



A-Post

Gemeinderat Lütisburg
Flawilerstrasse 27
9604 Lütisburg

7. Dezember 2017

Geschäft Nr. 17-7035

Gemeinde Lütisburg: Genehmigung eines Gemeindeerlasses und Kenntnisnahme

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- **Teilrevision Baureglement**
- **Ergänzung Richtplantext**

1 Vorhaben

Der Gemeinderat hat beschlossen vor dem Inkrafttreten des PBGs das rechtskräftige Baureglement einer Teilrevision zu unterziehen. Es soll die Ausnützungsziffer abgeschafft sowie der grosse Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag aufgehoben werden. Damit soll das Baureglement an das neue Recht angeglichen werden. Das Vorhaben bedarf einer Ergänzung im Richtplantext.

Die Erlasse wurden mit unserer Stellungnahme vom 15. August 2017 vorgeprüft. Wir haben darauf aufmerksam gemacht, dass im Rahmen der Teilrevision des Baureglements u.E. ein differenzierteres Vorgehen zu wählen ist, um eine qualitativ gute Ortsentwicklung sicherstellen zu können.

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass Teilrevision Baureglement im Sinne der Erwägung genehmigt werden kann. Die Ergänzung zum Richtplantext nehmen wir zur Kenntnis.



2 Verfügung

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 aBauG 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 Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die Teilrevision des Baureglements wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 700.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, Art. 31 Abs. 2 aBauG 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

- Genehmigter Erlass
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation



30. August 2006

Gemeinderat
9604 Lütisburg

71 **Gemeinde Lütisburg: Genehmigung von Gemeindeerlassen**

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) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Zonenplan**
- **Teilrevision Baureglement**

Die Genehmigungsprüfung ergibt folgendes:

A. Zonenplan

Der neue Zonenplan ist grundsätzlich recht- und zweckmässig. Auf folgende Sachbereiche ist näher einzugehen:

1. Grösse der Bauzone / Siedlungskapazität

Grundlage für die Zonenplanrevision bildet der im Februar 2006 vom Gemeinderat erlassene Richtplan. Nachdem die Bevölkerungszahl, derzeit bei rd. 1370 Einwohner, während 50 Jahren mehr oder weniger stagnierte, strebt der Gemeinderat in den nächsten 15 Jahren ein stärkeres Wachstum an. Trotz der Nähe zum Agglomerationsraum Wil und der verbesserten Verkehrsanbindung (Umfahrung Bazenheid ...) ist dieses mit 1.5 bis 2% im Vergleich zu den regionalen Wachstumsprognosen sehr hoch angesetzt.

Nach Art. 15 RPG umfasst die Bauzone Land, welches sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und überbaut wird. Die theoretischen Nutzungsreserven des neuen Zonenplanes liegen bei knapp 400 Einwohnern (bestehende Nutzungsreserve rd. 280 Einwohner, Neueinzonung rd. 110 Einwohner, noch nicht dazugerechnet sind allfällige innere Nutzungsreserven). Nach Massgabe von Art. 15 RPG liegt die Siedlungskapazität damit an der oberen Grenze, die Plangenehmigung kann nur in Anwendung von Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG erfolgen. In absehbarer Zukunft können deshalb keine grösseren Flächen des Richtplangebietes der Bauzone zugewiesen werden.

2. Naturgefahren

Seit Jahren werden südlich des Dorfes Lütisburg an den Prallhängen von Thur und Necker Instabilitäten festgestellt (zuletzt im Frühjahr 2006). Der längerfristige Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Liegenschaften sind dadurch in Frage gestellt. Der revidierte Zonenplan kann im fraglichen Bereich erst genehmigt werden, wenn eine künftige Gefährdung nach menschlichem Ermessen ausgeschlossen ist. In Absprache mit Ihnen wird deshalb entlang der Prallhänge auf folgenden Liegenschaften ein Streifen **von 30 Metern Breite** (gemessen ab Zonengrenze) von der Genehmigung zurückgestellt:

Über der Thur: Parzellen 95, 280, 649

Über dem Necker: Parzellen 3, 309, 656, 810

Zwecks Klärung der Gefährdung durch Erosion und Rutschungen im Baugebiet entlang der Flusssufer hat die Gemeinde in Absprache mit der Naturgefahrenkommission des Kantons St. Gallen eine Gefahrenabklärung in Auftrag gegeben. Anhand dieser wird über die definitive Zuweisung der Bauzone im Bereich der Prallhänge entschieden.

