



25. Januar 1995

Gemeinderat
9125 Brunnadern

VII 66 Brunnadern: Ortsplanungsrevision; Genehmigungsgesuch

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 eingereicht:

- Baureglement (im folgenden abgekürzt BauR)
- Zonenplan
- Landwirtschaftszonenplan
- Schutzverordnung, Vorschriften (im folgenden abgekürzt SV)
- Schutzplan

Im Verlauf des Genehmigungsverfahrens wurden die Waldgrenzen innerhalb oder angrenzend an die Bauzonen nachträglich festgelegt. Gegen die verschiedenen Erlasse sind keine Rechtsmittelverfahren mehr hängig. Die Prüfung des Genehmigungsgesuches ergibt folgendes:

A. Baureglement

Das Baureglement ist grundsätzlich recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden. Es sind lediglich folgende zwei Bemerkungen anzubringen:

a) Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde das Baureglement an die geänderten gesetzlichen Grundlagen bzw. die geltende Rechtsprechung angepasst. Soweit letztere den Gemeinden keinen Spielraum bei der Rechtsetzung lassen, können die Anpassungen wie redaktionelle Änderungen behandelt und genehmigt werden. Die Neuformulierungen von Art. 19 Abs. 3 bzw. Art. 21 Abs. 2 BauR stellen indes nur eine der möglichen Lösungen dar. Die beiden Bestimmungen sind mit Blick auf Art. 31 BauG wohl genehmigungsfähig; die Änderungen müssen indes noch dem gesetzlich vorgesehenen Verfahren unterstellt werden.

b) Ebenfalls noch ausstehend ist die Festlegung eines Abstandes gegenüber eingedolten Gewässern. Die Pflicht hiezu ergibt sich aus Art. 38 des neuen Gewässerschutzgesetzes (SR 814.20) bzw. aus dem III. NGzBauG, das derzeit von der grossrätlichen Kommission beraten wird. Es wird zweckmässig sein, das Baureglement gleichzeitig auch in dieser Frage zu ergänzen.

B. Zonenplan

Der neue Zonenplan ist für den Grossteil des Gemeindegebietes recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden. Gegen einzelne Festlegungen wurden im Genehmigungsverfahren von seiten des Planungsamtes, des Amtes für Umweltschutz (Fachstelle Lärmschutz, Abteilung Wasser- und Energiewirtschaft), der Tiefbau- und Strassenverwaltung sowie der Rechtsabteilung verschiedene Einwände erhoben. Es fand ein Augenschein statt. Dabei konnten einige der Differenzen gütlich erledigt werden. Im einzelnen ergibt sich folgendes:

1. Interessenkonflikte Bauzone / Grundwasserschutz

a) Im Gebiet Haselacker besteht die Grundwasserfassung "Unterwasser". Diese hat für Ihre Gemeinde eine grosse Bedeutung. Die Fassung liegt in der Nähe von überbauten Grundstücken. Die Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone wurde wohl an die Hand genommen, ein Entwurf liegt seit einiger Zeit vor. Das Ganze wurde von Ihnen indes einstweilen sistiert. Aufgrund der voraussichtlich hohen Kosten für die Sicherungsmassnahmen suchen Sie nach einer anderen Möglichkeit für die Trinkwasserversorgung.

b) Ein Teil der Zone S2 der Grundwasserfassung "Unterwasser" soll nach dem eingereichten Zonenplan teilweise der Wohnzone WE, teilweise der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden. In der S2 gilt ein allgemeines Bauverbot. Bis geklärt ist, ob an der Fassung "Unterwasser" festgehalten werden muss, ist die zonenrechtliche Behandlung des betroffenen Gebietes deshalb zurückzustellen. Sie haben diesem Vorgehen zugestimmt.

c) Beizufügen ist, dass für das fragliche Gebiet "Unterwasser", da noch keine Vorschriften für den Grundwasserschutz bestehen, unverändert die Karte der Gewässerschutzbereiche vom 7. Februar 1978 massgebend ist. Nach dieser liegen Teile der Bauzone im Gewässerschutzbereich A mit Fassungsschutz (provisorische Zone S). Für Bewilligungen, Schutzmassnahmen und Verbote in solch besonders gefährdeten Bereichen ist das Amt für Umweltschutz zuständig (Art. 31 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum eidgenössischen Gewässerschutzgesetz, sGS 752.1). Baubewilligungen des Gemeinderates bedürfen demnach stets einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung des Amtes für Umweltschutz. Auflagen sind insbesondere für jene Grundstücke zu erwarten, die nach dem Entwurf für die fragliche Fassung in der S3 liegen.

