Kanton St.Gallen
Baudepartement

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
Abteilung Bauen ausserhalb Bauzonen

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Die nachfolgenden Ausführungen sollen sowohl Gesuchstellende als auch Mitarbeitende der Gemeindeverwaltungen kurz über das Verfahren und die einzureichenden Unterlagen informieren.

A. Allgemeines

1. Gemäss Art. 22 des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. 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, provisorische Bauten, Anlagen wie Abstellflächen und Schutzvorrichtungen für Motorfahrzeuge, Terrainveränderungen sowie sämtliche Zweckänderungen.

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 führt eine Vollständigkeitsprüfung anhand der Checklisten D und je nach Art des Gesuches das Anzeige- und Auflageverfahren nach Art. 82 BauG und einen Schriftenwechsel (Art. 84 Abs. 1 BauG) durch.

4. Nach Art. 25 Abs. 2 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 als federführende Stelle zudem die Aufgabe, allfällige weitere kantonale Stellen ins Prüfungsverfahren miteinzubeziehen.

Dementsprechend sendet die zuständige Gemeindebehörde nach Abschluss der Arbeiten gemäss Ziffer 3 die Gesuche bzw. Anfragen an das AREG.

5. Unvollständige Baugesuche werden durch das AREG gemäss gemeinsamem Schreiben vom 20. März 2013 der VSGP und des Baudepartements zwecks Vervollständigung an die Gemeindebehörde retourniert.

6. Wenn nebst der raumplanungsrechtlichen Beurteilung weitere kantonale Amtsstellen für Teilfragen zuständig sind, werden die Gesuche bzw. Anfragen vom AREG diesen Ämtern zur Prüfung zugestellt.

7. Sobald die Beurteilungsergebnisse und alle notwendigen kantonalen Teilverfügungen der anderen Amtsstellen vorliegen, werden diese durch das AREG der zuständigen Gemeindebehörde zur Integration in den Gesamtentscheid über das Vorhaben zugestellt. 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 3 vollständige Gesuchsdossiers bei der zuständigen Gemeindebehörde zuhanden des AREG einzureichen. Je nach Art des Gesuchs und Zahl der weiteren betroffenen Stellen sind allenfalls zusätzliche Exemplare erforderlich.

C. Weitere Informationen und Auskünfte

Auskünfte über Verfahrensfragen etc. erteilen Ihnen die Mitarbeitenden der Abteilung BaB des AREG gemäss der folgenden Gebietseinteilung:

Kreis 1 (Au, Berg, Berneck, Eggersriet, Gaiserwald, Goldach, Häggenschwil, Mörschwil, Muolen, Rheineck, Rorschach, Rorschacherberg, Steinach, St.Gallen, St.Margrethen, Thal, Tübach, Untereggen, Wittenbach):
Abderhalden Frank, 058 229 30 20

Kreis 2 (Altstätten, Balgach, Diepoldsau, Eichberg, Gams, Marbach, Oberriet, Rebstein, Rüthi, Sennwald, Widnau):
Mergenthaler Bianca, 058 229 26 52

Kreis 3 (Bad Ragaz, Buchs, Grabs, Flums, Mels, Pfäfers, Quarten, Sargans, Sevelen, Vilters, Walenstadt, Wartau):
Wüthrich Roland, 058 229 31 19

Kreis 4 (Amden, Benken, Rapperswil-Jona, Schänis, Schmerikon, Weesen):
Zwissler Leo, 058 229 26 50

Kreis 5 (Ebnat-Kappel, Hemberg, Neckertal, Nesslau, Oberhelfenschwil, Wildhaus-Alt. St.Johann):
Bischofberger Hanspeter, 058 229 26 51

Kreis 6 (Andwil, Degersheim, Flawil, Gossau, Jonschwil, Kirchberg, Lütisburg, Niederbüren, Niederhelfenschwil, Oberbüren, Oberuzwil, Uzwil, Waldkirch, Wil, Zuzwil):
Schälle Marcel, 058 229 31 18

Kreis 7 (Bütschwil-Ganterschwil, Eschenbach, Gommiswald, Kaltbrunn, Lichtensteig, Mosnang, Uznach, Wattwil):
Keller Cornelia, 058 229 31 54

D. Checklisten Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen

1. Zonenkonforme Bauten und Anlagen zu Landwirtschaftsbetrieben (Art. 16a, Art. 22 RPG, Art. 34 – 38 RPV)
Beispiele: Ökonomiegebäude, Hofdüngerlager, Silos, Hofzufahrten, Geländeveränderungen etc.