3. Grünzone Naturschutz

Die Abgrenzung der Grünzonen Naturschutz weicht teils erheblich von den in der Schutzverordnung festgelegten Schutzgebieten ab. In Absprache mit Ihnen wird die noch auf einer analogen Plangrundlage erstellte Schutzverordnung im nächsten Frühjahr überprüft, die Abgrenzung der Schutzgebiete wird gegebenenfalls angepasst. Die abschliessende Beurteilung der Grünzone Naturschutz wird deshalb von der Genehmigung zurückgestellt.

4. Zuweisung Empfindlichkeitsstufen

In der Legende des Zonenplanes ist die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzgesetzgebung unvollständig. Nach Art. 6 Abs. 1 des Grossratsbeschlusses über den Lärmschutz (sGS 672.43; abgekürzt GRB-LS) wird den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen die Empfindlichkeitsstufe II und dem übrigen Gemeindegebiet die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

B. Teilrevision Baureglement

Die Teilrevision des Baureglementes ist recht- und zweckmässig und kann 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:

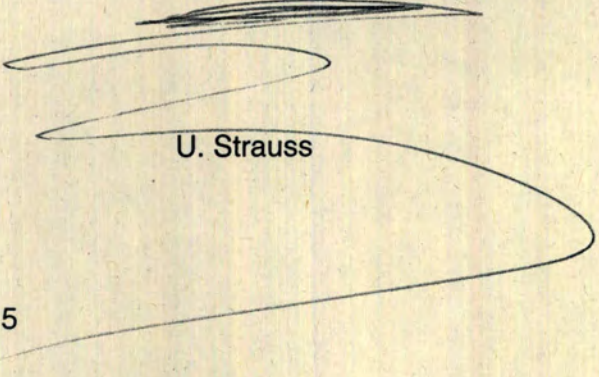
1. Der Zonenplan wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt sind:
 - ein Streifen von 30 Metern Breite (gemessen ab Zonengrenze) auf den Parzellen 95, 280, 649 (über Thur) sowie 3, 309, 656, 810 (über Necker)
 - Grünzone Naturschutz
2. Die Teilrevision des Baureglementes wird genehmigt.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'900.--.
(Zonenplan Fr. 2'200.--, Baureglement Fr. 700.--)

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. 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

Genehmigte Erlasse
Waldfeststellung Nrn. 2a, 7a, 12a, 15
Einzahlungsschein

Kopie

BD-RA, ARE-OP
AFU-KoBa, TBA-RD, VD-KFA, ARE-NLS (nur Verfügungskopie)



5. Juni 2003

Gemeinderat
9604 Lütisburg

VII 71 Lütisburg: Genehmigung von Gemeindeerlassen

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) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- Teilzonenplan Station Nord
- Teilzonenplan Oberrindal
- **Baureglement vom 22. September 1987: 2. Teilrevision vom 20. November 2002 (Art. 10, 14bis und 14ter)**

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 Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

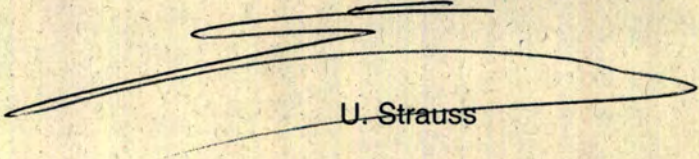
1. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 900.-- (Fr. 300.-- pro Erlass).

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 Planungsamtes

Beilagen:
Genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein


U. Strauss

Kopie:
Planungsamt
Rechtsabteilung



19. April 2000

BD/Rechtsabteilung	
E	20. April 2000
Nr.	

Gemeinderat
9604 Lütisburg

VII 71 Lütisburg: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

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

- **Baureglement vom 22. September 1987: Teilrevision vom 10. November 1999**

Der Erlass ist recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

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 7 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

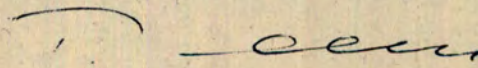
Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 500.-- .

