

Gemeinde Niederhelfenschwil

- Baureglement vom 22. Dezember 2006
- Ergänzung Baureglement Art. 24b (Grünzone Schutz Schloss Zuckenriet) vom 20. Oktober 2009
- Ergänzung Baureglement Teilzonenplan Rohracker III vom 11. Mai 2011



22. Dezember 2006

Gemeinderat
9527 Niederhelfenschwil

Baudepartement / Rechtsabteilung	
Eingang	27. Dez. 2006
Bearb.	
Nr.	

86 **Gemeinde Niederhelfenschwil: Genehmigung eines Gemeindeerlasses**

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) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Baureglement**

Der Erlass wurde vorgeprüft, in der Folge sind auch verschiedene Anpassungen vorgenommen worden. Die Genehmigungsprüfung ergibt noch Folgendes:

Art. 4 Überbauungsplan

Mit E-Mail vom 29. August 2006 haben wir Sie speziell auf die Problematik in Art. 4 hingewiesen, wonach der Gemeinderat für die Erstellung von Anlagen einen Überbauungsplan erlassen kann. Die entsprechende Regelung in Abs. 1 lautet wie folgt: *"Der Gemeinderat kann bei Arealen über 2 500 m² und für Anlagen einen Überbauungsplan zur Koordination von Erschliessung, Überbauung und Aussenräumen erlassen, ..."*.

Aus den Erläuterungen des Gemeinderats (Botschaft und Entwurf des Gemeinderates vom 31. August 2006) ergibt sich, dass mit der Ausdehnung des Überbauungsplans auf Anlagen hauptsächlich und massgeblich Einfluss genommen werden soll auf das Erstellen von Mobilfunkantennenanlagen.

Gemäss Art. 22 Abs. 1 BauG kann der Überbauungsplan für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet, wie für ein Quartier, die Erschliessung und die besondere Bauweise ordnen. Er besteht aus einer planlichen Darstellung und aus den dazugehörigen Bauvorschriften (Art. 22 Abs. 2 bzw. Art. 23 lit. b BauG). Unter Beibehaltung der Zweckbestimmung der Zone kann von den allgemeinen Zonenvorschriften abgewichen werden. Diese Bestimmung unterscheidet innerhalb des bestimmt umgrenzten Gebiets nicht zwischen Bauten und Anlagen. Folglich ist der Zusatz in Art. 4, speziell für Anlagen einen Überbauungsplan zu erstellen, nicht gesetzeskonform.

Namentlich bei den Mobilfunkantennen handelt es sich um Anlagen. Es entspricht nicht dem Sinn des Baugesetzes, dass in einem Überbauungsplan besondere Vorschriften alleine für die Errichtung von solchen punktuellen, kleine Grundstückteile umfassende Anlagen erlassen werden. Die Beurteilung von Mobilfunkantennenanlagen kann ausreichend im ordentlichen Baubewilligungsverfahren vorgenommen werden. Die allgemeinen Regelbauvorschriften (hinsichtlich Gestaltung, Einfügung in die Landschaft etc.) und der Vorschriften der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind direkt anwendbar und müssen deshalb nicht in einem Überbauungsplan konkretisiert werden.

Im Sinn der Erwägungen ist somit in Art. 4 Abs. 1 des Baureglementes der Zusatz "...und für Anlagen..." ersatzlos zu streichen. Wir haben Ihnen die Nichtgenehmigung dieser Formulierung mit E-Mail vom 29. August 2006 angekündigt und Ihnen damit das rechtliche Gehör eingeräumt.

Art. 40 Bewilligungspflicht

Mit Beschluss vom 5. September 2006 hat der Gemeinderat dem Formulierungsvorschlag des ARE entsprochen und eine Anpassung des Absatzes 2 vorgenommen. Die Bestimmung lautet somit wie folgt: *"Geländeveränderungen gelten dann als eingreifend und damit für sich selbst als bewilligungspflichtig, wenn der Verlauf über eine Fläche von 100m² oder in der Höhe um mehr als 1m verändert wird."*

Wie Sie bestätigen, handelt es sich beim Einschub des Worts gleichzeitig ("... von 100m² oder gleichzeitig in der Höhe ...") um ein redaktionelles Versehen. Die Bestimmung wird entsprechend angepasst.

Die gewählte Formulierung entspricht der verbreiteten Praxis im Kanton St.Gallen. Zur Bewilligungspflicht von Geländeveränderungen ist jedoch auch Folgendes zu beachten: Neben den eigentlichen baulichen Vorrichtungen nimmt die bundesgerichtliche Rechtsprechung die Bewilligungspflicht für blosse Geländeveränderungen an, wenn diese erheblich sind. Eine Baubewilligung ist daher in der Regel erforderlich für die Betreibung einer Kies- oder Lehmgrube, für die Anlage eines Golfplatzes oder für die Aufschüttung für einen Autoabstellplatz (BGE 114 Ib 313 f. Erw. 2 mit Hinweisen). Ausschlaggebend für die Bejahung der Bewilligungspflicht ist dabei nicht allein die Veränderung des Terrains durch Abtragung, Auffüllung oder andere Massnahmen. Es kommt vielmehr auf die räumliche Bedeutung eines Vorhabens insgesamt an. Die Baubewilligungspflicht soll der Behörde die Möglichkeit verschaffen, das Bauprojekt vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen. Massstab dafür, ob eine Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist daher, ob damit im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Aus diesen Gründen sind beispielsweise Geländeveränderungen im Wald- oder Gewässerabstandsbereich oder auch ausserhalb der Bauzone generell bewilligungspflichtig.

