



1985-6617
1985-6616
1985-6618

St. Gallen, 20. Januar 1987

Gemeinderat

9122 Mogelsberg

Ortsplanung Mogelsberg; nachträgliche Genehmigung

Sehr geehrter Herr Gemeindamann

Sehr geehrte Gemeinderäte

Mit Verfügung vom 2. September 1985 genehmigte das Baudepartement Baureglement und Zonenpläne Ihrer Gemeinde. Von der Genehmigung ausgenommen wurden unter anderem:

a) im Zonenplan Mogelsberg Dorf

die Parzellen Nrn. 19, 1228, 1235, 1250, 1251, 1252 und 1277

b) im Zonenplan Dicken

die Parzellen Nrn. 1018, 1263, 1391, 1395 und 1411

c) im Zonenplan Wolfhag und Wolfensberg

die Waldabstandslinie im Bereich der Parzellen Nrn. 555 und 556, soweit sie weniger als 20 m beträgt.

Zur Abklärung des Sachverhalts im Hinblick auf eine nachträgliche Genehmigung führte das Baudepartement am 26. Februar 1986 im Beisein von Gemeindevertretern, der betroffenen Grundeigentümer sowie je eines Mitarbeiters des Planungsamtes und des Kantonsforstamtes Augenscheine an Ort und Stelle durch.

- 2 -

Die Abklärungen haben folgendes ergeben:

- a) Im Gebiet der Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser westlich von "Bruggen" sieht der Zonenplan Mogelsberg Dorf Waldabstandslinien von 10 m vor. Im Genehmigungsverfahren verlangte das Kantonsforstamt einen Waldabstand von 25 m im Südwesten und von 15 m im Nordwesten.

Hinsichtlich der von der Genehmigung ausgenommenen Parzellen Nrn. 19, 1235 und 1277 beschloss der Gemeinderat am 14. Januar 1986 den Teilzonenplan "Flüeli". Dieser weist die vorerwähnten Parzellen neu der Wohn-Gewerbe-Zone für zweigeschossige Bauten zu und legt den Waldabstand entsprechend der Forderung des Kantonsforstamtes auf 15 m fest. Der Teilzonenplan "Flüeli" wurde vom Baudepartement am 23. Mai 1986 genehmigt.

Offen ist damit noch die Genehmigung des Zonenplanes Mogelsberg Dorf hinsichtlich der Parzellen Nrn. 1228, 1250, 1251 und 1252. Wie der Augenschein gezeigt hat, ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse aus wohnhygienischen Gründen (Besonnung) eine Herabsetzung des gesetzlichen Waldabstandes von 25 m (Art. 58 Abs. 1 des Baugesetzes, SGS 731.1; abgekürzt BauG) nicht ohne weiteres angezeigt. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass das Gebiet strassenmässig erschlossen und zum Teil bereits überbaut ist. Um eine Ueberbauung zu gewährleisten, genügt indessen eine Herabsetzung des Waldabstandes auf 15 m statt auf 10 m. Der Gemeinderat sowie die betroffenen Grundeigentümer erhielten mit Schreiben vom 25. Juni 1986 Gelegenheit, zur allfälligen Festsetzung des Waldabstandes auf 15 m Stellung zu nehmen. Es wurden keine Einwände erhoben. Hinsichtlich der Parzellen Nrn. 1228, 1250, 1251 und 1252 kann der Zonenplan Mogelsberg Dorf somit genehmigt werden, wobei der Waldabstand im Bereich dieser Grundstücke auf 15 m festzulegen ist.

- 3 -

- b) Gegenüber dem Zonenplan Dicken vom 8. März 1972 sieht der neue Zonenplan Dicken im Gebiet "unterhalb Hasenbüel" eine Erweiterung der Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Im Genehmigungsverfahren beantragte das Planungsamt, die Neueinzonung nicht zu genehmigen.

Wie der Augenschein gezeigt hat, handelt es sich beim Gebiet "unterhalb Hasenbüel" um ein landschaftlich empfindliches Gebiet. Die vorgesehene Erweiterung der Bauzone erfolgt unter anderem mit Rücksicht auf die verhältnismässig hohen Erschliessungskosten für das betreffende Gebiet. Die Neueinzonung kann grundsätzlich genehmigt werden. Die Genehmigung ist jedoch mit der Auflage zu verbinden, dass das neu eingezonte Gebiet nur mit Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan überbaut werden darf. Der Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan hat neben der Erschliessung auch eine zweckmässige Ueberbauungsetappierung festzulegen, und an die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Umgebung sind erhöhte Anforderungen zu stellen. In den Geltungsbereich des Ueberbauungs- oder Gestaltungsplanes werden zweckmässigerweise die Parzellen Nrn. 1018, 1263, 1391, 1395, 1411 und 1412 einzubeziehen sein.

- c) Mit der im Zonenplan Wolfhag und Wolfensberg vorgesehenen Waldabstandslinie im Bereich der Parzellen Nrn. 555 und 556 hat sich das Kantonsforstamt anlässlich des Augenscheins vom 25. Februar 1986 einverstanden erklärt. Sie kann genehmigt werden.

In Anwendung von 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. Der Zonenplan Mogelsberg Dorf wird hinsichtlich der Parzellen Nrn. 1228, 1250, 1251 und 1252 genehmigt, wobei der Waldabstand im Bereich dieser Grundstücke auf 15 m festgesetzt wird.

- 4 -

2. Der Zonenplan Dicken wird hinsichtlich der Parzellen Nrn. 1018, 1263, 1391, 1395 und 1411 unter der Auflage genehmigt, dass das neu eingezonte Gebiet erst nach Vorliegen eines rechtsgültigen Ueberbauungs- oder Gestaltungsplanes überbaut werden darf.
3. Die im Zonenplan Wolfhag und Wolfensberg vorgesehene Waldabstandslinie im Bereich der Parzellen Nrn. 555 und 556 wird genehmigt.
(richtig = 554, 556 und 609)
4. Der Gemeinderat wird angewiesen, Ziff. 1 und 2 dieser Verfügung den betroffenen Grundeigentümern unter Hinweis auf das Rechtsmittel des Rekurses zu eröffnen.
5. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 300.--.

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:



Dr. W. Geiger
Regierungsrat

Beilage:

- Einzahlungsschein
- 3 Zonenpläne (an Planungsbüro Eigenmann, St. Gallen)

Kopie:

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

Eröffnung vorstehender Verfügung mit Briefen vom 29.01.1987