



8. November 2004

Gemeinderat
9127 St. Peterzell**VII 68 St. Peterzell: Nachtrag zur Ortsplanungsrevision (Teilzonenplan Tüfi)**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
 Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Mit Verfügung vom 14. November 1996 hat das Baudepartement das Baureglement, die Zonenpläne der verschiedenen Fraktionen, den Landwirtschaftszonenplan und die Waldabstandslinienpläne Ihrer Gemeinde genehmigt. Zurückgestellt wurde die Zonierung in der Fraktion Tüfi.

In der Zwischenzeit haben verschiedene Abklärungen und Besprechungen zwischen Ihnen, den damaligen wie den neuen Eigentümern sowie kantonalen Stellen stattgefunden. Die ursprüngliche gewerblich-industrielle Nutzung im Gebiet Tüfi wurde aufgegeben, die Zonierung angepasst und das Verfahren nochmals durchgeführt. Gemäss Ihren Angaben gingen weder Einsprachen ein, noch wurde das Referendum ergriffen. Die Prüfung ergibt folgendes:

1. Die Fraktion Tüfi liegt abseits des Hauptsiedlungsgebietes. Sie wurde geschaffen für das Industriegebäude im Hinblick auf dessen „gedeihliche Entwicklung“. Eine Wohnbautätigkeit fand indes nicht statt. Im Rahmen der Gesamtrevision stand deshalb auch die Zusecheidung des gesamten Gebietes Tüfi zu einer Nichtbauzone zur Diskussion. In der Folge haben Sie sich indes für die Beibehaltung der Bauzone entschieden.
2. Dieser Entscheid lässt sich in Anwendung von Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG vertreten. Allerdings ist damit die Erwartung verbunden, dass - nachdem zwischenzeitlich eine Bereinigung der Eigentumsverhältnisse erfolgte - die unüberbauten Flächen innert der nächsten fünf bis 10 Jahre auch tatsächlich überbaut werden. Sollte innert fünf Jahren erneut keine oder nur eine sehr marginale Überbauung im Bereich Tüfi erfolgen, ist nach Art. 32 Abs. 1 BauG eine Anpassung der Zonierung an die tatsächlichen Bedürfnisse des Marktes vorzunehmen.

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

Baudepartement:

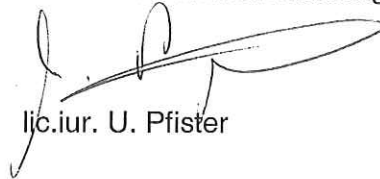
1. Der angeführte Erlass wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'500.--.

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-Stellv. des
Amtes für Raumentwicklung



lic.iur. U. Pfister

Beilagen:

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Giezendanner Holzbau AG, Dorf 33, 9127 St. Peterzell
- Herrn Dr. W. Locher, Rechtsanwalt, Museumstr. 35, 9000 St. Gallen

weiter an:

- Kantonales Vermessungsamt
- Volkswirtschaftsdepartement (Rechtsdienst, Kantonsforstamt)
- Baudepartement, Rechtsabteilung
- Baudepartement, Amt für Raumentwicklung