



St. Gallen, 17. Juli 1990

EINSCHREIBEN

Gemeinderat Rorschacherberg

9400 Rorschacherberg

Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

PLANUNGSAMT SG		
19. JULI 1990		
NLS	X OP	KRP

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

- Teilzonenplan Langmoos

Der Teilzonenplan sieht vor, eine Fläche von etwa 12'000 m², die nach dem geltenden Zonenplan im übrigen Gemeindegebiet liegen, neu der Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser (WE) zuzuscheiden. Gleichzeitig wird die neu eingezonte Fläche mit einer Ueberbauungsplanpflicht belegt. Das Teilzonenplangebiet liegt südlich der Ueberbauung Langmoos und nördlich der Autobahn.

Die Rechtsabteilung gab Ihnen sowie der betroffenen Grundeigentümerin mit Schreiben vom 15. Juni 1990 von der vorläufigen Beurteilung Kenntnis und Gelegenheit zur Stellungnahme. Insbesondere legte sie dar, dass bezüglich des für eine Ueberbauung notwendigen Ueberbauungsplanes eine Klarstellung erforderlich sei. Die Beteiligten haben jedoch auf die Einreichung einer Vernehmlassung verzichtet.

Die Prüfung des Genehmigungsgesuches ergibt folgendes:

1. Nach der Bodenkarte der landwirtschaftlichen Forschungsanstalt Reckenholz aus dem Jahre 1975/1985 (FAP 0076) handelt es sich beim fraglichen Gebiet grundsätzlich um Fruchtfolgefläche der Kategorie II. In Würdigung der gesamten Umstände (Bau der Autobahn, langjährige Verfahren, letzte Pendenz aus dem Zonenplanverfahren 1977, Lage zwischen dem überbauten Gebiet und der Autobahn) kann die Interessenabwägung des Gemeinderates Rorschacherberg zugunsten der baulichen Nutzung in Berücksichtigung von Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG ausnahmsweise anerkannt werden.

2. Nach Art. 24 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes (SR 814.01; abgekürzt USG) dürfen neue Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur in Gebieten vorgesehen werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Eine nahezu gleichlautende Bestimmung enthält Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV). Nach Art. 29 Abs. 2 LSV gelten Bauzonen als neu, wenn sie nach Inkrafttreten dieser Verordnung ausserhalb bestehender Bauzonen ausgeschieden werden.

Das Teilzonenplangebiet liegt unmittelbar nördlich der Autobahn N 1. Die Lärmquelle befindet sich jedoch oberhalb der neu einzuzonenden Fläche. Diese soll der Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser zugeschrieben werden. Die Lärmschutzverordnung ist anwendbar.

Der Nachweis von Art. 29 Abs. 1 LSV liegt zurzeit noch nicht vor. Die neu einer Bauzone zugewiesene Fläche wurde jedoch mit einer Ueberbauungsplanpflicht überlagert. Ueberbauungspläne bedürfen für ihre Rechtsgültigkeit der Genehmigung durch das Baudepartement (Art. 31 BauG). Die Einhaltung der vorgeschriebenen Werte erscheint nicht ausgeschlossen. In Würdigung der gesamten Umstände rechtfertigt es sich, auf diesen Nachweis zurzeit ausnahmsweise zu verzichten. Die Genehmigung ist jedoch mit folgender Klarstellung zu versehen:

" Im Rahmen des Ueberbauungsplanverfahrens muss der Nachweis nach Art. 29 Abs. 1 LSV erbracht werden (Planungswerte, Anhang 3 zur LSV). "

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 Staatsund Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird genehmigt. Im Rahmen des Ueberbauungsplanverfahrens ist der Nachweis nach Art. 29 Abs. 1 LSV zu erbringen (Planungswerte, Anhang 3 zur LSV).
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 500.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Geiger

Dr. W. Geiger
Regierungsrat

Beilage:

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie (eingeschrieben) an:

- Erbgemeinschaft Jakob Lehner, Thalerstrasse 74,
9400 Rorschacherberg

weiter an:

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