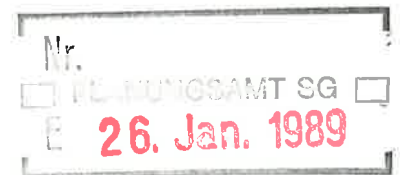




St. Gallen, 26. Januar 1989

Gemeinderat

9246 Niederbüren



Ortsplanung / Genehmigung

Sehr geehrter Herr Gemeindamann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) die Ergebnisse der Ueberarbeitung der Ortsplanung Ihrer Gemeinde - mit Ausnahme der Schutzverordnung - zur Genehmigung eingereicht.

A. Baureglement

Das Baureglement kann unter den nachstehenden Vorbehalten und Ausnahmen genehmigt werden:

- a) Nach Art. 18 Abs. 1 BauR dürfen in der Kernzone die bestehenden Gebäude unabhängig davon, ob sie mit den geltenden Vorschriften im Widerspruch stehen, unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente und des Gebäude- und Dachprofiles umgebaut oder ersetzt werden. Die gesetzliche Grundlage für eine derartige Vorschrift könnte höchstens in Art. 99 Abs. 4 BauG erblickt werden. Die Festlegung der Kernzone als Ortsbildschutzgebiet nach Art. 98 Abs. 1 lit. c BauG ist je-

doch erst in der Schutzverordnung vorgesehen. Art. 18 Abs. 1 BauR ist deshalb vorläufig von der Genehmigung auszunehmen.

- b) Art. 31 Abs. 2 BauR kann nicht genehmigt werden. Für den Schallschutz gelten nicht die SIA-Normen, sondern die Lärmschutzverordnung (SR 814.331).
- c) Art. 51 Abs. 2 BauR wird mit den im Reglement vorgenommenen formellen Aenderungen genehmigt.

B. Zonenplan

Zonenplan, Landwirtschaftszonenplan und die beiden Ergänzungspläne zum Zonenplan (Dorfbach und Tobel/Hof) können genehmigt werden.

C. Weitere Vorbehalte

Es wird festgestellt, dass die ortsplanerischen Instrumente die nach Art. 98 BauG geforderte Erhaltung der in dieser Bestimmung genannten Schutzgegenstände nicht oder nur unzulänglich sicherstellen. Die nötigen Schutzmassnahmen (siehe Art. 99 BauG) sind unverzüglich an die Hand zu nehmen und so rasch wie möglich durchzusetzen.

Gestützt auf 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. Das Baureglement wird mit den darin vorgenommenen Aenderungen in Art. 51 Abs. 2 und mit Ausnahme von Art. 18 Abs. 1 und 31 Abs. 2 genehmigt.

2. Der Zonenplan, der Landwirtschaftszonenplan und die beiden Ergänzungspläne zum Zonenplan (Dorfbach, Tobel/Hof) werden genehmigt.
3. Der Gemeinderat wird angewiesen, die Ausarbeitung der Schutzverordnung voranzutreiben.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'500.--.

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

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Geiger

Dr. W. Geiger
Regierungsrat

Beilagen:

- Baureglement
- Zonenplan
- Landwirtschaftszonenplan
- Ergänzungsplan Dorfbach
- Ergänzungsplan Tobel/Hof

Kopie:

- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Rechnungsführer (2)