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 Planungsamtes


Dr. P. Flaad

Beilagen:

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Planungsamt
- Rechtsabteilung



St. Gallen, 22. September 1987

Gemeinderat

9235 Lütisburg

Baureglement und Zonenplan; Genehmigung

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

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

- Baureglement
- **Zonenplan Lütisburg-Dorf**
- **Zonenplan Unterrindal-Grünhügel**
- **Zonenplan 1:5000**

Im Genehmigungsverfahren sind folgende Neueinzonungen sowie Waldab-
standslinien umstritten:

a) Zonenplan Lütisburg-Dorf

- aa) Planungsamt und Kantonsforstamt beantragen, die Waldab-
standslinie auf Parzelle Nr. 214 (Herabsetzung des Waldab-
standes auf 15 bzw. 10 m) in dieser Form nicht zu genehmi-
gen.
- bb) Für die Parzellen Nrn. 777, 778, 779, 780, 781 und 788 sieht
der Zonenplan eine Waldabstandslinie mit Abständen von 15,

20 bzw. 25 m vor. Die Waldabstandslinie im Bereich der Parzellen Nrn. 777, 778, 779 und 780 stimmt nicht mit jener im rechtsgültigen Ueberbauungsplan "Oberdorf" vom 23. August 1982 überein. Zudem ist der Geltungsbereich der jeweiligen Waldabstände von 15, 20 bzw. 25 m nicht festgelegt. Nach Art. 54 Abs. 4 des zur Genehmigung eingereichten Baureglementes wird der Ueberbauungsplan "Oberdorf" nicht aufgehoben. Der Ueberbauungsplan geht dem neuen Zonenplan vor. Aus Gründen der Rechtssicherheit kann die genannte Waldabstandslinie erst genehmigt werden, wenn der Ueberbauungsplan entsprechend geändert und der Geltungsbereich der jeweiligen Waldabstände klar festgelegt ist.

- cc) Der Zonenplan sieht im Bereich der Parzellen Nrn. 87 und 88 eine Waldabstandslinie von 10 m vor. Dieser Abstand wird nach der Darstellung im Zonenplan ab der Zonen- oder Parzellengrenze statt ab der Stockgrenze gemessen. Das Kantonsforstamt verlangt den gleichen Mindestabstand wie auf der Parzelle Nr. 785 (15 m), da gleiche Verhältnisse vorlägen. In diesem Zusammenhang wird auch der Geltungsbereich der Waldabstände von 10 bzw. 15 m festzulegen sein.

b) Zonenplan Unterrindal-Grünhügel

- aa) Nach dem neuen Zonenplan sollen von der Parzelle Nr. 140 rund 1,44 ha der Gewerbe-Industrie-Zone zugeteilt werden. Dieses Gebiet, bei dem es sich nach der Karte der Fruchtfolgeflächen vom Juni 1985 um Fruchtfolgeflächen der Kategorie II handelt, befindet sich nach dem Landwirtschaftszonenplan vom 6. Juni 1979 in der Landwirtschaftszone. Nach dem Bericht zur Ortsplanung soll die Einzonung als langfristige Reserve für die Albi-Plast AG dienen.

Nach Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG ist Land, das sich in

besonderem Mass für den Ackerbau eignet, der Landwirtschaftszone zuzuweisen, wenn keine übergeordneten Interessen eine andere Nutzung erfordern. Das Planungsamt beantragt, die vorgesehene Umzonung nicht zu genehmigen, weil übergeordnete Interessen im Sinn von Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG zurzeit nicht nachgewiesen seien. Eine allfällige Betriebserweiterung der Albi-Plast AG habe zunächst in Form einer Verdichtung auf dem nach Auffassung des Planungsamtes unternutzten Betriebsareal zu erfolgen.

