



30. August 2006

Gemeinderat
9604 Lütisburg

71 **Gemeinde Lütisburg: Genehmigung von Gemeindeerlassen**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- **Zonenplan**
- **Teilrevision Baureglement**

Die Genehmigungsprüfung ergibt folgendes:

A. Zonenplan

Der neue Zonenplan ist grundsätzlich recht- und zweckmässig. Auf folgende Sachbereiche ist näher einzugehen:

1. Grösse der Bauzone / Siedlungskapazität

Grundlage für die Zonenplanrevision bildet der im Februar 2006 vom Gemeinderat erlassene Richtplan. Nachdem die Bevölkerungszahl, derzeit bei rd. 1370 Einwohner, während 50 Jahren mehr oder weniger stagnierte, strebt der Gemeinderat in den nächsten 15 Jahren ein stärkeres Wachstum an. Trotz der Nähe zum Agglomerationsraum Wil und der verbesserten Verkehrsanbindung (Umfahrung Bazenheid ...) ist dieses mit 1.5 bis 2% im Vergleich zu den regionalen Wachstumsprognosen sehr hoch angesetzt.

Nach Art. 15 RPG umfasst die Bauzone Land, welches sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und überbaut wird. Die theoretischen Nutzungsreserven des neuen Zonenplanes liegen bei knapp 400 Einwohnern (bestehende Nutzungsreserve rd. 280 Einwohner, Neueinzonung rd. 110 Einwohner, noch nicht dazugerechnet sind allfällige innere Nutzungsreserven). Nach Massgabe von Art. 15 RPG liegt die Siedlungskapazität damit an der oberen Grenze, die Plangenehmigung kann nur in Anwendung von Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG erfolgen. In absehbarer Zukunft können deshalb keine grösseren Flächen des Richtplangebietes der Bauzone zugewiesen werden.

2. Naturgefahren

Seit Jahren werden südlich des Dorfes Lütisburg an den Prallhängen von Thur und Necker Instabilitäten festgestellt (zuletzt im Frühjahr 2006). Der längerfristige Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Liegenschaften sind dadurch in Frage gestellt. Der revidierte Zonenplan kann im fraglichen Bereich erst genehmigt werden, wenn eine künftige Gefährdung nach menschlichem Ermessen ausgeschlossen ist. In Absprache mit Ihnen wird deshalb entlang der Prallhänge auf folgenden Liegenschaften ein Streifen **von 30 Metern Breite** (gemessen ab Zonengrenze) von der Genehmigung zurückgestellt:

Über der Thur: Parzellen 95, 280, 649

Über dem Necker: Parzellen 3, 309, 656, 810

Zwecks Klärung der Gefährdung durch Erosion und Rutschungen im Baugebiet entlang der Flussufer hat die Gemeinde in Absprache mit der Naturgefahrenkommission des Kantons St. Gallen eine Gefahrenabklärung in Auftrag gegeben. Anhand dieser wird über die definitive Zuweisung der Bauzone im Bereich der Prallhänge entschieden.

3. Grünzone Naturschutz

Die Abgrenzung der Grünzonen Naturschutz weicht teils erheblich von den in der Schutzverordnung festgelegten Schutzgebieten ab. In Absprache mit Ihnen wird die noch auf einer analogen Plangrundlage erstellte Schutzverordnung im nächsten Frühjahr überprüft, die Abgrenzung der Schutzgebiete wird gegebenenfalls angepasst. Die abschliessende Beurteilung der Grünzone Naturschutz wird deshalb von der Genehmigung zurückgestellt.

4. Zuweisung Empfindlichkeitsstufen

In der Legende des Zonenplanes ist die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzgesetzgebung unvollständig. Nach Art. 6 Abs. 1 des Grossratsbeschlusses über den Lärmschutz (sGS 672.43; abgekürzt GRB-LS) wird den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen die Empfindlichkeitsstufe II und dem übrigen Gemeindegebiet die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

B. Teilrevision Baureglement

Die Teilrevision des Baureglementes ist recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

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:

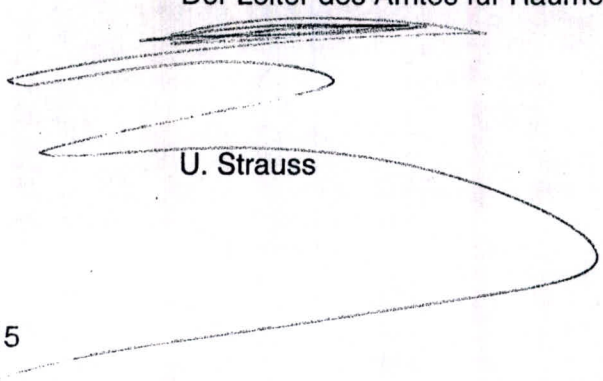
1. Der Zonenplan wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt sind:
 - ein Streifen von 30 Metern Breite (gemessen ab Zonengrenze) auf den Parzellen 95, 280, 649 (über Thur) sowie 3, 309, 656, 810 (über Necker)
 - Grünzone Naturschutz
2. Die Teilrevision des Baureglementes wird genehmigt.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'900.--.
(Zonenplan Fr. 2'200.--, Baureglement Fr. 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 kantonalen Vermessungsamt einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:



U. Strauss

Beilagen

Genehmigte Erlasse
Waldfeststellung Nrn. 2a, 7a, 12a, 15
Einzahlungsschein

Kopie

BD-RA, ARE-OP
AFU-KoBa, TBA-RD, VD-KFA, ARE-NLS (nur Verfügungskopie)