2. Einhaltung der Lärmschutzvorschriften

Nach Art. 29 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) sind Neueinzonungen nur möglich, wenn die Planungswerte eingehalten sind oder mittels Massnahmen eingehalten werden können. Entlang der Staatsstrasse sollen im Gebiet Haselacker (Parz. Nrn. 59 und 60), im Chrüzweg (Parz. Nrn. 65 und 66), in Spreitenbach (Parz. Nr. 100) sowie im Gebiet Furth (verschiedene Parzellen) Grundstücke ganz oder teilweise neu einer Bauzone zugeschrieben werden. Die Planungswerte sind durchwegs nicht eingehalten. Ihr Planungsbüro reichte einen Zusatzbericht ein (26. Nov. 1993, rev. 5. Okt. 1994), der belegen soll, dass mit der Auferlegung von Massnahmen die Planungswerte im Sinn von Art. 29 LSV eingehalten werden können.

Die Prüfung ergibt, dass die fraglichen Werte im Gebiet Chrüzweg sowie in Spreitenbach eingehalten werden können, da entweder die Lärmquelle im Norden der einzuzonenden Fläche liegt oder eine genügend grosse Bautiefe besteht, sodass eine Ueberbauung unter Einhaltung der Lärmschutzvorschriften möglich erscheint. Diese Möglichkeiten bestehen im Gebiet Haselacker nicht. Es ist nicht ersichtlich, wie die Planungswerte eingehalten werden könnten. Allenfalls ergibt sich eine andere Beurteilung im Zusammenhang mit den Massnahmen für eine Strassenberuhigung, die Sie derzeit planen. Die abschliessende Beurteilung ist deshalb zurückzustellen. Ebenfalls zurückzustellen ist die lärmtechnische Beurteilung für das Gebiet Furt, da die Einzonung auch aus anderen Gründen noch fraglich ist (vgl. Erw. 5 hienach).

3. Bauzone Chrüzweg, Höhe Verzweigung

Im Gebiet Chrüzweg soll südlich der Staatsstrasse eine Fläche von ungefähr 1'400m² (Länge rund 110m, Tiefe zwischen ungefähr 7 und 20m) der Wohn-Gewerbe-Zone WG 2 zugeschrieben werden. Im übrigen liegen die Flächen in der Landwirtschaftszone. Das fragliche Gebiet liegt auf der Kurveninnenseite der Staatsstrasse, auf der Höhe der Verzweigung Chrüzweg.

Die Staatsstrasse ist keine Erschliessungsstrasse. Zudem sind die Sichtverhältnisse für Ein- und Ausfahrten zu den der Bauzone zugewiesenen Grundstücke denkbar ungünstig. Hinzu kommt, dass aufgrund der geringen Tiefe der Bauzone kaum Ausweichmöglichkeiten bestehen. Aufgrund des Umstandes, dass die fragliche Fläche bereits bisher der Bauzone zugeschrieben war, kann die eingereichte Regelung nach Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG noch genehmigt werden. Ich weise Sie indes daraufhin, dass bei der nächsten baulichen Veränderung auf einem der betroffenen Grundstücke die Frage der Erschliessung neu beurteilt werden muss (Verkehrssicherheit, Zahl der Ein- und Ausfahrten).

4. Zonenordnung Spreitenbach

Nach dem eingereichten Erlass soll der Weiler Spreitenbach zum grössten Teil der Kernzone für Bauten mit drei Vollgeschossen zugeschrieben werden, im südöstlichen Teil der Kernzone für Bauten mit zwei Vollgeschossen. Gleichzeitig wird der Weiler als Ortsbildschutz bezeichnet. Nach Art. 26 Abs. 1 BauR ist das geschützte Ortsbild zu erhalten. Bauten und Anlagen haben sich nach Abs. 2 dieser Bestimmung gut einzufügen. Bei der Beurteilung ist von der bestehenden Bausubstanz und Struktur auszugehen.