Anzahl	Unterlagen
3	**Baugesuchsformulare (vollständig ausgefüllt)** G11, G1, K4, K4A
3	**Planunterlagen mit Datum und Unterschrift** - Situationsplan (Auszug aus dem nachgeführten Grundbuchplan) - Projektpläne - Umgebungsplan (mit heutigem/neuem Terrain, Höhen- und Materialangaben) - Baubeschrieb, Fotos - Entwässerungs- und Kanalisationsplan
3	**Begründung/Bedarfsnachweis**
3	**Nährstoffbilanz** - keine Veränderung im Tier- und Flächenbestand: aktuelle Nährstoffbilanz - Veränderungen des Bestands: zukünftige Nährstoffbilanz
3	**Betriebskonzept inkl. Betriebsvoranschlag, Investitions- und Finanzierungsplan** - bei gemeinschaftlichen Stallbauten (Vertrag und Genehmigung beilegen) - bei Pferdehaltung - bei innerer Aufstockung - bei grösseren Um- und Neubauten
1	**Schätzungsprotokolle: letztes vor dem 1. Juli 1972 und sämtliche darauf folgende** inkl. Beilageblätter
1	**Bestätigung der zuständigen Gemeindebehörde und/oder alte Baubewilligungen inkl. Vorakten und Planunterlagen** Die Gemeindebehörde hat zu bestätigen, dass sämtliche Bauten und Anlagen auf dem Baugrundstück rechtmässig (inkl. Zustimmung der kantonalen Behörde) erstellt worden sind. Bei fehlender Zustimmung der kantonalen Behörde sind gegebenenfalls Kopien der alten Baubewilligungen einzureichen.

2. Zonenkonforme Bauten und Anlagen zu Landwirtschaftsbetrieben, landwirtschaftlicher Wohnraum (Art. 16a, Art. 22 RPG, Art. 34 RPV)
Landwirtschaftliche Wohnbauten können auch zonenfremd beurteilt werden. Dementsprechend ist die Checkliste Ziffer 6. zu konsultieren.

Anzahl	Unterlagen
3	**Baugesuchsformulare (vollständig ausgefüllt)** G11, G1, K4, K4A
3	**Planunterlagen mit Datum und Unterschrift** - Situationsplan (Auszug aus dem nachgeführten Grundbuchplan) - Projektpläne - Umgebungsplan (mit heutigem/neuem Terrain, Höhen- und Materialangaben) - Baubeschrieb, Fotos - Entwässerungs- und Kanalisationsplan
3	**Begründung/Bedarfsnachweis**
3	**Nährstoffbilanz** - keine Veränderung im Tier- und Flächenbestand: aktuelle Nährstoffbilanz - Veränderungen des Bestands: zukünftige Nährstoffbilanz
3	**Betriebskonzept inkl. Betriebsvoranschlag, Investitions- und Finanzierungsplan**
1	**Schätzungsprotokolle: letztes vor dem 1. Juli 1972 und sämtliche darauf folgende** inkl. Beilageblätter
1	**Bestätigung der zuständigen Gemeindebehörde und/oder alte Baubewilligungen inkl. Vorakten und Planunterlagen** Die Gemeindebehörde hat zu bestätigen, dass sämtliche Bauten und Anlagen auf dem Baugrundstück rechtmässig (inkl. Zustimmung der kantonalen Behörde) erstellt worden sind. Bei fehlender Zustimmung der kantonalen Behörde sind gegebenenfalls Kopien der alten Baubewilligungen einzureichen.

3. Zonenfremde Bauten und Anlagen: Standortgebundene Bauten und Anlagen (Art. 24 RPG)
Beispiele: Reservoir, Bergrestaurant etc.

