



24

10. November 2010

83

Gemeinderat Zuzwil
Hinterdorfstrasse 3
9524 Zuzwil

Gemeinde Zuzwil: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Lenter 3. Etappe**
- **Überbauungsplan Lenter 3. Etappe**

Wegen dem Schiessbetrieb im Schützenhaus Loberg war das Ausscheiden einer Bauzone im Gebiet Lenter lange Zeit blockiert und zurückgestellt. Nachdem der Schiessbetrieb eingestellt wurde, liess der Gemeinderat Zuzwil 2002 für das ganze rund 6 ha grosse Areal einen Teilzonenplan sowie einen Überbauungsplan erarbeiten. Das damalige Planungsamt stellte mit Blick auf die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes fest, dass eine Neueinzonung des ganzen Lenters nicht möglich sei. Gemeinde, Grundeigentümer und Kanton haben sich in der Folge darauf geeinigt, die Einzonung von Osten nach Westen, abhängig vom Baufortschritt und in Etappen freizugeben. Eine nächste Etappe kann freigegeben bzw. eingezont werden, wenn in der vorangehenden Etappe für 2/3 der Parzellen eine Baubewilligung vorliegt (vgl. auch Gesamtkonzept Lenter vom 3. Juni 2002).

Nach einer ersten Etappe im Jahre 2003 (ca. 2.4 ha) ist aufgrund des Baufortschrittes bereits im Jahre 2005 eine weitere Etappe (ca. 1.8 ha) in die Wohnzone WE eingezont worden. Mit dem vorliegenden Erlass soll auch die rund 2 ha grosse Restfläche (Parz. 785, 971, 1939, 1940) in die WE eingezont werden, die Flächen entlang des Waldrandes werden einer Grünzone GF zugeschrieben. Die Zonenzuweisung entspricht den Zielen der kommunalen Richtplanung.

Die Erlasse sind vorgeprüft worden. Die abschliessende Prüfung ergibt, dass sie recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können. Es ist jedoch noch Folgendes zu beachten:

a) Die punktuelle Gefahrenabklärung weist im Planungsgebiet eine mittlere Gefährdung durch Rutschungen aus. Gemäss dem Gutachten der Firma Andres Geotechnik vom 4. Mai 2010 kann der Gefährdung mit vergleichsweise einfachen Massnahmen begegnet werden. Nach Art.

14 besV sind solche nach der Richtlinie "Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren" der Baudirektion des Kantons Zürich und der GVZ Zürich auszuführen. Die Richtlinie stellt – wie auch diejenige des Kantons St. Gallen – auf der gleichnamigen Wegleitung der VKF Bern (Vereinigung Kantonaler Feuerversicherung) ab. Gemäss der Sektion Naturgefahren des Tiefbauamtes sollen die Massnahmen somit generell mit dieser Wegleitung abgestimmt werden (vgl. auch Hinweis des AREG vom 4. Juni 2010).

b) Von derzeit 86.6 ha Wohn- und Mischzonen sind noch 4.7 ha (~ 5%) nicht überbaut (vgl. "Übersicht über den Stand der Erschliessung", nachgeführt bis Oktober 2009). Nach Ihren Berechnungen reicht diese Reserve noch für rund 309 Einwohner oder etwa 6% der heutigen Einwohnerzahl. In der Annahme, dass die Bevölkerung unverändert anwächst, würde diese Reserve noch für 3 bis 4 Jahre ausreichen. Aufgrund der ursprünglichen Absprache und des Baufortschritts im Planungsgebiet ist die Einzonung somit vertretbar. Weitere Einzonungen für die Wohnnutzung werden indes aufgrund der (noch immer aktuellen) Planungsziele nicht mehr genehmigt werden können. Die kommunalen Planungsziele sind zu überprüfen und auch mit regionalen Interessen und Entwicklungsszenarien abzustimmen. Dabei sind insbesondere auch die Zielsetzungen des Agglomerationsprogramms zu berücksichtigen.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'700.--.

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen
Genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein

Kopie
BD-RA, AREG-OP