



18. November 2010

Gemeinderat Niederbüren
Gossauerstrasse 5
9246 Niederbüren

85 **Gemeinde Niederbüren: 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 Sorntal**
- **Änderung Baureglement**

Die Genehmigungsprüfung hat Folgendes ergeben:

Teilzonenplan Sorntal

Mit der kommunalen Richtplanung hat die Gemeinde Niederbüren eine Landschaftsanalyse vorgenommen und im Sorntal zwei Standorte für eine Intensivlandwirtschaft bezeichnet. Nun soll auf der Parzelle 594 westlich des Bahndamms für den Neubau einer Chicorée-Produktion eine rund 3970 m² grosse Fläche der Intensivlandwirtschaftszone zugewiesen werden. Das Ausscheiden der Intensivlandwirtschaftszone für einen Betrieb mit gewerblich-industrieller Ausrichtung ist aus raumplanerischer und mithin auch rechtlicher Sicht ein Grenzfall. Trotz der sehr spezifischen und für landwirtschaftliche Produkte atypischen Produktionsweise kann der Teilzonenplan daher nur unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden (Art. 3 Abs. 2 BauG).

Eine Intensivlandwirtschaftszone im Sorntal ist nur massgeschneidert und in Verbindung mit einem konkreten Projekt möglich. Die öffentlich aufgelegte Fläche von insgesamt rund 1.6 Hektaren musste daher reduziert werden. Sollte eine nächste, wiederum an ein Projekt gebundene Etappe nicht innert wenigen Monaten realisiert werden können, muss erneut ein Anzeige- und Auflageverfahren durchgeführt werden.

Mit der Neueinzonung werden auch 3970 m² Fruchtfolgefläche FFF beansprucht. Indem ein flächengleicher Teil des übrigen Gemeindegebiets in die Landwirtschaftszone zurückgeführt wird, soll diese kompensiert werden (s. auch Planungsbericht). Der Grundeigentümer hat zugesichert, das Areal des ehemaligen Tanklagers sorgfältig zu rekultivieren, so dass es wiederum FFF-Qualitäten aufweist. Wir weisen indes darauf hin, dass die FFF erst als kompensiert

gilt bzw. in der Bilanz aufgenommen werden kann, wenn der Nachweis für entsprechende Bodenqualitäten vorliegt. Die Gemeinde ist angehalten, baldmöglichst ein entsprechendes Gutachten beizubringen, dem AREG spätestens aber bis Ende Februar 2011 Bericht über das Vorgehen zu erstatten. Für Fragen zur Bodenabklärung steht Herr G. Schmid vom AFU gerne zur Verfügung.

Änderung Baureglement

Das Baureglement der Gemeinde Niederbüren stammt aus dem Jahre 1989. Obwohl sich die rechtlichen Grundlagen in verschiedenen Bereichen weiterentwickelt und geändert haben, verzichtete der Gemeinderat bis auf weiteres auf eine vollständige Überarbeitung des Reglements. Die am 22. Juli 2009 erlassene Änderung des Baureglements umfasst die folgenden Nachträge:

- Aufhebung von Einschränkungen für den Ausbau von Dach- und Untergeschossen.
- Aufnahme einer Bestimmung für die Intensivlandwirtschaftszone
- Aufgliederung der Grünzone nach Art. 17 BauG

Gemäss Art. 17 Abs. 1 BauG wird der Zweck der jeweiligen Grünzone im Zonenplan bezeichnet. Eine solche Zweckbezeichnung ist bisher einzig beim Golfplatz festgelegt worden, die baulichen Randbedingungen sind in einem Überbauungsplan geregelt. Bei allen anderen Grünzonen handelt es sich demnach um solche, welche von Bauten und Anlagen grundsätzlich freizuhalten sind. So sind bauliche Eingriffe im Sinne von Art. 17 Abs. 1 Bst. b ohne Zuordnung im Zonenplan und ohne entsprechende Regelbauvorschriften nicht zulässig.

Die Erlasse werden unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt (Art. 3 Abs. 2 BauG).

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

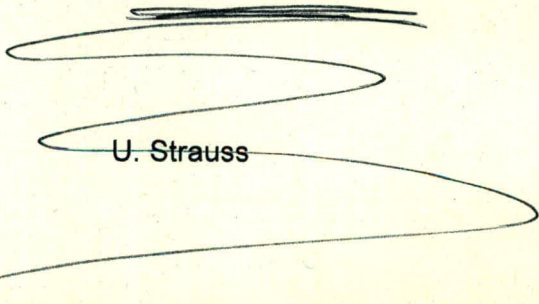
Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1200.--.

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

AFU-BS, G. Schmid

AREG-BaB, M. Schälle

AREG-GI, F. Schneider

AREG-OP