Anzahl	Unterlagen
3	**Baugesuchsformulare (vollständig ausgefüllt)** G11, G1, GB, GE, K1-K4
3	**Planunterlagen mit Datum und Unterschrift** - Situationsplan (Auszug aus dem nachgeführten Grundbuchplan) - Projektpläne - Umgebungsplan (mit heutigem/neuem Terrain, Höhen- und Materialangaben) - Baubeschrieb, Fotos - Entwässerungs- und Kanalisationsplan
3	**Begründung/Bedarfsnachweis**
3	**Begründung der Standortgebundenheit**
1	**Schätzungsprotokolle: letztes vor dem 1. Juli 1972 und sämtliche darauf folgende** inkl. Beilageblätter
1	**Bestätigung der zuständigen Gemeindebehörde und/oder alte Baubewilligungen inkl. Vorakten und Planunterlagen** Die Gemeindebehörde hat zu bestätigen, dass sämtliche Bauten und Anlagen auf dem Baugrundstück rechtmässig (inkl. Zustimmung der kantonalen Behörde) erstellt worden sind. Bei fehlender Zustimmung der kantonalen Behörde sind gegebenenfalls Kopien der alten Baubewilligungen einzureichen.

4. Zonenfremde Bauten und Anlagen: Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen
(Ökonomiebauten, Art. 24a RPG)
Beispiel: Umnutzung Scheune für Materiallager

Anzahl	Unterlagen
3	**Baugesuchsformulare (vollständig ausgefüllt)** G11, G1, K4
3	**Planunterlagen mit Datum und Unterschrift** - Situationsplan (Auszug aus dem nachgeführten Grundbuchplan) - Umgebungsplan (mit heutigem Terrain, Höhen- und Materialangaben) - Entwässerungs- und Kanalisationsplan
3	**Bestandesaufnahme/Planunterlagen** - Aufnahme des aktuellen Grundrisses mit der aktuellen Nutzung - Fotos aller Fassaden - Fotos der Umgebung
3	**Projekt** - Beschrieb vorgesehene Nutzung - weitere Unterlagen
3	**Angaben über Pachtverhältnisse** inkl. Bestätigung, dass das Objekt nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird
1	**Schätzungsprotokolle: letztes vor dem 1. Juli 1972 und sämtliche darauf folgende** inkl. Beilageblätter
1	**Bestätigung der zuständigen Gemeindebehörde und/oder alte Baubewilligungen inkl. Vorakten und Planunterlagen** Die Gemeindebehörde hat zu bestätigen, dass sämtliche Bauten und Anlagen auf dem Baugrundstück rechtmässig (inkl. Zustimmung der kantonalen Behörde) erstellt worden sind. Bei fehlender Zustimmung der kantonalen Behörde sind gegebenenfalls Kopien der alten Baubewilligungen einzureichen.

5. Zonenfremde Bauten und Anlagen: Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb (Art. 24b RPG, Art. 40 RPV)
Beispiele: Schlafen im Stroh, Ferien auf dem Bauernhof, Besenbeiz (zulässig nur für Landwirtschaftsbetriebe)

Anzahl	Unterlagen
3	**Baugesuchsformulare (vollständig ausgefüllt)** G11, G1, GA, GB, GE, K4, K4A
3	**Planunterlagen mit Datum und Unterschrift** - Situationsplan (Auszug aus dem nachgeführten Grundbuchplan) - Projektpläne - Umgebungsplan (mit heutigem/neuem Terrain, Höhen- und Materialangaben) - Baubeschrieb, Fotos - Entwässerungs- und Kanalisationsplan
3	**Begründung/Bedarfsnachweis**
3	**Nährstoffbilanz** - keine Veränderung im Tier- und Flächenbestand: aktuelle Nährstoffbilanz - Veränderungen des Bestands: zukünftige Nährstoffbilanz
3	**Betriebskonzept inkl. Betriebsvoranschlag, Investitions- und Finanzierungsplan** mit Nachweis, dass der benötigte Raum heute vorhanden ist und für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht mehr benötigt wird
3	**Nachweis Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung** (bei Agrotourismus)
1	**Schätzungsprotokolle: letztes vor dem 1. Juli 1972 und sämtliche darauf folgende** inkl. Beilageblätter
1	**Bestätigung der zuständigen Gemeindebehörde und/oder alte Baubewilligungen inkl. Vorakten und Planunterlagen** Die Gemeindebehörde hat zu bestätigen, dass sämtliche Bauten und Anlagen auf dem Baugrundstück rechtmässig (inkl. Zustimmung der kantonalen Behörde) erstellt worden sind. Bei fehlender Zustimmung der kantonalen Behörde sind gegebenenfalls Kopien der alten Baubewilligungen einzureichen.