Von den vorhandenen Bauten weist keine - mit Ausnahme allenfalls des "Löwen", der indes ohnehin als Kulturobjekt geschützt ist - drei Vollgeschosse auf. Es handelt sich vielmehr um eine von zweigeschossigen Bauten geprägte Ueberbauung. Insoweit besteht ein Widerspruch zwischen der Zuordnung zur Kernzone für drei Vollgeschosse und gleichzeitiger Bezeichnung als Ortsbildschutzgebiet nach Art. 26 BauR. Eine Genehmigung ist deshalb nicht möglich. Die Zonenordnung für den Weiler Spreitenbach ist deshalb nochmals zu prüfen und zu bereinigen. In die Ueberprüfung sind auch die reduzierten Gewässer- und Waldabstandslinien mit einzubeziehen.

5. Weitere Rückstellungen

a) Im Gebiet Furt sollen grössere Einzonungen erfolgen. Teilweise umfasst die Bauzone überbaute Grundstücke, ungefähr zur Hälfte auch unüberbaute. Zudem sollen ungefähr 15'000m² dem übrigen Gemeindegebiet im Sinn von Bauerwartungsland zugeschrieben werden. Ein Teil der neuen Bauzone liegt zwischen der Staatsstrasse und dem Flusslauf des Neckers. Das Gebiet Furt liegt dezentral, rund 2km vom Bahnhof bzw. rund 1,4km vom Schulhaus entfernt.

Gegen die eingereichte Zonierung bestehen verschiedenste Einwände, die noch nicht bereinigt werden konnten. Diese betreffen die Einhaltung der Planungswerte, den Schutz der Neckerlandschaft, die Reduktion des Waldabstandes auf 10m sowie die dezentrale Lage für eine weit über den heutigen Stand hinausgehende bauliche Entwicklung. Es sind noch Augenscheine erforderlich unter Einbezug der Grundeigentümer, weshalb das Ganze von der abschliessenden Beurteilung zurückzustellen ist.

b) Im Gebiet Steig soll eine grössere Fläche dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben werden. Nach Ihrem neuen Richtplan ist dort die Ausscheidung einer Wohn-Gewerbe-Zone vorgesehen. Aus der Sicht von Planungsamt und Rechtsabteilung würde damit eine bundesrechtswidrige Kleinbauzone entstehen. Sie halten demgegenüber am eingereichten Antrag fest. Zur Klärung des Sachverhaltes ist ein Augenschein erforderlich. Zudem ist den betroffenen Grundeigentümern vor einer allfälligen negativen Verfügung das rechtliche Gehör zu gewähren. Die abschliessende Beurteilung ist zurückzustellen.

c) Schliesslich ist die Festlegung eines reduzierten Waldabstandes für das Gebiet über der Tunnelleinfahrt der BT-Linie Herisau-Wattwil (Wasserfluh-Tunnel) streitig. Eine Ueberbauung direkt über der Tunnelröhre dürfte kaum möglich sein. Für das fragliche Gebiet wird zudem eine Ueberbauungsplanpflicht festgelegt. Aus diesen Gründen ist es angezeigt, die Frage der Reduktion des Waldabstandes im Zusammenhang mit dem Ueberbauungsplanverfahren zu beurteilen.

C. Schutzverordnung

Die kantonale Denkmalpflege erhebt Einwände gegen Art. 18 SV, soweit dieser für bestimmte Schutzobjekte nicht einen vollständigen Schutz, sondern einen Teilschutz vorsieht. Der streitige Teil der Vorschrift lautet wie folgt: "Für die rot umrandeten Objekte gilt der Schutz nur für die im Verzeichnis aufgeführten Bauteile." Es genügt nach Auffassung der kantonalen Denkmalpflege nicht, dass sich der Schutz nur auf äussere Elemente oder das blosse Erscheinungsbild beschränkt. Ein Baudenkmal sei immer ein materielles Zeugnis über den Ablauf der Geschichte, weshalb der Schutz nicht auf die blosse äussere Erscheinung reduziert werden könne. Sie nehmen den gegenteiligen Standpunkt ein. Die Beschränkung auf den Teilschutz sei bewusst vorgenommen worden, damit eine zeitgemässe Nutzung möglich bleibe. Andernfalls müsse die Liste der Kultur-Einzelobjekte nochmals überarbeitet und auf weniger Objekte beschränkt werden.

