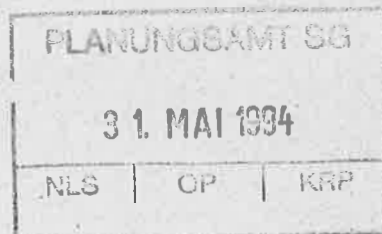




St. Gallen, 30. Mai 1994

Gemeinderat
9202 Gossau



Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

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

- Baureglement (im folgenden abgekürzt BauR)

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass grundsätzlich recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann. Bezüglich einiger Bestimmungen ist zur Verdeutlichung folgendes festzuhalten:

1. Art. 8 Abs. 1 BauR sieht vor, dass der Gemeinderat die Möglichkeit haben soll, für Neubauten in der Kernzone einen Studienauftrag nach SIA-Norm 102 zu verlangen. Die Kosten sollen nach Art. 8 Abs. 2 BauR ganz oder teilweise übernommen werden.

Nach Art. 87 Abs. 1 BauR ist die Baubewilligung zu erteilen, wenn keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vorliegen. Die politische Gemeinde ist zuständig, eine entsprechende Grundordnung

von Regelbauvorschriften zu erlassen (Baureglement, Zonenplan; Art. 7 BauG). Zudem können mit Ueberbauungs- oder Gestaltungsplänen feiner abgestimmte Bestimmungen festgelegt werden. Weitergehende Möglichkeiten bestehen bei Schutzobjekten, gestützt auf Art. 99 Abs. 4 BauG.

Die Abweisung eines Baugesuches mit der Begründung, es sei vorgängig kein Studienauftrag erteilt worden, dürfte in einem Rechtsmittelverfahren somit kaum Bestand haben. Reicht ein Grundeigentümer ein Baugesuch ein, so wird dieses - vor allem im nicht geschützten Teil der Kernzone - beurteilt und, sofern die Vorschriften eingehalten sind, auch bewilligt werden müssen. Ohne Einverständnis des Grundeigentümers werden Sie somit nur dann mehrere Vorprojekte zur Auswahl erhalten, wenn Sie aufgrund Ihrer allgemeinen Kompetenzen als Planungsbehörde die Erarbeitung eines Ueberbauungs- oder Gestaltungsplanes einleiten und entsprechende Grundlage erstellen lassen. Dieser Vorgang ist gegebenenfalls mit einer Bausperre (Art. 105 ff. BauG) sichern.

2. Die Regelung bezüglich des Dachgeschosses (Art. 18 Abs. 3, Art. 21 BauR) wurde trotz der in der Vorprüfung erhobenen Einwände nicht geändert. Da sie nicht rechtswidrig ist, kann sie genehmigt werden. Es ist allerdings festzuhalten, dass die Regelung immer wieder zu grossen Auslegungsschwierigkeiten führte. Es ist zu bedauern, dass Sie sich im Sinn der Rechtssicherheit nicht zu einer klaren Regelung durchringen konnten.

3. Bei Art. 30 Abs. 4 BauR ist der Hinweis anzubringen, dass die Voraussetzungen nach Art. 77 Abs. 1 BauG erfüllt sein müssen (vgl. insbesondere lit. c und d). Der Ausdruck "Baulinie" (Art. 38 Abs. 2 BauR) kann sich nur auf Baulinien gegenüber Strassen beziehen. Schliesslich ist bei Art. 41 BauR darauf hinzuweisen, dass nach der vorgesehenen Neufassung von Art. 97 BauG (vgl. Entwurf für ein III. Nachtragsgesetz zum Baugesetz, den Gemeinden und Parteien zur Vernehmlassung unterbreitet im Oktober 1993, AB1 1993,

2430) die Bewilligung für das Aufstellen einer Aussenantenne grundsätzlich nicht verweigert werden kann.

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 angeführte Erlass wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'000.--.

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. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilage:

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie:

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



3. Juli 2008

Stadtrat
9201 Gossau

087 **Gemeinde Gossau: Genehmigung eines Gemeindeerlasses**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

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

• **2. Nachtrag zum Baureglement**

Mit dem 2. Nachtrag soll das Baureglement der Stadt Gossau aus dem Jahre 1994 neuen oder geänderten Bedürfnissen angepasst werden (1. Nachtrag 1999). Auf eine Gesamtrevision haben Sie im Hinblick auf die bevorstehende Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes sowie des kantonalen Baugesetzes verzichtet.

Der Erlass ist vorgeprüft worden. Die Prüfung ergibt, dass er recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

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 Ermächtigungsvorordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

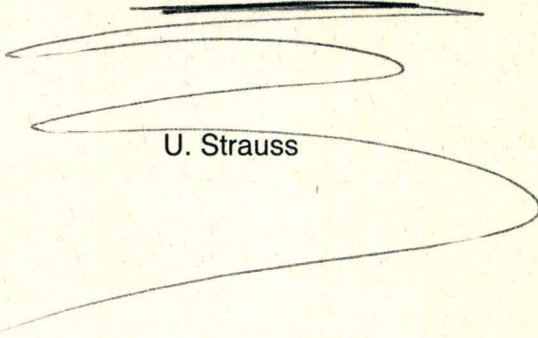
Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 700.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

