



3. April 1996

Gemeinderat
9436 Balgach

VII 19 Balgach: Genehmigung von Gemeindeerlassen

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:

- Zonenplan (einfach)
- Baureglement (dreifach; im folgenden abgekürzt BauR)
- Schutzverordnung (Plan, einfach)
- Schutzverordnung (Vorschriften)
- Baulinienpläne Bad, Eberliwies, Kapfstrasse, Oberwingert, Rüti, Sonnenberg, Schloss-Strasse, Weihersegg

Die Rechtsmittelverfahren gegen die baurechtlichen Festlegungen sind abgeschlossen. Bei einigen Gebieten erfolgen indes im Sinn von Teilrevisionen noch Änderungen, die entsprechenden Verfahren sind bei Ihnen noch im Gang. Diese Gebiete können jedoch gesondert beurteilt werden. Ebenfalls noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sind die Verfahren betreffend Waldfeststellung.

Die eingereichten Erlasse wurden vorgeprüft. Soweit erforderlich, wurden Sie im Genehmigungsverfahren bereinigt. Im wesentlichen sind nur zwei Differenzen verblieben (Art. 11 BauR; Einzonung Obere Waegen). Im einzelnen ergibt sich folgendes:

A. Baureglement

Das Baureglement wurde aufgrund der Besprechung vom 8. März 1996 redaktionell angepasst. Sie haben sich verpflichtet, bezüglich des Gebäudeabstandes (Art. 10 i.V.m. Art. 12 BauR) und der Erhebung von Parkplatzersatzabgaben (Art. 28 BauR) innert Jahresfrist eine entsprechende Ergänzung auszuarbeiten und öffentlich aufzulegen. Im übrigen ist der Erlass recht- und zweckmässig. Nähere Ausführungen sind erforderlich bezüglich Art. 11 BauR.

Nach dieser Vorschrift haben Bauten und Anlagen gegenüber eingedolten Gewässern einen Abstand von mind. 4m gemessen ab Kanalachse einzuhalten. Hintergrund dieser Bestimmung ist Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes (SR 814.20; abgekürzt GSchG). Danach sind eingedolte Fliessgewässer, von wenigen Ausnahmen abgesehen, wieder offenzulegen. Aus dieser Oeffnungspflicht ergibt sich die Notwendigkeit, mittels einer Abstandsvorschrift den Raum für eine spätere Offenlegung von Bauten und Anlagen freizuhalten. Die ausdrückliche Pflicht zum Erlass einer entsprechenden Abstandsvorschrift soll mit dem III. NGzBauG erlas-

sen werden. Die entsprechende Gesetzesvorlage ist noch nicht rechtsgültig. Sie untersteht derzeit dem fakultativen Referendum, mit dessen Ergreifung zu rechnen ist.

Für die heutige Beurteilung von Art. 11 BauR ist demnach noch Art. 59 Abs. 2 BauG massgebend. Unter diesem Gesichtswinkel ist die Vorschrift nicht zu beanstanden. Nach Inkrafttreten der Aenderung des Baugesetzes wird die Sachlage erneut zu prüfen sein. Beizufügen ist, dass auf Ihrem Zonenplan lediglich zwei eingedolte Gewässer eingezeichnet sind. Aufgrund der Topographie und zwei oberhalb des Dorfes eingetragenen Weihern muss es indes noch weitere eingedolte Gewässer haben. Schliesslich dürfte das Mass von 4m ab Kanalachse allenfalls für den Unterhalt, nicht jedoch für eine Offenlegung genügen.

B. Zonenplan

1. Im Gebiet "Obere Waegen" soll eine Fläche von rund 3ha neu eingezont werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen handelt es sich um Fruchtfolgeflächen. Eine Einzonung in die Gewerbe-Industrie-Zone wäre nach Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG nur möglich, wenn übergeordnete Interessen eine andere als eine landwirtschaftliche Nutzung erforderten. Dieser Nachweis läge u.a. dann vor, wenn keine Erweiterungsmöglichkeiten auf den bereits der Bauzone zugeschiedenen Flächen bestehen und keine Möglichkeiten vorhanden wären, für die Neueinzonung auf für die landwirtschaftliche Nutzung weniger gut geeignete Flächen zurückzugreifen. Dieser Interessennachweis liegt noch nicht vor. Zum einen wird die Eignung als Fruchtfolgefläche von Ihnen in Zweifel gezogen, zum anderen bestehen unterschiedliche Auffassungen über mögliche Alternativstandorte. Ein Augenschein ist erforderlich. Es ist deshalb gerechtfertigt, die abschliessende Beurteilung zurückzustellen. Sie haben sich mit diesem Vorgehen am 2. April 1996 einverstanden erklärt. Der Entscheid kann im Zusammenhang mit den bei Ihnen derzeit laufenden Teiländerungen erfolgen.

2. Der neue Zonenplan weist sehr grosse Flächen dem übrigen Gemeindegebiet zu. Teilweise handelt es sich um Fruchtfolgeflächen. Zudem weist Ihre Bauzone sehr grosszügig bemessene Reserven auf. Die Interessenabwägung nach Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG für die spätere bauliche Nutzung von Fruchtfolgeflächen liegt nicht vor. Diese ist - da die konkrete Nutzung erst mit der Einzonung festgelegt wird - im heutigen Zeitpunkt auch kaum machbar. Hierüber kann deshalb erst bei einem allfälligen Einzonungsbegehren abschliessend entschieden werden.

Bezüglich zweier Flächen sind besondere Ausführungen erforderlich:

- a) Im Gebiet "Eberliwis" wird eine Teilfläche dem übrigen Gemeindegebiet zugeschieden. Nach dem Regionalplan ist die Freihaltung jener Fläche durch die Siedlungstrennung bedingt. Ohne Aenderung des Regionalplanes bzw. der dahinterstehenden Auffassungen ist demnach eine Einzonung nicht möglich.
- b) Das übrige Gemeindegebiet "Dachert" reicht bis unmittelbar an ein Flachmoor von nationaler Bedeutung. Eine Einzonung wäre nur insoweit möglich, als das Flachmoor dadurch nicht beeinträchtigt würde. Die entsprechende Schutzverordnung ist in Ueberarbeitung. Daraus sich allenfalls ergebende Aenderungen am Zonenplan bleiben vorbehalten.

C. Baulinienpläne

Die insgesamt acht Baulinienpläne enthalten durchwegs reduzierte Waldabstandslinien. Sieben wurden öffentlich aufgelegt, der Plan Eberliwies nicht. Dies ist noch nachzuholen (vgl. Art. 45 Abs. 3 VRP). Im übrigen sind die Erlasse recht- und zweckmässig. Sie können genehmigt werden.

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. Baureglement und Zonenplan werden im Sinn der Erwägungen genehmigt. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt wird die Einzonung im Gebiet Obere Wägen.
2. Die Schutzverordnung wird genehmigt.
3. Die Baulinienpläne Bad, Kapfstrasse, Oberwingert, Rüti, Sonnenberg, Schloss-Strasse, Weihersegg werden genehmigt. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt wird der Baulinienplan Eberliwis.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'500.-- (Fr. 1'800.-- für Baureglement, Zonenplan und Schutzverordnung, Fr. 700.-- für die Baulinienpläne).

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

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:

Genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein

Kopie an:

Kantonsforstamt (2)
Rechtsabteilung (2)
Planungsamt
Rechnungsführer (2)