



4. November 2008

Gemeinderat
9445 Rebstein

022 **Gemeinde Rebstein: Genehmigung von Gemeindeerlassen**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
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 1:2'000 und Zonenplan 1:5'000 vom 28. Mai 2008**
- **Änderung Baureglement vom 12. Dezember 2007**

Der heute rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Rebstein wurde am 5. Dezember 1978, das heute rechtskräftige Baureglement am 27. März 2002 vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt. Seither wurden im Zusammenhang mit dem Zonenplan verschiedene Teilrevisionen beschlossen. Am 5. Juli 2007 wurde zudem der Richtplan Teil Verkehr vom Gemeinderat Rebstein erlassen. Anschliessend hat der Gemeinderat Rebstein beschlossen, nach dem Erlass des Verkehrsrichtplans den Zonenplan zu überarbeiten und gleichzeitig die Teilrichtpläne Siedlung und Landschaft aufzuarbeiten. Zusätzlich soll das Baureglement geringfügig abgeändert werden.

Der revidierte Zonenplan, die Änderung des Baureglements sowie die Teilrichtpläne Siedlung und Landschaft wurden dem zuständigen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG anschliessend zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund des umfassenden Vorprüfungsberichts des AREG vom 22. April 2008 fand am 20. Mai 2008 eine Besprechung statt zwischen der Gemeinde Rebstein, dem zuständigen Planungsbüro und dem AREG. Dabei haben im Wesentlichen die folgenden drei Punkte zu Diskussionen Anlass geboten:

- Nicht-Einbezug der Naturgefahrenkarte in die Gesamtrevision (Naturgefahrenkarte liegt Ende November 2008 vor)
- Zu grosse Flächen im übrigen Gemeindegebiet
- Nicht-Überarbeitung der Schutzgegenstände

Im Hinblick auf die beiden Genehmigungen (Zonenplan, Änderung Baureglement) ist Folgendes in Erwägung zu ziehen:

A) Zonenplan

1. a) Gemäss Art. 32 Abs. 1 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) werden Baureglements, Zonen-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- und Abbaupläne sowie Schutzverordnungen geändert oder aufgehoben, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind.

b) Im vorliegenden Fall wurde der Zonenplan vor rund 30 Jahren durch das Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt. Aufgrund dieser Tatsache scheint uns die Auseinandersetzung mit der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Rebstein und eine damit verbundene Revision der Ortsplanung zum jetzigen Zeitpunkt durchaus sinnvoll und angebracht.

2. a) Gemäss Art. 15 Bst. a und b RPG umfassen Bauzonen das Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

b) Als Folge der äusserst grosszügigen Einzonungspraxis in der Vergangenheit verfügt die Gemeinde Rebstein auch heute noch über beträchtliche Bauzonenreserven. Folgerichtig haben Sie im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision auf zusätzliche Einzonungen verzichtet. Im Wesentlichen streben Sie durch die geplanten Massnahmen eine Entflechtung der Nutzungen unter Beibehaltung der jeweiligen Geschossigkeit an. Die geplanten Massnahmen sind nach Auffassung des AREG nachvollziehbar und zweckmässig. Zwar sind die Bauzonen in der Gemeinde Rebstein nach wie vor äusserst grosszügig bemessen. Der revidierte Zonenplan (ohne das übrige Gemeindegebiet, vgl. Ziffer 3 und 4) kann jedoch unter Ausschöpfung des grösstmöglichen Ermessensspielraums genehmigt werden.

3. a) Demgegenüber ist der revidierte Zonenplan im Hinblick auf das übrige Gemeindegebiet (üG) nach Auffassung des AREG problematisch. Diesbezüglich verweisen wir auch auf unseren Vorprüfungsbericht vom 22. April 2008 und auf die Besprechung vom 20. Mai 2008.

b) Gemäss Art. 21 Abs. 1 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) umfasst das übrige Gemeindegebiet das Gebiet, das für eine spätere bauliche Entwicklung oder nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehen ist. Es ist keine Bauzone.

c) Im revidierten Zonenplan der Gemeinde Rebstein sind nach wie vor immense Flächen dem übrigen Gemeindegebiet (üG) zugewiesen (Bauzonen insgesamt: ca. 140 ha; übriges Gemeindegebiet: ca. 40 ha). Sie umgeben einen grossen Teil des Siedlungsgebiets von Rebstein. Eine Reduktion dieser bereits früher äusserst grosszügig ausgeschiedenen üG-Flächen fand im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision leider nicht statt. Nach Auffassung des AREG handelt es sich bei einem grossen Teil dieser rund um das Siedlungsgebiet von Rebstein verstreuten üG-Flächen weder um Bauerwartungsland noch um Gebiete ohne bestimmte Nutzung.

