



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 Bst. a BauG), provisorische Bauten (Art. 78 Abs. 2 Bst. c BauG), Anlagen wie Abstellflächen und Schutzvorrichtungen für Motorfahrzeuge (Art. 78 Abs. 2 Bst. d BauG), Terrainveränderungen (Art. 78 Abs. 2 Bst. g BauG), Aussenreklamen mit mehr als zwei Quadratmeter Ansichtsfläche (Art. 78 Abs. 2 Bst. m BauG) sowie sämtliche Zweckänderungen (Art. 78 Abs. 2 Bst. 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 (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 Ziff. 3 hievon die 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 zwei vollständige Gesuchsdossiers bei der zuständigen Gemeindebehörde, zuhanden des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation, 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 31 48 (Sekretariat).

D. Checklisten: Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen

1. Zonenkonforme Bauten und Anlagen zu Landwirtschaftsbetrieben (Art. 16a, Art. 22 RPG und Art. 34, 35, 36, 37 RPV)

Beispiele: zonenkonformer Wohnraum, Ökonomiegebäude, Hofdüngerlager, Silos, Hofzufahrten, Geländeänderungen, Mistplatten, usw.

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.

Anzahl	Unterlagen
2	1. Baugesuchsformulare (vollständig ausgefüllt) G1, K4, K4A
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. Nährstoffbilanz a) keine Veränderung im Tierbestand: aktuelle Nährstoffbilanz b) Veränderungen des Bestandes: zukünftige Nährstoffbilanz
2	4. Zusammenzug betriebseigener und gepachteter Grundstücke innerhalb und ausserhalb Bauzonen
2	5. Begründung / Bedarfsnachweis mit Beschrieb des Bauvorhabens (insbesondere bei baulichen Erweiterungen) a) Familiäre Situation mit Angaben zu den beruflichen Aktivitäten b) Nachfolgeregelung c) Angaben zu Maschinenpark und Arbeitsutensilien d) Angaben zur bestehenden Nutzung eigener oder gepachteter Bauten und Anlagen e) Begründung Mehrbedarf
2	6. Betriebskonzept (insbesondere bei baulichen Erweiterungen) a) Gemeinschaftliche Stallbauten (Vertrag und Genehmigung beilegen) b) Pferdehaltung (Betriebskonzept Pferdehaltung) c) Innere Aufstockung

2. Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb (nicht zonenkonform)
(Art. 24b RPG und Art. 40 RPV)

Beispiele: Schlafen im Stroh, Ferien auf dem Bauernhof, Werkstatt, Besenbeiz, usw.

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.

Anzahl	Unterlagen
2	1. Baugesuchsformulare (vollständig ausgefüllt) G1, GA, GB, K1 - K4A
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. Nährstoffbilanz a) keine Veränderung im Tierbestand: aktuelle Nährstoffbilanz b) Veränderungen des Bestandes: zukünftige Nährstoffbilanz
2	4. Begründung / Bedarfsnachweis mit Beschrieb des Bauvorhabens
2	5. Betriebskonzept (insbesondere mit Nachweis, dass der benötigte Raum heute vorhanden ist und für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht mehr benötigt wird)
2	6. Nachweis Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung (bei Agrotourismus)

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

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.

Anzahl	Unterlagen
2	1. Baugesuchsformulare (vollständig ausgefüllt) G1, K4
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 %, aufgegliedert in aBGF und BNF oder max. 100 m2). c) 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 Einwohner-Register, Steuerausweis, Bestätigung der Gemeinde (mit Stand vom 1.7.1972)

4. Zonenfremde Bauten und Anlagen:
am 1. Juli 1972 landwirtschaftlich genutzt
(Art. 24d RPG und Art. 42a RPV)

Beispiele: Erweiterungen, Umbauten, Anbauten, Sitzplatzerweiterungen, Erweiterungen von Zufahrten, Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, usw.

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.

Anzahl	Unterlagen
2	1. Baugesuchsformulare (vollständig ausgefüllt) G1, K4
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 %, aufgegliedert in aBGF und BNF oder max. 100 m2). c) Berechnung der Erweiterung des Bestandes vom 1.7.1972 mit den projektierten und sämtlichen vollzogenen Erweiterungen
2	5. Detaillierter Baubeschrieb
2	6. Schätzungsprotokolle letztes vor Mitte 1972 und alle folgenden

5. Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen
(Ökonomiebauten)
(Art. 24a RPG)

Beispiel: Umnutzung Scheune für Materiallager

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.