6. Zonenfremde Bauten und Anlagen: Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (Art. 24c RPG, Art. 41, Art. 42, Art. 43a RPV)
Beispiele: Erweiterungen, Umbauten, Anbauten, Ersatz von Wohnbauten, Sitzplatzerweiterungen, Erweiterungen von Zufahrten, Abstellplätze für Motorfahrzeuge etc., Umnutzungen von ehemals landwirtschaftlichen Wohnbauten, gewerbliche Ersatzbauten

Anzahl	Unterlagen
3	**Baugesuchsformulare (vollständig ausgefüllt)** G11, G1, GA, GC, K4
3	**Planunterlagen mit Datum und Unterschrift** - Situationsplan (Auszug aus dem nachgeführten Grundbuchplan) - Projektpläne - Umgebungsplan (mit heutigem/neuem Terrain, Höhen- und Materialangaben) - Baubeschrieb, Fotos - Entwässerungs- und Kanalisationsplan
3	**Bestandesaufnahme/Planunterlagen** - rechtmässiger Bestand am 1. Juli 1972 Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen (aBGF) und der nicht anrechenbaren Bruttonebenflächen (BNF) mit vermassten Planunterlagen - seit 1. Juli 1972 vollzogene Veränderungen, mit Zeitangabe - Fotos des aktuellen Zustands (Fassadenaufnahmen, Umgebung)
3	**Projekt** - Berechnung der aBGF und der BNF mit vermassten Planunterlagen - Flächenvergleich (max. 30%, aufgegliedert in aBGF und BNF oder max. 100 m²) - Berechnung der Erweiterung des Bestands vom 1. Juli 1972 mit den projektierten und sämtlichen vollzogenen Erweiterungen
1	**Schätzungsprotokolle: letztes vor dem 1. Juli 1972 und sämtliche darauf folgende** inkl. Beilageblätter
1	**Bestätigung der zuständigen Gemeindebehörde und/oder alte Baubewilligungen inkl. Vorakten und Planunterlagen** Die Gemeindebehörde hat zu bestätigen, dass sämtliche Bauten und Anlagen auf dem Baugrundstück rechtmässig (inkl. Zustimmung der kantonalen Behörde) erstellt worden sind. Bei fehlender Zustimmung der kantonalen Behörde sind gegebenenfalls Kopien der alten Baubewilligungen einzureichen.

7. Zonenfremde Bauten und Anlagen: Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung, Änderung neurechtlicher (nach 1. Juli 1972 erstellt) landwirtschaftlicher Wohnbauten (Art. 24d RPG, Art. 42a RPV)

Anzahl	Unterlagen
3	**Baugesuchsformulare (vollständig ausgefüllt)** G11, G1, GA, K4
3	**Planunterlagen mit Datum und Unterschrift** - Situationsplan (Auszug aus dem nachgeführten Grundbuchplan) - Projektpläne - Umgebungsplan (mit heutigem/neuem Terrain, Höhen- und Materialangaben) - Baubeschrieb, Fotos - Entwässerungs- und Kanalisationsplan
3	**Begründung/Bedarfsnachweis** Unumgänglichkeit für die zeitgemässe Wohnnutzung
3	**Angaben über Pachtverhältnisse** inkl. Bestätigung, dass das Objekt nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird
1	**Schätzungsprotokolle: letztes vor dem 1. Juli 1972 und sämtliche darauf folgende** inkl. Beilageblätter
1	**Bestätigung der zuständigen Gemeindebehörde und/oder alte Baubewilligungen inkl. Vorakten und Planunterlagen** Die Gemeindebehörde hat zu bestätigen, dass sämtliche Bauten und Anlagen auf dem Baugrundstück rechtmässig (inkl. Zustimmung der kantonalen Behörde) erstellt worden sind. Bei fehlender Zustimmung der kantonalen Behörde sind gegebenenfalls Kopien der alten Baubewilligungen einzureichen.

