sind:
a) Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone;
b) Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterstehen.

Art. 141 b) Ablauf

[1] Das Baugesuch wird den einspracheberechtigten Personen, die dem Baugesuch nicht zugestimmt haben, mit eingeschriebenem Brief unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 14 Tagen bekanntgegeben.

[2] Baugesuch und Gesuchsunterlagen stehen den einspracheberechtigten Personen während der Einsprachefrist zur Einsicht offen.

[3] Visierung und Auflageverfahren entfallen.

Art. 142 Meldeverfahren
a) Voraussetzungen

[1] Bauten und Anlagen, die weder die Interessen von Einspracheberechtigten noch wesentliche öffentliche Interessen berühren, können auf Antrag im Meldeverfahren bewilligt werden. Ausgenommen sind:
a) Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone;
b) Änderungen von noch nicht rechtskräftig bewilligten Bauvorhaben, die dem ordentlichen oder dem vereinfachten Verfahren unterstehen.

[2] Die Bestimmungen über das Meldeverfahren werden sachgemäss auf bewilligungsfreie Solaranlagen angewendet.

Art. 143 b) Ablauf

[1] Das Vorhaben darf ausgeführt werden, wenn die Baubehörde nicht innert 30 Tagen nach Eingang des Baugesuches dem Gesuchsteller schriftlich mitteilt, dass:
a) das Gesuch in das vereinfachte oder das ordentliche Verfahren verwiesen wird;

b) das Baugesuch abgelehnt wird.

[2] Visierung und Auflageverfahren entfallen.

Art. 144 Teilentscheid

[1] Die Bauherrschaft kann die Baubehörde um einen Teilentscheid über wichtige Bau- und Nutzungsfragen ersuchen.

[2] Der Teilentscheid wird im gleichen Verfahren wie der Entscheid über das Baugesuch getroffen. Er ist in Bezug auf die behandelten Fragen in gleicher Weise anfechtbar, verbindlich und rechtskräftig wie der Entscheid über das Baugesuch.

[3] Wurde das Baugesuch während der Geltungsdauer des Teilentscheids eingereicht, können Dritte den Entscheid über das Baugesuch in Bezug auf die vorentschiedenen Fragen nur anfechten, wenn sie eine wesentliche Änderung der Verhältnisse nachweisen.

Art. 145 Vorbescheid

[1] Die Bauherrschaft kann die Baubehörde um einen Vorbescheid zu wichtigen Bau- und Nutzungsfragen ersuchen.

[2] Es wird kein Baubewilligungsverfahren durchgeführt. Der Vorbescheid ist weder anfechtbar noch endgültig.

Art. 146 Baubewilligung
a) Voraussetzungen

[1] Die Baubewilligung wird erteilt, wenn keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vorliegen.

Art. 147 b) Auflagen und Bedingungen

[1] Die Baubewilligung wird mit Auflagen und Bedingungen versehen, soweit diese zur Sicherstellung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den massgebenden Vorschriften und Plänen erforderlich sind.

[2] Die Baubehörde kann für die richtige Erfüllung von Auflagen und Bedingungen, die sich auf die Ausführung des Bauvorhabens beziehen, Sicherstellung verlangen.

Art. 148 c) Geltungsdauer

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

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

Art. 149 Nachlaufende Bewilligung

[1] Die Baubehörde kann anordnen, dass für das Bauvorhaben untergeordnete Einzelheiten, deren Beurteilung keinen Koordinationsbedarf auslöst, wie technische Ausführungsdetails oder Gestaltungsdetails, vor Ausführung zur Genehmigung eingereicht werden.

[2] Sie erteilt die Genehmigung nach Anhörung der betroffenen Einsprecherinnen und Einsprecher.

3. Bauausführung (4.2.3)

Art. 150 Meldepflicht und Baukontrolle

[1] Die Bauherrschaft meldet der Baubehörde oder der von dieser bezeichneten Kontrollinstanz rechtzeitig:
a) den Baubeginn;
b) die in der Baubewilligung umschriebenen wesentlichen Bauetappen;
c) die Bauvollendung;
d) den Abbruch einer Baute.

[2] Die Baubehörde prüft in geeigneter Weise, ob die Ausführung des Bauvorhabens den massgebenden Vorschriften und Plänen entspricht.

Art. 151 Unterbrechung der Bauarbeiten

[1] Die Baubehörde kann eine Baubewilligung ganz oder teilweise widerrufen, wenn die Bauarbeiten während mehr als einem Jahr eingestellt bleiben oder nicht ernsthaft fortgesetzt werden.