Die vorliegende Grundsatzfrage stellt sich auch bei anderen Gemeinden. Das Entscheidungsverfahren ist deshalb mit jenen zu koordinieren. Ebenfalls vorbehalten bleibt, ob entsprechend dem weiteren Antrag der kantonalen Denkmalpflege auch das Fabrikantenhaus (Vers.-Nr. 10), das Wohnhaus Taa (Vers.-Nr. 161) sowie der Bauernhof Büchel (Vers.-Nrn. 198/199) zusätzlich als Kulturobjekte nach Art. 98 Abs. 1 BauG gelten und zu schützen sind.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (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. Das Baureglement wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Zurückgestellt werden die Art. 19 Abs. 3 und Art. 21 Abs. 2.
2. Der Zonenplan sowie der Landwirtschaftszonenplan werden von den nachfolgenden Ausnahmen abgesehen genehmigt.
 - a) Im Sinn der Erwägungen nicht genehmigt und zur Ueberarbeitung zurückgewiesen wird die Zonenordnung für den Weiler Spreitenbach (Kernzone 3 Vollgeschosse, Ortsbildschutzgebiet nach Art. 26 BauR).
 - b) Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt wird die Zonenordnung für Steig und Furt und für Teilgebiete von Haselacker (Lärm, Grundwasser). Ebenfalls zurückgestellt und im Rahmen des Ueberbauungsplanes beurteilt wird die Waldabstandslinie im Gebiet des Wasserfluh Tunnels.
3. Die Schutzverordnung (Plan, Vorschriften) wird genehmigt. Zurückgestellt wird Art. 18 SV, soweit dieser für bestimmte Objekte einen Teilschutz vorsieht, und die Beurteilung der in Erw. C genannten zusätzlichen Bauten.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'000.--.

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

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:



Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:

Genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein

Kopie:

Kantonsforstamt, Davidstrasse 31, 9001 St. Gallen (2)
Kantonale Denkmalpflege, Lämmlisbrunnenstrasse 55, 9001 St. Gallen
Rechtsabteilung (2)
Planungsamt
Amt für Umweltschutz, Rechtsdienst/Koordination (2)
Rechnungsführer (2)



PLANUNGSAMT SG		
2 - NOV. 1994		
NLS	OP	KRP

31. Oktober 1995

EINSCHREIBEN
Gemeinderat
9125 Brunnadern

VII 66 Brunnadern: Ortsplanungsrevision, zurückgestellte Fragen Schutzverordnung; Genehmigungsgesuch

Sehr geehrter Herr Gemeindamann
Sehr geehrte Gemeinderäte

I.

Mit Verfügung vom 25. Januar 1995 genehmigte das Baudepartement die neuen Ortsplanungsinstrumente der Gemeinde Brunnadern, unter anderem auch die Schutzverordnung (Plan, Vorschriften; im folgenden abgekürzt SV). Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt wurden Art. 18 SV sowie drei Einzelbauten. In der Zwischenzeit erhielten Sie sowie die betroffenen Grundeigentümer Gelegenheit, zu den im Genehmigungsverfahren erhobenen Einwänden Stellung zu nehmen. Zudem fand an Ort und Stelle ein Augenschein statt. Auf die dabei mündlich bzw. schriftlich gemachten Ausführungen wird - soweit wesentlich - in den Erwägungen eingegangen.

II.

Die Prüfung des Genehmigungsgesuches betreffend die offenen Fragen zur Schutzverordnung ergibt folgendes:

1. Wie ich Ihnen bereits mit Schreiben vom 10. Oktober 1995 mitteilen konnte, verzichtete das Departement des Innern im vorliegenden Fall auf die grundsätzlichen Einwände gegen Art. 18 SV. Innert der gesetzten Frist erhob die kantonale Denkmalpflege keine weiteren Einwände gegen die Umschreibung des Teilschutzes bei den einzelnen Schutzobjekten. Art. 18 SV und die Teilunterschützstellung von 21 Objekte können demnach genehmigt werden.