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass im Übrigen recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

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

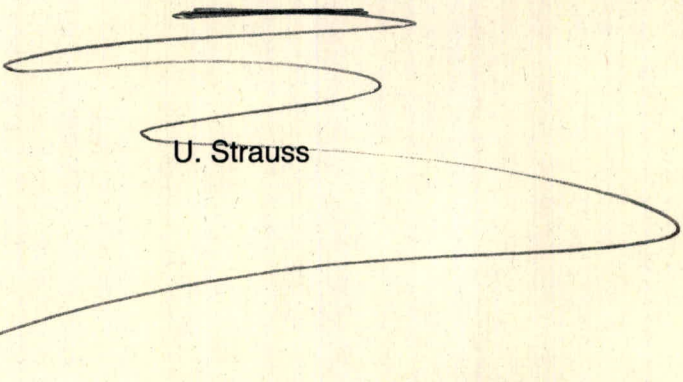
Baudepartement:

1. In Art. 4 Abs. 1 wird der Zusatz "...und für Anlagen..." im Sinn der Erwägungen nicht genehmigt und ersatzlos gestrichen.
2. Art. 40 Abs. 2 wird redaktionell angepasst. Das Wort "gleichzeitig" wird gestrichen.
3. Das Baureglement wird im Übrigen genehmigt.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1400.--.

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

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung



20. Oktober 2009

Gemeinderat
9527 Niederhelfenschwil

086

Gemeinde Niederhelfenschwil: 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 Schloss Zuckenriet**
- **Ergänzung Baureglement (Art. 24b: Grünzone Schutz Schloss Zuckenriet GSZ)**

Nach Art. 17 Abs. 1 BauG wird der Zweck der jeweiligen Grünzone im Zonenplan bezeichnet. Der Grünzone "Schutz Schloss Zuckenriet" bezweckt den Schutz, die Erhaltung und die zeitgemässe Erneuerung des Schlosses Zuckenriet (vgl. Zweckartikel Art. 24b BauG). Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

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:

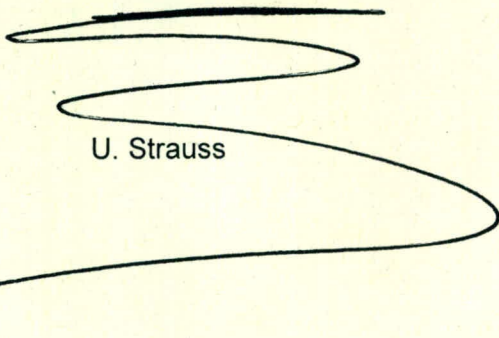
1. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 600.--.

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:



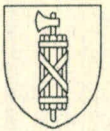
U. Strauss

Beilagen

Genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein

Kopie

BD-RA, AREG-OP, AREG-BaB, AREG-DI



86
Gemeinderat Niederhelfenschwil
Oberdorf 10
9527 Niederhelfenschwil

11. Mai 2011

Gemeinde Niederhelfenschwil: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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

- **Teilzonenplan Rohracker III mit Ergänzung Baureglement**
- **Änderung Überbauungsplan Rohracker II**

Um eine gute Gestaltung des dörflich geprägten Dorfeingangs von Niederhelfenschwil sicherzustellen, hat der Gemeinderat für die Erstellung eines Werkhofs mit integrierter Pferdehaltung am 7. August 1997 den Überbauungsplan Werkhof Rohracker erlassen (Grundstück 1558, Wohn- Gewerbezone WG2). Der Überbauungsplan Rohracker II vom 5. März 2007 regelte den Ausbau und das bauliche Erscheinungsbild des Betriebs, insbesondere auch die Aussenraumnutzung (Aussenlager, Verlegung Reitplatz, etc.).

Um den nach den gültigen Plänen erstellten Reitplatz überdachen zu können, sollen von der Grünzone GE, welche für die Aussenanlagen des Pferdehaltungsbetriebs ausgeschieden worden ist, rund 4'400 m² in die Intensiverholungszone IE umgezont werden. Der Überbauungsplan wird dahingehend ergänzt, als dass anstelle des "Reitplatzbereichs" neu ein "Baubereich C" für die Reithalle festgelegt wird.

Die Erlasse sind nicht vorgeprüft worden, das AREG hat indes das Vorgehen mit der Umzonung in eine Intensiverholungszone grundsätzlich gutgeheissen. Die Genehmigungsprüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können. Folgendes ist zu beachten:

1. a) Gemäss dem Amt für Umweltschutz liegt das Plangebiet im Gewässerschutzbereich A_u und damit nach Art. 29 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich. Auf Grund unserer gegenwärtigen Kenntnisse sind keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- oder Grundwasserfassungen betroffen.

b) Nach Art. 32 Abs. 2 GSchV ist in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung insbesondere erforderlich für:

- Untertagebauten
- Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen;



- Grundwassernutzungen (einschliesslich Nutzungen zu Heiz- und Kühlzwecken);
- Dauernde Entwässerungen und Bewässerungen;
- Freilegungen des Grundwasserspiegels;
- Bohrungen;

c) Die Zuständigkeiten für die Erteilung dieser Bewilligung sind in Art. 28 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2) geregelt. Es ist das Merkblatt AFU173 „Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich A₀)“ zu beachten.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (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**:

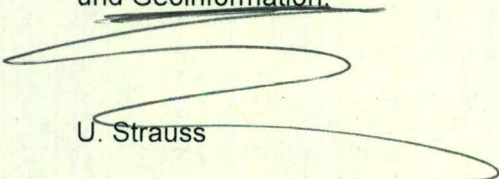
1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1000.--.

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.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

Genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein
Merkblatt AFU173 „Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten“

Kopie

BD-RA
AFU-RU
AREG-OP