Aufgrund der beträchtlichen Bauzonenreserven und aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren sind in der Gemeinde Rebstein in absehbarer Zeit zusätzliche Einzonungen äusserst unwahrscheinlich (vgl. Vorprüfungsbericht vom 22. April 2008). Gemäss dem Beschlussprotokoll vom 28. Mai 2008 ist sich auch der Gemeinderat Rebstein bewusst, dass die Gebiete, die im übrigen Gemeindegebiet liegen, nicht automatisch als 'Bauerwartungsland' in absehbarer Zeit gelten können. Vielmehr möchte sich der Gemeinderat Rebstein möglichst viele zukünftige Entscheidungsoptionen offen lassen. Nach Auffassung des AREG entspricht dies jedoch nicht dem Sinn und Zweck des übrigen Gemeindegebiets. Aufgrund der obigen Ausführungen kann es sich, wenn überhaupt, nur bei einem relativ kleinen Teil der ausgeschiedenen üG-Flächen um effektives Bauerwartungsland handeln.

d) Im Weiteren trifft es auch nicht zu, dass diese üG-Flächen für keine bestimmte Nutzung gemäss Art. 21 Abs. 1 BauG vorgesehen sind. Einerseits wird ein grosser Teil dieser Flächen heute landwirtschaftlich genutzt und könnte problemlos der Landwirtschaftszone zugeschrieben werden. Andererseits sind gemäss Schlussbericht Überarbeitung Richtplan Siedlung und Landschaft vom 12. Dezember 2007 beispielsweise gewisse Flächen entlang von Bachwäldungen als Grüngelände ausgeschieden, welche im Zonenplan nach wie vor dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben sind. Gemäss den Ausführungen im Schlussprotokoll des Gemeinderats Rebstein vom 28. Mai 2008 sind die langfristigen Zielsetzungen für die einzelnen üG-Flächen im kommunalen Richtplan bezeichnet. Bei den oben angetönten Grüngeländen handelt es sich folglich weder um Gebiete, welche für eine spätere bauliche Entwicklung vorgesehen sind, noch um Gebiete, für die keine spezielle Nutzung vorgesehen ist. Die Bezeichnung dieser Gebiete als übrige Gemeindegebiete ist folglich nach Auffassung des AREG falsch.

Auf der Seite 17 des Schlussberichts Überarbeitung Richtplan Siedlung und Landschaft vom 12. Dezember 2007 sind zudem sämtliche Siedlungsentwicklungsgebiete der Gemeinde Rebstein dargestellt (1. Priorität, 2. Priorität, langfristige Entwicklungsgebiete). Demgegenüber sind im Zonenplan der Gemeinde Rebstein (nördliches Gemeindegebiet) nach wie vor gewisse Flächen dem üG zugewiesen, welche im Richtplan nicht als Siedlungsentwicklungsgebiete dargestellt sind. Weil diese Gebiete heute aber mehrheitlich landwirtschaftlich genutzt werden und somit einer bestimmten Nutzung zugewiesen werden können, sind Zonenplan und Richtplan auch in diesem Punkt widersprüchlich.