Anzahl	Unterlagen
2	1. Baugesuchsformulare (vollständig ausgefüllt) G1, K4
2	2. Planunterlagen mit Datum und Unterschrift a) Situationsplan (Auszug aus dem nachgeführten Grundbuchplan) b) Umgebungsplan (mit heutigem / neuem Terrain, Höhen- und Materialangaben)
2	3. Bestandesaufnahme a) Aufnahme des aktuellen Grundrisses mit der aktuellen Nutzung b) Fotos aller Fassaden c) Fotos der Umgebung d) Nachweis rechtmässiger Zustand seit 1.7.1972
2	4. Projekt vorgesehene Nutzung
2	5. Schätzungsprotokolle letztes vor Mitte 1972 und alle folgenden
2	6. Angaben über Pachtverhältnisse

6. Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen
(Wohnbauten)
(Art. 24d RPG)

Beispiel: Umnutzung eines landwirtschaftlichen Wohnhauses für zonenfremdes Wohnen

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.

Anzahl	Unterlagen
2	1. Baugesuchsformulare (vollständig ausgefüllt) G1, K4
2	2. Planunterlagen mit Datum und Unterschrift a) Situationsplan (Auszug aus dem nachgeführten Grundbuchplan) b) Umgebungsplan (mit heutigem / neuem Terrain, Höhen- und Materialangaben)
2	3. Bestandesaufnahme a) Aufnahme des aktuellen Grundrisses mit der aktuellen Nutzung b) Fotos / Pläne aller Fassaden c) Fotos / Plan der Umgebung
2	4. Projekt vorgesehene Nutzung
2	5. Schätzungsprotokolle letztes vor Mitte 1972 und alle folgenden
2	6. Landwirtschaft a) Nachweis zum Zeitpunkt der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung b) Angaben über Pachtverhältnisse

7. Gewerbliche Bauten und Anlagen (Art. 37a RPG und Art. 43 RPV)

Beispiel: Restaurant, Schreinereien, Käsereien, usw.

Gewerbliche Ersatzbauten richten sich nach Art. 24c RPG, vgl. vorn Ziff. 3.

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.

Anzahl	Unterlagen
2	1. Baugesuchsformulare (vollständig ausgefüllt) G1, GB, K1 – K5
2	2. Planunterlagen mit Datum und Unterschrift a) Situationsplan (Auszug aus dem nachgeführten Grundbuchplan) b) Umgebungsplan (mit heutigem / neuem Terrain, Höhen- und Materialangaben)
2	3. Bestandesaufnahme a) rechtmässiger Bestand am 1.1.1980: Berechnung der anrechenbaren gewerblich genutzten Bruttogeschossflächen und der nicht anrechenbaren gewerblich genutzten Bruttonebenflächen mit vermassten Planunterlagen b) seit 1.7.1972 vollzogene Veränderungen, mit Zeitangabe c) Fotos des aktuellen Zustandes (Fassaden, Umgebung)
2	4. Projekt a) Berechnung der intensiv und extensiv gewerblich genutzten Bruttogeschossflächen mit vermassten Planunterlagen (Wohnflächen sind separat aufzuführen; Art. 24c RPG) b) Flächenvergleich Berechnung der Erweiterung des Bestandes vom 1.1.1980 mit den projektierten und sämtlichen vollzogenen Erweiterungen c) Beschrieb bisherige / künftige Nutzung / Verkehrsaufkommen (Konzept) d) Begründung bei allfälliger Überschreitung von 100 m ² nach Art. 43 RPV (betriebswirtschaftliche Unterlagen)
2	5. Schätzungsprotokolle letztes vor Mitte 1972 und alle folgenden

8. Standortgebundene Bauten und Anlagen (Art. 24 RPG)

Beispiele: Reservoir, Bergrestaurant usw.

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.

Anzahl	Unterlagen
2	1. Baugesuchsformulare (vollständig ausgefüllt) G1, GB, GE, K1 – K4
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 Fotos der Umgebung
2	4. Bedürfnisnachweis
2	5. Nachweis der Standortgebundenheit