



5. Mai 1999

Gemeinderat  
8718 Schänis**VII 44 Schänis: Genehmigung von Gemeindeerlassen**Sehr geehrter Herr Gemeindammann  
Sehr geehrte Gemeinderäte

Mit Verfügung vom 22. April 1997 hat das Baudepartement den Grossteil der Ortsplanungsinstrumente Ihrer Gemeinde genehmigt. Von der abschliessenden Genehmigung vorläufig zurückgestellt wurden verschiedene Festlegungen. In der Zwischenzeit wurden zum einen die Rechtsmittelverfahren erledigt, zum andern die aufgrund des Genehmigungsverfahrens verbliebenen Pendenzen bereinigt. Zudem erfolgte im Bereich Rathausplatz eine weitere Anpassung der Zonenordnung. Die Prüfung ergibt folgendes.

**A. Zurückgestellte Festlegungen aus der Ortsplanungsrevision**

1. Die inhaltlich unveränderten, zurückgestellten Zonierungen in den Gebieten Wisental (Industriezone Wiesental), Gastermatt und Witöfeli (Intensiverholungszone) und Solenberg (Landwirtschaftszone) können genehmigt werden. Das gleiche gilt für den Baulinienplan Waldabstandslinie Gasterholz (Gebiet Wisental). Er ist recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.
2. Die aufgrund der Rekurs- bzw. des Genehmigungsverfahrens vorgenommenen Anpassungen in den Gebieten Wüschlen (Landwirtschaftszone statt Intensiverholungszone), Lindeli (übriges Gemeindegebiet statt Landwirtschaftszone) und Fuchswinkel-Dorf (Teiländerung Wohn-Gewerbe-Zone statt Wohnzone; Landwirtschaftszone und restliche Wohnzone unverändert) können genehmigt werden. Wir gehen indes bezüglich der unüberbauten Flächen im Gebiet Fuchswinkel davon aus, dass Sie die fraglichen Flächen im Laufe der nächsten Jahre erschliessen (unter Abwälzung der Kosten auf die Grundeigentümer). Damit wird ein Anreiz für die Grundeigentümer geschaffen, mit der Überbauung der bereits sehr lange eingezonten Flächen in den nächsten fünf Jahren tatsächlich zu beginnen.
3. Die Einzonung im Gebiet Steinen kann aufgrund der sehr zentralen Lage genehmigt werden. Aufgrund der übrigen Kapazitätsreserven wäre die fragliche Fläche zur Sicherstellung der Etappierung bzw. der haushälterischen Bodennutzung grundsätzlich mit einer Überbauungsplanpflicht zu belegen. Diese Möglichkeit besteht indes aufgrund des III. NGzBauG nicht mehr. Ein entsprechender Sondernutzungsplan könnte von Ihnen, gestützt auf Art. 2 Abs. 1 BauG, indes trotzdem erlassen werden, insbesondere wenn auch seitens der Grundeigentümer konkretere Vorstellungen über eine Überbauung vorliegen. Bei einem gänzlichen Verzicht auf einen Sondernutzungsplan wären diese Gesichtspunkte im Rahmen des Strassenplanverfahrens (Art. 38 Abs. 1 des Strassengesetzes, sGS 732.1; Art. 12 ff. StrG) durchzusetzen.
4. Der Nachtrag zum Baureglement vom 22. April 1997 ist grundsätzlich recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden. In der eingereichten Form nicht genehmigt werden kann indes die Änderung von Art. 19 Abs. 3 BauR. Nach Art. 59 Abs. 2 zweiter Satz BauG muss

für bestimmte Gewässer im Baureglement zwingend ein Abstandsmass erlassen werden. Diesem Erfordernis entspricht die geltende Fassung von Art. 19 Abs. 3 BauR, nicht jedoch die neu eingereichte Umschreibung. Art. 19 Abs. 3 BauR (Neufassung) kann deshalb nur hinsichtlich der Anpassung des Waldabstandes (neu 15m statt 25m) und der offenen Gewässer genehmigt werden. Bezüglich der eingedolten Gewässer bleibt die Regelung gemäss Art. 19 Abs. 3 BauR (Fassung vom 22. April 1997) rechtsgültig.

### **B. Teilzonenplan Rathausplatz**

Die Teiländerung ist recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

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

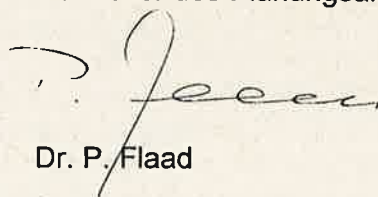
#### **Baudepartement:**

1. Der Nachtrag zur Ortsplanungsrevision (Zonenplan) wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Der Nachtrag zum Baureglement wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Art. 19 Abs. 3 BauR wird angepasst und in folgender Umschreibung genehmigt:  
„Wenn in Zonen-, Überbauungs- oder Gestaltungsplänen nichts anderes festgelegt ist, gelten gegenüber Wäldern und offenen Bächen die Bestimmungen des Baugesetzes, gegenüber eingedolten Bächen gilt ein Abstand von 10m.“
3. Der Teilzonenplan Rathausplatz wird genehmigt.
4. Der Baulinienplan Gasterholz wird genehmigt.
5. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'000.-- (Fr. 800.-- für Zonenplan und Baureglement; Fr. 200.-- für den Baulinienplan).

**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:**  
Genehmigte Erlasse  
Einzahlungsschein

**Kopie:**  
Planungsamt  
Rechtsabteilung