4. a) Beträchtliche Flächen des übrigen Gemeindegebiets sind zudem in der Gemeinde Rebstein als Fruchtfolgeflächen (FFF) ausgeschieden (übriges Gemeindegebiet: ca. 40 ha; FFF im übrigen Gemeindegebiet: ca. 8 ha). Gemäss Art. 30 Abs. 1 RPV sind FFF der Landwirtschaftszone zuzuweisen, wenn keine übergeordneten Interessen eine andere Nutzung erfordern. Der kantonale Richtplan (V11, S.2) hält in diesem Zusammenhang fest, dass der überwiegende Teil der FFF im Kanton St.Gallen der Landwirtschaftszone zugeteilt und damit gesichert sei. Ein kleiner Teil liege jedoch im übrigen Gemeindegebiet. Damit der kantonale Mindestumfang der FFF dauernd erhalten bleiben könne, müsse die Hälfte dieser Konfliktgebiete FFF/ üG noch der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Diese Zuweisung habe im Rahmen der Überarbeitungen der Ortsplanungen zu erfolgen, soweit nicht überzeugende Gründe für eine anderweitige Verwendung geltend gemacht werden können. Nach Auffassung des AREG ist folglich auch unter diesem Gesichtspunkt eine Reduktion des übrigen Gemeindegebiets in der Gemeinde Rebstein unumgänglich.

b) Aufgrund der Ausführungen unter Ziffer 3 und 4 wird die Genehmigung des gesamten übrigen Gemeindegebiets in der Gemeinde Rebstein verweigert. Nach Auffassung des AREG ist das gesamte übrige Gemeindegebiet in der Gemeinde Rebstein zu überprüfen und entsprechend zu redimensionieren.

5. Im Hinblick auf den nicht Einbezug der Naturgefahrenkarte in die Gesamtrevision ist Folgendes in Erwägung zu ziehen: Gemäss dem Beschlussprotokoll des Gemeinderats Rebstein vom 28. Mai 2008 ist sich der Gemeinderat offenbar bewusst, dass nach Vorliegen der Naturgefahrenkarte (voraussichtlich Ende November 2008) in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und den kantonalen Behörden in Gefahrengebieten Problemlösungen gesucht werden müssen. Diesbezüglich sind folglich keine weiteren Bemerkungen mehr anzubringen.

6. Gemäss den Ausführungen im Beschlussprotokoll des Gemeinderats Rebstein vom 28. Mai 2008 entspricht die Bezeichnung der Schutzgegenstände gemäss Art. 98 BauG im Zonenplan vom 5. Dezember 1978 nicht mehr dem heutigen Standard. Im Anschluss an die Genehmigung des Zonenplans soll deshalb dieser Themenbereich gesamthaft aufgearbeitet und in einer integralen Schutzverordnung neu geregelt werden. Bis zum Vorliegen dieser Schutzverordnung bleiben die im Zonenplan vom 5. Dezember 1978 enthaltenen Schutzgegenstände gemäss Art. 98 BauG rechtskräftig. Der alte Zonenplan wird diesbezüglich nicht aufgehoben.

B) Änderung Baureglement

Neben der Ortsplanungsrevision beabsichtigen Sie den Art. 12 Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde Rebstein geringfügig zu ändern. Dabei soll der Strassenabstand bei Gemeindestrassen von 4.0 m auf 3.0 m reduziert werden. Anstelle von 'Staatsstrasse' sollte es 'Kantonsstrasse' heissen. Ansonsten bestehen keine Einwände gegen die geplante Änderung des Baureglements. Weil es sich bei diesem Einwand lediglich um eine redaktionelle Änderung handelt, wurde diese seitens des AREG bereits vorgenommen. Die Änderung des Baureglements kann somit genehmigt werden.

Die Prüfung ergibt, dass der Zonenplan (ohne üG-Flächen) und die Änderung des Baureglements recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können. Demgegenüber kann das gesamte übrige Gemeindegebiet im Zonenplan der Gemeinde Rebstein nicht 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. Die angeführten Erlasse (Zonenplan [ohne üG], Änderung Baureglement) werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Genehmigung des gesamten übrigen Gemeindegebiets im Zonenplan der Gemeinde Rebstein wird im Sinne der Erwägungen verweigert.
3. Die im Zonenplan der Gemeinde Rebstein vom 5. Dezember 1978 enthaltenen Schutzgegenständen nach Art. 98 BauG bleiben bis zum Vorliegen der geplanten Schutzverordnung rechtskräftig.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'200.-.

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. 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

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Tiefbauamt
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Kantonsforstamt
- Amt für Kultur