- bb) Im Gebiet Unterrindal soll die Parzelle Nr. 799 der Kernzone für zweigeschossige Bauten mit Ueberbauungsplanpflicht zugewiesen werden. Das Planungsamt beantragt die Zuweisung zur Landwirtschaftszone, da die Kapazität der Bauzonen ohnehin sehr gross sei, Weiler eng abgegrenzt werden müssten und ein Teil des eingezonten Gebietes im fraglichen Weiler noch nicht überbaut sei.
- cc) Der Zonenplan sieht für den eingezonten Teil der Parzelle Nr. 149 (Mühlau) die Herabsetzung des Waldabstandes auf 10 m vor. Die örtlichen Verhältnisse erlauben nach Auffassung von Planungs- und Kantonsforstamt keine derartige Herabsetzung.
- dd) Der Zonenplan sieht auf den Parzellen Nrn. 143 und 144 (Wohn-Gewerbe-Zone) einen Waldabstand von 10 m vor. Das Kantonsforstamt beantragt, diesen Waldabstand nicht zu genehmigen, da die örtlichen Verhältnisse keine Herabsetzung des gesetzlichen Waldabstandes rechtfertigen würden.
- ee) Nach dem Zonenplan soll die Parzelle Nr. 142 der Gewerbe-Industrie-Zone mit Ueberbauungsplanpflicht zugewiesen werden. Der Waldabstand soll bereits mit dem Zonenplan auf den Minimalabstand von 10 m herabgesetzt werden. Der gesetzliche Gewässerabstand von 25 m gegenüber der Thur erfährt demgegenüber keine Aenderung, obwohl sich ein grosser Teil der

bestehenden Bauten auf Parzelle Nr. 142 im Gewässerabstand befinden. Das Planungsamt beantragt, eine allfällige Herabsetzung des gesetzlichen Waldabstandes zusammen mit dem Problem des Gewässerabstandes im vorgeschriebenen Ueberbauungsplanverfahren zu prüfen und eine Herabsetzung allenfalls in jenem Verfahren zuzulassen. Das Kantonsforstamt verlangt demgegenüber einen Waldabstand von mindestens 15 m.

c) Zonenplan 1:5000

Der Zonenplan sieht im Gebiet Oberrindal neu eine Kernzone mit einer Fläche von rund 1,45 ha vor. Die Distanz zur nächsten Bauzone beträgt ungefähr 2 km. Auf der zur Einzonung vorgesehenen Fläche stehen heute ein Schulhaus sowie zwei nichtlandwirtschaftliche Einfamilienhäuser. Die Neueinzonung dieser weitab vom eigentlichen Siedlungsgebiet gelegenen, weitgehend unüberbauten Fläche ist umstritten.

Die Bereinigung der im Genehmigungsverfahren offenen Fragen wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Der Zonenplan kann ausnahmsweise genehmigt werden, obwohl das Genehmigungsverfahren noch nicht in allen Teilen abgeschlossen ist. Die von der Genehmigung zurückzustellenden Gebiete sind im Zonenplan bzw. in den jeweiligen Teilplänen bezeichnet. Ferner sind die erforderlichen Vorbehalte anzubringen.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1) in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das Baudepartement:

1. Das Baureglement der Gemeinde Lütisburg wird genehmigt.
2. Der Zonenplan mit den Teilplänen Lütisburg-Dorf, Unterrindal-Grünhügel und Zonenplan 1:5000 wird unter Vorbehalt von Ziff. 3 dieser Verfügung genehmigt.

3. Von der Genehmigung ausgenommen werden:

b) Im Zonenplan Lütisburg-Dorf

- Die Waldabstandslinie auf den Parzellen Nrn. 87, 88, 214, 777, 778, 779, 780, 781 und 788.

c) Im Zonenplan Unterrindal-Grünhügel

- Die Parzelle Nr. 140, soweit sie der Gewerbe-Industrie-Zone zugewiesen wird;
- Die Parzelle Nr. 799 (Kernzone für zweigeschossige Bauten mit Ueberbauungsplanpflicht);
- Die Waldabstandslinien im Bereich der Parzellen Nrn. 142, 143, 144 und 149.

a) Im Zonenplan 1:5000

- Die Parzellen Nrn. 558, 559, 560, 565, 566 und 800 (Kernzone für zweigeschossige Bauten mit Ueberbauungsplanpflicht).

4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'500.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 ff. VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs an den Regierungsrat erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Geiger

Dr. W. Geiger
Regierungsrat

Beilagen:

- Baureglement
- Zonenpläne (3)
- Einzahlungsschein

Kopie

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