Genehmigter Erlass
Einzahlungsschein

Kopie

BD-RA, AREG-OP



13. September 1999

Gemeinderat
9200 Gossau

VII 87 Gossau: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

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

- 1. Nachtrag zum Baureglement Gossau

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann. Bezüglich Art. 13bis BauR (Abstand von eingedolten Gewässern) ist darauf hinzuweisen, dass der durch den Faktor 1,5 für eine Offenlegung vorgesehene Freiraum unter Umständen nicht genügt, um eine naturnahe Bachoffenlegung zu ermöglichen. Dies hat zum einen Auswirkungen auf die Bau- und Unterhaltskosten, die bei Hartverbauungen regelmässig höher sind, zum anderen auf allfällige Subventionen durch Bund oder Kanton, sind doch Hartverbauungen - wenn überhaupt - höchstens zu reduzierten Sätzen beitragsberechtigt. Bezüglich der Gewährung von reduzierten Abständen nach Art. 13bis dritter Satz BauR halten wir fest, dass hiefür eine Mitbeurteilung durch die zuständige kantonale Stelle erforderlich ist (Feststellung, wonach sich ein eingedoltes Gewässer „nicht für eine Offenlegung eignet“).

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

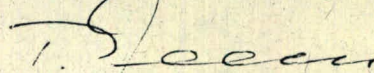
Baudepartement:

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

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 des Planungsamtes



Dr. P. Flaad

Beilagen:

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Planungsamt
- Rechtsabteilung



A-Post
Stadtrat Gossau
Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau

12. August 2021

Geschäft Nr. 21-4517

Gemeinde Gossau: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972
(nGS 8, 134; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

3. Nachtrag Baureglement Gossau

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Der 3. Nachtrag des Baureglements (BauR) beinhaltet die Ergänzung von Art. 7 und Art. 27^{bis}. In Art. 7 BauR sind die Anforderungen an ein besseres Projekt als nach Regelbauweise aufgeführt, ergänzend sind neu auch energetische Anforderungen zu erfüllen (Bst. i bis k). Zudem werden in Art. 27^{bis} die Zonenvorschriften für die Intensivlandwirtschaftszone eingefügt.

Der 3. Nachtrag Baureglement wurde vom Stadtrat Gossau am 16. März 2011 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 19. April bis 18. Mai 2011. Gegen die Änderung des Baureglements gingen keine Einsprachen ein. Das Stadtparlament hat dem Nachtrag des Baureglements am 3. Januar 2012 zugestimmt. Der Erlass wurde vom 20. Februar bis 30. März 2012 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

2 Erwägungen

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 2 BauG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.

Verfahren

Am 16. Juli 2012 wurden der Teilzonen- und der Überbauungsplan Höfrig sowie der 3. Nachtrag zum Baureglement Gossau zur Genehmigung eingereicht. Das Verfahren für



die Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone mit einem Sondernutzungsplan im Gebiet Höfrig wurde ordnungsgemäss durchgeführt, konnte jedoch aufgrund unvollständiger Unterlagen bis anhin nicht genehmigt werden. Gemäss Stadtratsbeschluss vom 17. Juni 2021 wird der Genehmigungsantrag für den Teilzonen- und den Überbauungsplan Höfrig zurückgezogen. Für die Änderung des Baureglements wurde die Weiterführung des Verfahrens beantragt. Die Verfahren können unabhängig weitergeführt werden, die Ergänzung von Art. 7 und Art. 27^{bis} BauR bedingen nicht den Teilzonen- oder den Sondernutzungsplan, umgekehrt hingegen schon.

Übereinstimmung mit übergeordneter Planung

Seit Erlass durch den Stadtrat haben sich die gesetzlichen Grundlagen und die Vorgaben des kantonalen Richtplans geändert, jedoch nicht diejenigen der Intensivlandwirtschaftszone bzw. der beabsichtigten Änderungen des Baureglements. Die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, Koordinationsblatt V 12, haben nach wie vor Gültigkeit. Die Schaffung der kommunalen Grundlage bzw. die Ergänzungen des Baureglements entsprechen folglich den übergeordneten Planungsgrundlagen.

Anwendbares Recht

Weil die öffentliche Auflage der Teilrevision vor dem 1. Oktober 2017 endete, ist das BauG anwendbar (Art. 174 PBG). Die nach Art. 175 PBG erforderliche Gesamtrevision von Zonenplan und BauR wird mit vorliegender Anpassung des BauR nicht präjudiziert. In der Landwirtschaftszone und somit auch in der Intensivlandwirtschaftszone gelten vorab die bundesrechtlichen Bestimmungen. Mit Art. 21 PBG (Landwirtschaftszone) sind gegenüber dem BauG damit keine grundlegenden Änderungen erwachsen.

In Art. 7 Abs. 4 BauR werden die qualitativen Anforderungen für ein besseres Projekt als gemäss Regelbauweise geregelt. Mit dem PBG sind in dieser Hinsicht keine Änderungen erwachsen, sie haben nach wie vor Gültigkeit. Die Ergänzung der Anforderungen im Bezug auf den Umgang mit Energienutzung bzw. die Umsetzung des Energiekonzeptes der Stadt Gossau, ist nach wie vor aktuell und zweckmässig.

Zusammenfassend ergibt die Prüfung, dass der Erlass mit der übergeordneten Planung übereinstimmt, recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

3 Verfügung

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 800.--.



Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)