[2] Sie trifft gleichzeitig angemessene Anordnungen.

III. Einsprache und Rechtsmittel (4.3)

Art. 152 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege

[1] Soweit dieser Erlass keine Vorschriften enthält, gelten für das Einspracheverfahren sachgemäss die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 16. Mai 1965[18] über den Rekurs.

Art. 153 Öffentlich-rechtliche Einsprache

[1] Während der Auflagefrist kann bei der für die Bewilligung zuständigen Behörde schriftlich öffentlich-rechtliche Einsprache erhoben werden.

18 sGS 951.1.

[2] Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat.

[3] Die Einsprache enthält bei Einreichung einen Antrag und eine Begründung.

[4] Gilt die Auflage- und Einsprachefrist von 14 Tagen, wird im Baubewilligungsverfahren auf Antrag eine einmalige Nachfrist von 14 Tagen für Antragstellung und Begründung angesetzt.

Art. 154 Privatrechtliche Einsprachen im Baubewilligungsverfahren
a) nach Art. 684 ZGB

[1] Während der Auflagefrist kann schriftlich privatrechtliche Einsprache nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907[19] erhoben und geltend gemacht werden, dass das Bauvorhaben übermässige Einwirkungen auf fremdes Eigentum bewirke.

[2] Über die Einsprachen wird im öffentlich-rechtlichen Verfahren entschieden.

[3] Im Verfahren vor Verwaltungsgericht sind neue Rechtsbegehren, Behauptungen und Beweisanträge zulässig, soweit sie den Tatbestand einer übermässigen Einwirkung betreffen.

[4] Gegen Entscheide des Verwaltungsgerichtes stehen die gleichen Rechtsmittel an das Bundesgericht wie gegen privatrechtliche Entscheidungen des Kantonsgerichtes zur Verfügung.

Art. 155 b) übrige privatrechtliche Einsprachen

[1] Während der Auflagefrist kann schriftlich privatrechtliche Einsprache erhoben werden.

[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 30 Tagen zur Einleitung dieses Verfahrens. Verstreicht diese Frist unbenützt, fällt die privatrechtliche Einsprache dahin.

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

Art. 156 Verfahren

[1] Die Einsprache wird den Gesuchstellenden zur Stellungnahme zugestellt.

19 SR 210.

[2] Die Baubehörde kann mit den Beteiligten eine Einspracheverhandlung durchführen. Sie kann Vorbereitung und Durchführung der Einspracheverhandlung Dritten übertragen.

Art. 157 Entscheid

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

[2] Über die Einsprache nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907[20] wird in einer gesonderten Verfügung gleichzeitig mit dem Entscheid über die Baubewilligung entschieden.

IV. Vollzug und Strafen (4.4)

1. Vollzug (4.4.1)

Art. 158 Zuständigkeit

[1] Die politische Gemeinde ist für Anordnung und Vollzug von Zwangsmassnahmen zuständig.

Art. 159 Verwaltungszwang
a) Anordnungen

[1] Wird durch die Errichtung von Bauten und Anlagen ohne Bewilligung oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, wird:
a) die Einstellung der Arbeiten verfügt;
b) ein Benützungsverbot verfügt;
c) eine Frist zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs angesetzt;
d) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügt.

[2] Die für den unrechtmässigen Zustand verantwortlichen Personen wirken im Wiederherstellungsverfahren mit. Wird innert angesetzter Frist kein Vorschlag für die Wiederherstellung vorgelegt, legt die politische Gemeinde die Wiederherstellungsmassnahme im Rahmen des pflichtgemässen Ermessens fest.

[3] Für das Wiederherstellungsverfahren werden die Vorschriften dieses Erlasses über das Baubewilligungsverfahren sachgemäss angewendet.

20 SR 210.

Art. 160 *b) Kostenvorschuss und gesetzliches Grundpfandrecht*

[1] Die zuständige Behörde kann vor der Durchführung einer Ersatzvornahme einen angemessenen Kostenvorschuss verfügen.

[2] 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.

[3] Die Dauer des gesetzlichen Pfandrechts beträgt zehn Jahre ab Fälligkeit.

Art. 161 *Anmerkungen im Grundbuch*

[1] Die Baubehörde lässt eine dauerhafte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung der Baubewilligung, des verwaltungsrechtlichen Vertrags und der Verfügung über Vollzugsmassnahmen, die dem Eigentümer oder der Eigentümerin eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstücksbezogene Pflicht auferlegt, im Grundbuch anmerken.

[2] Sie hebt die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf, wenn die Voraussetzungen dahingefallen sind, und veranlasst die Löschung der Anmerkung.