2. Die kantonale Denkmalpflege stellt den Antrag, das Fabrikantenhaus (Vers.-Nr. 10), der Bauernhof Büchel (Vers.-Nrn. 198/199) sowie das Wohnhaus Taa (Vers.-Nr. 161) seien unter Schutz zu stellen. Es handle sich um künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Bauten, die nach Art. 98 Abs. 1 lit. f BauG zu erhalten seien.

a) Beim Gebäude Vers.-Nr. 10 handelt es sich um ein markantes Fabrikantenhaus, unmittelbar bei der Brücke über den Necker. Es wurde zwischen 1810 und 1830 erbaut. Ausserlich

ist es streng klassizistisch gegliedert mit vier Fensterachsen in den beiden Vollgeschossen, dem zentralen, in profiliertem Sandstein gefassten Korbbogenportal und dem entsprechenden dreieckigen Dachgiebel. Die vertikale Gliederung des Gebäudes ist für Fabrikantenhäuser typisch. Das Parterre hat aufgrund des ursprünglichen Zwecks (Büro- und Empfangsräume) eine grössere Geschosshöhe. Im ersten Obergeschoss befanden sich die Wohnräume der Fabrikantenfamilie, im zweiten die dazugehörigen Schlafräume. Das Dachgeschoss diente als Unterkunft für die Bediensteten.

aa) Das Gebäude ist heute noch im wesentlichen im ursprünglichen Zustand erhalten, sowohl aussen, wie innen (Grundstruktur, Grundriss, Stukkatur-Decken, Täfer, Türen/Türrahmen). Aus verschiedenen Details des internen Aufbaus lässt sich die ursprüngliche Funktion der einzelnen Stockwerke noch ablesen. Das Gebäude wird heute von den Grundeigentümern zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt.

bb) Sie vertraten die Auffassung, das fragliche Gebäude liege innerhalb des Ortsbildschutzgebietes und sei deshalb hinreichend geschützt. Auf eine Unterschutzstellung sei demnach zu verzichten, ausser wenn die Grundeigentümer mit einer solchen einverstanden sind. Die Grundeigentümer verzichteten auf die Einreichung einer schriftlichen Stellungnahme. Am Augenschein wandten sie sich nicht grundsätzlich gegen eine Unterschutzstellung; eine schriftliche Zustimmung blieb indes aus.

Die angeführten Gründe vermögen die öffentlichen Interessen an der Erhaltung des fraglichen Gebäudes nicht aufzuwiegen. Zum einen ist der Einwand, das Gebäude sei aufgrund des Ortsbildschutzes genügend geschützt, unzutreffend. Bauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters können durchaus abgebrochen werden. Es muss lediglich sichergestellt sein, dass ein allfälliger Neubau sich gut einfügt (Art. 26 Abs. 2 BauR). Zum anderen ist wohl einzuräumen, dass der Vollzug einer Unterschutzstellung einfacher ist, wenn auch die betroffenen Grundeigentümer dem zustimmen. Das Einverständnis ist jedoch kein Gültigkeitserfordernis für die Unterschutzstellung. Das Fabrikantenhaus Vers.-Nr. 10 ist demnach als Schutzobjekt zu bezeichnen. Anhang 8 der Schutzverordnung ist entsprechend zu ergänzen.

b) Bei den Gebäuden Vers.-Nrn. 198/199 handelt es sich um einen Bauernhof mit angebauter Scheune. Das stattliche Bauernhaus thront auf dem "Büchel", einer Anhöhe bei Spreitenbach. Das niedrige, gemauerte Kellergeschoss diente ursprünglich als Webgeschoss. Darüber befinden sich zwei Vollgeschosse mit Mittelgängen, deren nördliche Strickwand bis ins erste Dachgeschoss hinaufreicht. Auffallend sind die in jüngerer Zeit verschalten und durchlaufenden Klebdächer. Sie schützen auch den zentralen Haupteingang auf der Frontseite. Auf der Nordseite überragt der Laubengang die Fassade. Im Uebergangsbereich zur Scheune wurde über drei Stockwerke weiterer Wohnraum geschaffen.

aa) Der Strickbau wurde im 16. Jahrhundert erstellt. Er scheint aus einem älteren Unterbau zu bestehen, dem später mit nach Norden verschobener Giebelachse der heutige Dachraum aufgesetzt wurde. Das Gebäude ist noch weitgehend im Originalzustand erhalten. Es handelt sich um ein Schutzobjekt nach Art. 98 Abs. 1 lit. f BauG, insbesondere aufgrund der äusseren Gesamterscheinung, des geschichtlichen Wertes, der architektonischen Qualität und des Stellenwerts im Orts- und Landschaftsbild.

bb) Sie machten schriftlich sowie am Augenschein geltend, das fragliche Gebäude liege innerhalb des Ortsbildschutzperimeters. Dies genüge als Schutz, ein spezieller Schutz sei nicht erforderlich. Der Grundeigentümer liess sich zur beantragten Unterschutzstellung schriftlich nicht vernehmen. Am Augenschein hielt er indes fest, dass er einer solchen nicht zustimmen könne.