8. Zonenfremde Bauten und Anlagen: Hobbymässige Tierhaltung (Art. 24d RPG, Art. 42b und c RPV)

Anzahl	Unterlagen
3	**Baugesuchsformulare (vollständig ausgefüllt)** G11, G1, K4, K4A
3	**Planunterlagen mit Datum und Unterschrift** - Situationsplan (Auszug aus dem nachgeführten Grundbuchplan) - Projektpläne - Umgebungsplan (mit heutigem/neuem Terrain, Höhen- und Materialangaben) - Baubeschrieb, Fotos - Entwässerungs- und Kanalisationsplan
3	**Bestandesaufnahme/Planunterlagen (des nahegelegenen Wohnhauses)** - rechtmässiger Bestand am 1. Juli 1972 Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossflächen (aBGF) und der nicht anrechenbaren Bruttonebenflächen (BNF) mit vermassten Planunterlagen - seit 1. Juli 1972 vollzogene Veränderungen, mit Zeitangabe - Fotos des aktuellen Zustands (Fassadenaufnahmen, Umgebung)
3	**Projekt** - Berechnung der aBGF und der BNF mit vermassten Planunterlagen - Flächenvergleich (max. 30%, aufgegliedert in aBGF und BNF oder max. 100 m²) - Berechnung der Erweiterung des Bestands vom 1. Juli 1972 mit den projektierten und sämtlichen vollzogenen Erweiterungen
3	**Angaben über Pachtverhältnisse** inkl. Bestätigung, dass das Objekt nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird
1	**Schätzungsprotokolle: letztes vor dem 1. Juli 1972 und sämtliche darauf folgende** inkl. Beilageblätter
1	**Bestätigung der zuständigen Gemeindebehörde und/oder alte Baubewilligungen inkl. Vorakten und Planunterlagen** Die Gemeindebehörde hat zu bestätigen, dass sämtliche Bauten und Anlagen auf dem Baugrundstück rechtmässig (inkl. Zustimmung der kantonalen Behörde) erstellt worden sind. Bei fehlender Zustimmung der kantonalen Behörde sind gegebenenfalls Kopien der alten Baubewilligungen einzureichen.

9. Zonenfremde Bauten und Anlagen: Gewerbliche Bauten und Anlagen (Art. 37a RPG, Art. 43, Art. 43a RPV)
Beispiele: Restaurant, Schreinerei, Käserei etc.

Anzahl	Unterlagen
3	**Baugesuchsformulare (vollständig ausgefüllt)** G11, G1, GB, K1 – K5
3	**Planunterlagen mit Datum und Unterschrift** - Situationsplan (Auszug aus dem nachgeführten Grundbuchplan) - Projektpläne - Umgebungsplan (mit heutigem/neuem Terrain, Höhen- und Materialangaben) - Baubeschrieb, Fotos - Entwässerungs- und Kanalisationsplan
3	**Bestandesaufnahme/Planunterlagen** - rechtmässiger Bestand am 1. Januar 1980 Berechnung der anrechenbaren gewerblich genutzten Bruttogeschossflächen und der nicht anrechenbaren gewerblich genutzten Bruttonebenflächen mit vermassten Planunterlagen - seit 1. Juli 1972 vollzogene Veränderungen, mit Zeitangabe - Fotos des aktuellen Zustands (Fassadenaufnahmen, Umgebung)
3	**Projekt** - Berechnung der intensiv und extensiv gewerblich genutzten Bruttogeschossflächen mit vermassten Planunterlagen (Wohnflächen sind separat aufzuführen; Art. 24c RPG) - Flächenvergleich, Berechnung der Erweiterung des Bestands vom 1. Januar 1980 mit den projektierten und sämtlichen vollzogenen Erweiterungen - Beschrieb bisherige/künftige Nutzung, Verkehrsaufkommen (Konzept) - Begründung bei allfälliger Überschreitung von 100 m² nach Art. 43 RPV (betriebswirtschaftliche Unterlagen)
1	**Schätzungsprotokolle: letztes vor dem 1. Juli 1972 und sämtliche darauf folgende** inkl. Beilageblätter
1	**Bestätigung der zuständigen Gemeindebehörde und/oder alte Baubewilligungen inkl. Vorakten und Planunterlagen** Die Gemeindebehörde hat zu bestätigen, dass sämtliche Bauten und Anlagen auf dem Baugrundstück rechtmässig (inkl. Zustimmung der kantonalen Behörde) erstellt worden sind. Bei fehlender Zustimmung der kantonalen Behörde sind gegebenenfalls Kopien der alten Baubewilligungen einzureichen.