



5. Juli 1995

Gemeinderat
9620 Lichtensteig

Teilzonenplan Au und Überbauungsplan Au; Genehmigungsgesuch

Sehr geehrter Herr Stadtmann
Sehr geehrte Gemeinderäte

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

- Teilzonenplan Au
- Ueberbauungsplan Au (Waldabstandslinie)

Mit dem Teilzonenplan soll das Plangebiet von der Gewerbe-Industrie-Zone in die Wohn-Gewerbe-Zone umgezont werden. Die Bauzone wird im Norden und Süden durch Waldareal begrenzt, im Westen durch die Thur bzw. deren Uferbestockung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Weberei Kurt Grütter (Betriebsgebäude, inkl. Wohnhaus) sowie zwei Wohnhäuser. Ungefähr ein Drittel ist überbaut, ungefähr zwei Drittel sind unüberbaut. Mit dem eingereichten Ueberbauungsplan soll der gesetzliche Waldabstand von 25m auf 15m herabgesetzt werden. Der Abstandslinienplan wurde nicht vorgeprüft.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erhoben die beteiligten Amtsstellen Einwände gegen die vorgesehene Herabsetzung des Waldabstandes. In der Folge liessen Sie sowie Kurt Grütter sich schriftlich vernehmen. Zudem fand ein Augenschein statt. Auf die mündlich bzw. schriftlich gemachten Ausführungen wird - soweit wesentlich - in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

A. Teilzonenplan

Mit der Umzonung wird eine grössere, unüberbaute Fläche einer möglichen gewerblich-industriellen Nutzung entzogen. Inskünftig werden derartige Flächen in Lichtensteig fehlen. Unter diesen Umständen ist die Umzonung zu bedauern. Andererseits ist die politische Gemeinde rechtlich nicht verpflichtet, sämtliche nach Art. 10 BauG möglichen Zonen auch auszuscheiden. Unter diesen Umständen sowie in Würdigung von Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG kann der Erlass genehmigt werden.

B. Ueberbauungsplan

1. Nach Art. 58 Abs. 1 erster Satz BauG haben Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern einen Mindestabstand von 25m ab Stockgrenze einzuhalten. Im Baureglement, in Zonen-, Überbauungs- oder Gestaltungsplänen können andere Mindestabstände festgelegt werden,

wenn es die örtlichen Verhältnisse rechtfertigen, jedoch nicht weniger als ein Abstand von 10m (Art. 58 Abs. 2 BauG). Mit der Waldabstandsvorschrift werden neben gesundheits- und forstpolizeilichen auch landschaftsschützerische und - in einem weiteren Sinn - raumplanerische Ziele verfolgt. Auch sind die Planungsgrundsätze nach Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700) zu beachten.

2. a) Auf dem Grundstück von Kurt Grütter liegt das Waldareal im Süden der möglichen Ueberbauung. Aufgrund dieser Verhältnisse wäre der Abstand grundsätzlich bei 25m zu belassen. Andererseits ergab der Augenschein, dass es sich beim Waldareal nördlich des Baches - von einer Tanne abgesehen - lediglich um eine gehölzartige, niedere Bestockung handelt. Die hohen Bäume befinden sich alle am anderen Bachufer. Von diesen, für die Wohnhygiene massgebenden Bäumen hätten allfällige Neubauten auch unter Berücksichtigung der 15m Waldabstandslinie einen Abstand von ungefähr 25m. Unter diesen Umständen kann die Reduktion auf 15m auf dem Grundstück von Herrn Grütter genehmigt werden.

b) Beim Waldareal im Norden des Plangebietes auf Parzelle Nr. 235 handelt es sich um einen rund 15m breiten Streifen Jungholz auf gegen Norden ansteigendem Terrain. Nördlich anschliessend steigt das Gelände sehr steil an. Der Wald liegt im Norden einer möglichen Ueberbauung.

Aufgrund dieser Orientierung ist eine Abstandsreduktion grundsätzlich denkbar. Das sehr steil ansteigende Gelände beinhaltet indes ein gewisses Gefährungspotential. Ins Gewicht fällt indes, dass sich das ursprüngliche Waldareal um ungefähr 15m Richtung Süden ausdehnte und auf vergleichsweise flachem Terrain liegt. Der Abstand einer möglichen Ueberbauung zum eigentlichen Hangfuss beträgt auch bei einem auf 15m reduzierten Waldabstand noch mehr als 25m. Die Herabsetzung des Waldabstandes lässt sich somit vertreten 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) in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

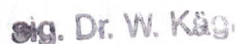
Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'000.-- (Fr. 400.-- für den Teilzonenplan; Fr. 600.-- für den Ueberbauungsplan).

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

 sig. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:

Genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein

Kopie an:

Hans Keller, Austrasse 6, 9620 Lichtensteig
Kurt Grütter, Austrasse 1, 9620 Lichtensteig

weiter an:

Kantonsforstamt, Davidstrasse 35, 9001 St.Gallen (2)
Rechtsabteilung (2)
Planungsamt
Rechnungsführer (2)