



A-Post
Gemeinderat Thal
Kirchplatz 4
9425 Thal

12. Oktober 2021

Geschäft Nr. 21-8834

Gemeinde Thal: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Teilzonenplan Farbmüli**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

1.1 Das Grundstück Nr. 1370 ist teilweise der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG2) sowie teilweise der Grünzone Freihaltung zugeteilt. Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Ortsbildes "Thal / Feldmoos" von nationaler Bedeutung (ISOS). Es liegt im Umgebungsgebiet Nr. III mit Erhaltungsziel "a". Das Grundstück ist mit dem Wohnhaus Assek. Nr. 81, dem Nebengebäude Assek. Nr. 82 sowie der Scheune Assek. Nr. 83 überbaut.

1.2 Die bestehende Scheune soll abgebrochen und durch ein neues Wohnhaus mit Garage ersetzt werden (Geschäft Nr. 21-6135). Das Vorhaben liegt an der Zonengrenze und bedingt einen Teilzonenplan, um den in Art. 27^{ter} des Baureglements definierten Zonenabstand für Bauten und Anlagen beibehalten zu können. Eine Umlagerung der Zonenflächen im Umfang von ca. 130 m² ist nötig. Die Flächenbilanz der Wohn- und Gewerbezone bleibt durch die vorgesehene Umzonung gleich.

1.3 Mit Schreiben vom 28. September 2021 beantragt die Gemeinde Thal beim Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) den Teilzonenplan Farbmüli zur Genehmigung. Das Informations- und Mitwirkungsverfahren wurde vom 12. Mai bis 11. Juni 2021 geführt. Es sind keine Rückmeldungen eingetroffen. Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan am 2. August 2021 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 2. Juli bis 2. August 2021. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Anschliessend wurde der Teilzonenplan gestützt auf Art. 36 Abs. 1 PBG vom 19. August bis 27. September 2021 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.



2 Erwägungen

Die Erwägungen aus der Anfrage vom 22. März 2021 sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen.

2.1 Planungsabstimmung

Die Verfahren des Teilzonenplanes und des Baugesuchs (Geschäft Nr. 21-6135) wurden gleichzeitig durchgeführt. Wir weisen darauf hin, dass die Baubewilligung erst nach Genehmigung bzw. unter Voraussetzung der Rechtskraft des Teilzonenplans Farbmüli erteilt werden kann.

2.2 Ortsbild "Thal / Feldmoos" (ISOS)

Durch das geplante Vorhaben erfolgt keine unzulässige Beeinträchtigung des Schutzbektes. Gemäss Art. 122 Abs. 3 PBG ist demnach keine formelle Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erforderlich (siehe Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 12. August 2021 zum Baugesuch, Geschäft Nr. 21-6135).

2.3 Teilzonenplanänderung vor der Gesamtrevision der Ortsplanung

Gemäss den übergangsrechtlichen Bestimmungen im PBG können Teilzonenpläne nur genehmigt werden, wenn die Gesamtrevision der Ortsplanungsinstrumente nicht präjudiziert wird und am Erlass ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Vorliegend handelt sich um einen untergeordneten, flächenneutralen Abtausch von rund 130 m², welcher die rechtlichen Anforderungen erfüllt.

2.4 Fazit

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG). Der vorliegende Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

Gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV) bestimmt die zuständige Fachstelle nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren den Vollzugsbeginn für eigentümerverbindliche Eigentumsbeschränkungen. Beim vorliegenden Erlass hat die Gemeinde als zuständige Fachstelle den Vollzugsbeginn festzulegen. Dieser ist dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation mitzuteilen.



3 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 600.--.

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) dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abteilung Vermessung, einzureichen. Zur Übersicht ist der Datenlieferung ebenfalls eine PDF-Datei des Erlasses beizufügen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Kantonale Planung