



Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Die nachfolgenden Ausführungen sollen Gesuchstellende kurz über das Verfahren und die einzureichenden Unterlagen informieren.

A. Allgemeines

1. Nach Art. 78 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) bedarf das Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen einer Bewilligung. Das Gesetz enthält eine nicht abschliessende Aufzählung der häufigsten Anwendungsfälle. Bewilligungspflichtig sind insbesondere Neu-, Um-, An-, Auf- und Nebenbauten jeder Art (Art. 78 Abs. 2 lit. a BauG), provisorische Bauten (Art. 78 Abs. 2 lit. c BauG), Anlagen wie Abstellflächen und Schutzvorrichtungen für Motorfahrzeuge (Art. 78 Abs. 2 lit. d BauG), Terrainveränderungen (Art. 78 Abs. 2 lit. g BauG), Aussenreklamen mit mehr als zwei Quadratmeter Ansichtsfläche (Art. 78 Abs. 2 lit. m BauG) sowie sämtliche Zweckänderungen (Art. 78 Abs. 2 lit. q BauG).
2. Gesuche bzw. Anfragen müssen jene Unterlagen enthalten, die für die baupolizeiliche Beurteilung erforderlich sind (Art. 80 Abs. 2 BauG).
3. Anfragen, Bauermittlungsgesuche oder Baugesuche sind der zuständigen Behörde (Gemeinderat, Baukommission, Bauverwaltung, Bauamt) der Standortgemeinde des Vorhabens einzureichen. Die zuständige Gemeindebehörde macht eine Vollständigkeitsprüfung; je nach Art des Gesuches auch eine öffentliche Auflage und einen Schriftenwechsel [Art. 84 Abs. 1 BauG]).
4. Nach Art. 25 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) sind sämtliche Gesuche und Anfragen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (im folgenden kurz BAB) durch eine kantonale Stelle im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Vorschriften über die Raumplanung zu prüfen. Im Kanton St. Gallen ist dies das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, St. Gallen (im folgenden kurz AREG). Bei BAB Gesuchen obliegt dem AREG zudem die Aufgabe, allfällige weitere kantonale Stellen ins das Prüfungsverfahren miteinzubeziehen ("federführende Stelle").

Dementsprechend sendet die zuständige Gemeindebehörde nach Abschluss der Arbeiten gemäss lit. 3 hievordie Gesuche bzw. Anfragen an das AREG.
5. Wenn neben der raumplanungsrechtlichen Beurteilung weitere kantonale Amtsstellen für Teilfragen zuständig sind, werden die Gesuche bzw. Anfragen vom AREG diesen Ämtern zur Prüfung (Zuständigkeit? Vollständigkeit? Materieller Entscheid) zugestellt.
6. Sobald die Beurteilungsergebnisse und alle notwendigen kantonalen Teilbewilligungen der anderen Amtsstellen vorliegen, werden diese durch das AREG der zuständigen Gemeindebehörde zugestellt, zur Integration in den Gesamtentscheid über das Vorhaben. Dieser wird von der zuständigen Gemeindebehörde erstellt und den Verfahrensbeteiligten (Gesuchstellende; evtl. weitere Beteiligte wie Grundeigentümer, Dritte oder Einsprecher) eröffnet.

B. Anzahl einzureichende Gesuche

In der Regel sind 2 vollständige Gesuchsdossiers bei der zuständigen Gemeindebehörde, zuhanden des Amtes für Raumentwicklung, einzureichen. Je nach Art des Gesuches und Zahl der weiteren Stellen sind allenfalls zusätzliche Exemplare erforderlich.

C. Weitere Informationen und Auskünfte

Auskünfte über Verfahrensfragen usw. erteilen Ihnen die Mitarbeitenden der Abteilung BAB des AREG unter Telefon-Nr. 071 / 229 20 39 (Sekretariat).

D. Checkliste: Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen

3. Zonenfremde Bauten und Anlagen: vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig zonenfremd genutzt

(Art. 24c RPG und Art. 42 RPV)

Beispiele: Erweiterungen, Umbauten, Anbauten, Ersatz von Wohnbauten, Sitzplatzerweiterungen, Erweiterungen von Zufahrten, Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, usw.; gewerbliche Ersatzbauten

Gemeinde: _____

Objektbezeichnung: _____

Die zuständigen Mitarbeitenden der Abteilung BAB im AREG sind gerne bereit, Bauherrschaft oder die zuständigen Gemeindebehörden vor der Einreichung der Gesuchsunterlagen über die Details der einzureichenden Pläne zu beraten.

Zwingend erforderlich	In Einzelfällen notwendig	Anzahl	
•		2	1. Baugesuchsformulare (vollständig ausgefüllt) G1, K4, G11
•		2	2. Planunterlagen mit Datum und Unterschrift a) Situationsplan (Auszug aus dem nachgeführten Grundbuchplan) b) Projektpläne c) Umgebungsplan (mit heutigem/neuem Terrain, Höhen- und Materialangaben)
•		2	3. Bestandesaufnahme a) rechtmässiger Bestand am 1.7.1972: Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen (aBGF) und der nicht anrechenbaren Bruttonebenflächen (BNF) mit vermassten Planunterlagen b) seit 1.7.1972 vollzogene Veränderungen c) Fotos des aktuellen Zustandes (Fassadenaufnahmen, Umgebung)
•		2	4. Projekt a) Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen und der nicht anrechenbaren Bruttonebenflächen mit vermassten Planunterlagen b) Flächenvergleich (max. 30%, aufgliedert in aBGF und BNF oder max. 100m ²). Berechnung der Erweiterung des Bestandes vom 1.7.1972 mit den projektierten und sämtlichen vollzogenen Erweiterungen
•		2	5. Schätzungsprotokolle: letztes vor Mitte 1972 und alle folgenden
•		2	6. Nachweis der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung: z.B. Auszug aus dem EinwohnerInnen-Register, Steuerausweis, Bestätigung der Gemeinde (mit Stand vom 1.7.1972)