2. Strafen (4.4.2)

Art. 162 *Strafbestimmung*

[1] Mit Busse bis Fr. 30 000.– wird bestraft, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

a) ohne Bewilligung der zuständigen Behörde bewilligungspflichtige Bauten oder Anlagen erstellt, verändert, abbricht oder nutzt;
b) ohne Bewilligung der zuständigen Behörde von bewilligten Projekten abweicht oder Bedingungen und Auflagen von Baubewilligungen verletzt;
c) gegen Schutzverordnungen oder öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen verstösst, die im Interesse des Natur- und Heimatschutzes erlassen oder verfügt wurden;
d)* ohne Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle archäologische Arbeiten ausführt.

E. Schlussbestimmungen (5.)

Art. 163 [21]

Art. 164 [22]

21 Die Änderung bisherigen Rechts wird nicht aufgeführt.
22 Die Änderung bisherigen Rechts wird nicht aufgeführt.

Art. 165 [23]

Art. 166 [24]

Art. 167 [25]

Art. 168 [26]

Art. 169 [27]

Art. 170 [28]

Art. 171 [29]

Art. 172 [30]

Art. 173 *Übergangsbestimmungen*
a) Baubewilligungsverfahren

[1] Die bei Vollzugsbeginn dieses Erlasses hängigen Baubewilligungsverfahren werden nach jenem Recht beurteilt, welches im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hat.

[2] Vorbehalten bleibt die Anwendung neuen Rechts, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist.

Art. 174 *b) Planerlassverfahren*

[1] Auf Nutzungspläne, die bei Vollzugsbeginn dieses Erlasses nach Art. 29 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 6. Juni 1972[31] bereits öffentlich aufgelegen haben, wird das bisherige Recht angewendet.

23 Die Änderung bisherigen Rechts wird nicht aufgeführt.
24 Die Änderung bisherigen Rechts wird nicht aufgeführt.
25 Die Änderung bisherigen Rechts wird nicht aufgeführt.
26 Die Änderung bisherigen Rechts wird nicht aufgeführt.
27 Die Änderung bisherigen Rechts wird nicht aufgeführt.
28 Die Änderung bisherigen Rechts wird nicht aufgeführt.
29 Die Änderung bisherigen Rechts wird nicht aufgeführt.
30 Die Aufhebung bisherigen Rechts wird nicht aufgeführt.
31 sGS 731.1.

Art. 175 c) Rahmennutzungspläne

[1] Zonenpläne und Baureglemente der politischen Gemeinden werden innert zehn Jahren seit Vollzugsbeginn dieses Erlasses im ordentlichen Verfahren an das neue Recht angepasst.

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

[3] 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.

Art. 176 d) Schutzinventare

[1] Schutzinventare werden innert 15 Jahren seit Vollzugsbeginn dieses Erlasses erlassen oder an das neue Recht angepasst.

[2] Baudenkmäler und archäologische Denkmäler sind von Gesetzes wegen geschützt, bis:
a) ein Schutzinventar nach diesem Erlass vorliegt oder
b) eine Schutzverordnung vorliegt, die nicht älter als 15 Jahre ist.

[3] Nach Ablauf der Frist kann das zuständige Departement anstelle der politischen Gemeinde Schutzinventare erlassen. Die Bestimmungen über das Verfahren für den Erlass der kantonalen Sondernutzungspläne werden sachgemäss angewendet.

Art. 177 [32]

32 Der Vollzugsbeginn wird nicht aufgeführt.

* Änderungstabelle - Nach Bestimmung

Bestimmung	Änderungstyp	nGS-Fundstelle	Erlassdatum	Vollzugsbeginn
Erlass	Grunderlass	2017-049	05.07.2016	01.10.2017
Art. 117, Abs. 2	geändert	2017-059	15.08.2017	01.01.2018
Art. 127, Abs. 2	eingefügt	2017-059	15.08.2017	01.01.2018
Art. 162, Abs. 1, d)	geändert	2017-059	15.08.2017	01.01.2018

* Änderungstabelle - Nach Erlassdatum

Erlassdatum	Vollzugsbeginn	Bestimmung	Änderungstyp	nGS-Fundstelle
05.07.2016	01.10.2017	Erlass	Grunderlass	2017-049
15.08.2017	01.01.2018	Art. 117, Abs. 2	geändert	2017-059
15.08.2017	01.01.2018	Art. 127, Abs. 2	eingefügt	2017-059
15.08.2017	01.01.2018	Art. 162, Abs. 1, d)	geändert	2017-059