Die angeführten Gründe vermögen gegen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des fraglichen Gebäudes nicht anzukommen. Bezüglich des Einwandes, aufgrund des Ortsbildschutzes bestehe bereits ein genügender Schutz, gilt das Gleiche wie beim Fabrikantenhaus. Bauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sind nicht als solche in ihrer heutigen Substanz geschützt. Sie können durchaus abgebrochen werden. Es muss lediglich sichergestellt sein, dass ein allfälliger Neubau sich gut einfügt (Art. 26 Abs. 2 BauR). Der Schutz durch den Ortsbildschutzperimeter erweist sich deshalb als ungenügend. Der Bauernhof Büchel (Vers.-Nrn. 198/199) ist demnach als Schutzobjekt zu bezeichnen. Anhang 8 der Schutzverordnung ist entsprechend zu ergänzen.

c) Beim Wohnhaus Taa (Vers.-Nr. 161) handelt es sich um einen schlichten Haustyp, der charakterisiert ist durch seinen steilen Giebel. Das Gebäude weist ein Sockelgeschoss, zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss auf, wobei die Stockwerke keine "normalen" Raumhöhen haben. Auf der Nordseite befindet sich eine Seitenlaube, auf der Südseite ein neuerer traufständiger Anbau. Das Gebäude ist ungefähr 200 Jahre alt. Im Zeitpunkt des Augenscheines waren - mit Bewilligung des Gemeinderates - verschiedene Bauarbeiten im Gang. Die Fassaden waren teilweise bereits verändert worden, ebenso die Fenster. Im nördlichen Teil wurde eine zusätzliche Wohnung eingebaut.

Dem Gebäude kommt nach dem Ortsbildinventar insbesondere eine Bedeutung zu aufgrund der äusseren Gesamterscheinung, der architektonischen Qualität sowie des baulichen und denkmalpflegerischen Zustandes. Es wurden indes bereits viele Veränderungen vorgenommen. Diese betrafen sowohl den inneren Aufbau als auch das Aeussere des Gebäudes. Unter diesen Umständen ist Ihr Entscheid, auf eine Unterschutzstellung zu verzichten, nach Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG vertretbar.

III.

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. Art. 18 SV wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Die kantonale Denkmalpflege erhält Gelegenheit, innert drei Wochen ab Rechtskraft Einwände zu erheben gegen Einstufung bzw. Abgrenzung des Schutzzumfanges bei den 21 teilgeschützten Objekten.

2. Beim Fabrikantenhaus (Vers.-Nr. 10) sowie beim Bauernhof Büchel (Vers.-Nrn. 198/199) handelt es sich um Schutzgegenstände im Sinn von Art. 98 Abs. 1 lit. f BauG. Anhang 8 zur Schutzverordnung (Liste der Kultureinzelobjekte) wird entsprechend ergänzt.

3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 300.--.

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

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilage:
Einzahlungsschein

Kopie (eingeschrieben) an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

weiter an:

- [REDACTED]
- Departement des Innern, Regierungsgebäude, 9001 St. Gallen
- Kantonale Denkmalpflege, Lämmli brunnenstrasse 55, 9001 St. Gallen
- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Rechnungsführer (2)



28. November 2002

Gemeinderat
9125 Brunnadern**VII 66 Brunnadern: 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) die folgenden Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Zonierung Spreitenbach (Kernzone K2)**
- **Landwirtschaftszonenplan vom 25. Januar 1995 (Teilrevision, Grünzonen)**
- **Baureglement vom 25. Januar 1995 (1. Teilrevision)**
- **Schutzverordnung vom 25. Januar 1995 (Plan sowie Vorschriften; Änderung)**
- **Pilzverordnung**

Die Zonierung für den Ortsteil Spreitenbach umfasst zum einen die Grundstücke Nrn. 100, 167 und 168 (K2 gemäss Zonenplan, von der Bürgerschaft gutgeheissen im Jahr 1994), zum andern die Flächen gemäss „Teilzonenplan Spreitenbach“, von der Bürgerschaft gutgeheissen im Jahr 2002. Die Prüfung der Erlasse ergibt, dass diese recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

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 Ermächtungsverordnung (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 im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'000.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.