



A-Post

Gemeinderat Rebstein
alte Landstrasse 77
9445 Rebstein

21. Oktober 2019

Geschäft Nr. 18-7383

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 vom 6. Juni 1972
(nGS 8, 134; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Elmat**
- **Überbauungsplan Elmat**

1 Ausgangslage

Im Gebiet Elmat sind noch grössere Flächen der Bauzone unbebaut. Für eine bessere Überbaubarkeit wird nun ein Teil der Wohnzone für Einfamilienhäuser (WE) flächengleich umgelegt. Ergänzend wird im grösseren Bereich der Umlegung das übrige Gemeindegebiet der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Der Überbauungsplan bezweckt im Wesentlichen die Sicherung öffentlicher Wegverbindungen sowie die gute Einordnung der Bauten und Umgebungen in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Der Teilzonenplan Elmat und der Überbauungsplan Elmat sind beide am 15. August 2017 vom Gemeinderat erlassen worden. Sie wurden vom 29. August 2017 bis zum 27. September 2017 öffentlich aufgelegt. Der Teilzonenplan wurde vom 24. September 2018 bis zum 23. Oktober 2018 dem fakultativen Referendum unterstellt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Die eingegangenen Einsprachen wurden zurückgezogen.

Mit der Bauzonenumlegung erfolgt gleichzeitig die darauf abgestimmte Erschliessung. Der zugehörige Teilstrassenplan "Sanierung Bergstrasse / Erschliessung Elmat" wurde vom Tiefbauamt genehmigt und liegt bei.



2 Erwägungen

Mit Schreiben vom 24. Mai 2017 hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) die Erlasse vorgeprüft. Aus der Genehmigungsprüfung ergeben sich folgende Erwägungen:

Fruchtfolgefäche

Mit der Einzonung und Überbauung werden 1'285 m² Fruchtfolgefäche verbraucht. Die Einzonung scheint möglich, da es sich um eine Bauland-Kompensation handelt, der Verbrauch von Fruchtfolgefäche relativ geringfügig ist und nach Angaben der Gemeinde wegen den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen keine ackerbauliche Nutzung möglich ist (Nagelfluhrippe bis an die Oberfläche).

Qualität

In den besonderen Vorschriften wird die gute Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild und die einheitliche Gestaltung bei Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sowie ein detailliertes Material- und Farbkonzept bei der Baueingabe gefordert. Über diese Instrumente kann eine angemessene Qualität erreicht werden.

Schutzverordnung

Der geschützte Einzelbaum soll gefällt und an einem anderen Standort ersetzt werden. Die Schutzverordnung ist spätestens in der Ortsplanungsrevision entsprechend anzupassen.

Verfügbarkeit

Nach Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Der abgeschlossene Kaurechtsvertrag stellt dies sicher.

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

3 Dispositiv

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, ErmV) sowie dem Gebährentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der Teilzonenplan Elmat und der Überbauungsplan Elmat werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.



2. Die Gesamtgebühren für sämtliche Verfügungen betragen Fr. 3'730.--.

Aufteilung der Gebühr:

Teilzonen- und Überbauungsplan Elmat

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 3'250.--

Amt für Umwelt Fr. 140.--

Teilstrassenplan Geschäft Nr. 19-4527

Tiefbauamt Fr. 340.--

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (ITF- oder XTF-Datei) sowie als PDF- Datei dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Vermessung, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, 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:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigte Erlasse (dreifach)
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein
- Teilstrassenplan "Sanierung Bergstrasse / Erschliessung Elmat", vom Tiefbauamt genehmigt am 7. August 2019

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlasse)
- AFU-RU
- TBA-RD
- VD-KFA
- VD-ANJF
- KAPO-VT
- AREG-KP (BiA)