



A-Post

Gemeinderat Lichtensteig
Hauptgasse 12
Postfach 161
9620 Lichtensteig

16. November 2017

Geschäft Nr. 17-5996

Gemeinde Lichtensteig: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt aBauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

• **Teilzonenplan Stadtbrugg**

1 Ausgangslage / Vorhaben

Die Fein-Elast Immo AG ist Grundeigentümerin der Gebäude auf den Grundstücken Nrn. 2,3 und 713. Da der Betrieb aufgegeben wurde und aufgrund der Lage und der Baustruktur keine industrielle Nutzung mehr vorgesehen ist, soll die Industriezone in eine Wohn-Gewerbe-Zone umgezont werden.

Gemäss ISOS handelt es sich beim Gebiet der Fein-Elast Immo AG um die „Baugruppe 0.2, Textilindustrieanlage am rechten Ufer der Thur, 19. Und 20.Jh“ mit dem Erhaltungsziel A. Zudem handelt es sich beim Kopfbau, Assek. Nr. 258, um ein Schutzobjekt, welches in der kommunalen Schutzverordnung aufgeführt ist.

Aufgrund der Naturgefahrenkarte ist ersichtlich, dass ein Streifen entlang der Thur sowie entlang dem Lederbach dem erheblichen Gefahrenbereich (Rot) zugeteilt ist.

Da gegenüber der Thur der Gewässerraum noch nicht definitiv festgelegt ist, gilt grundsätzlich der Abstand gemäss den Übergangsbestimmungen GSchV.

2 Erwägungen

Die Erwägungen aus der Kurzbeurteilung vom 29. Mai 2017 sind lediglich teilweise in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

2.1 Zonierung

Die Grünzone GS südlich des Kopfbaus Assek. Nr. 258 ist u.E. nicht zweckmässig, da sie bereits mehrheitlich mit bestehenden Anlagen und Bauten belegt ist.



2.2 Erschliessung/Parkierung

Ob die geplante strassenmässige Erschliessung inkl. die vorgesehenen Parkfelder den gängigen Normen entspricht und wie vorgesehen angeordnet werden können, ist im Rahmen des zukünftigen Sondererlasses bzw. in der Weiterbearbeitung des Nutzungskonzepts frühzeitig mit dem Tiefbauamt, dem Wasserbau und dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation abzuklären.

2.3 Naturgefahren/Gewässerraum/Gewässerabstand

Die konkreten Abstände bzw. die möglichen Nutzungen sowie allfällige Objektschutzmassnahmen sind im zu erarbeitenden Sondernutzungsplan in enger Zusammenarbeit mit den Fachbereichen abschliessend festzulegen.

2.4 ISO und Schutzobjekt (SO)

Die möglichen Nutzungen und die dazu notwendigen Umbauten sind in enger Zusammenarbeit frühzeitig mit der Denkmalpflege abzusprechen.

Im Übrigen ergibt die Genehmigungsprüfung, dass der Erlass unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden kann (Art. 3 Abs. 2 aBauG).

3 Verfügung

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 aBauG 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 mit folgender Auflagen genehmigt:
Der zu erarbeitenden Sondererlass ist in enger Zusammenarbeit mit den jeweils betroffenen Fachstellen zu erarbeiten (Erschliessung/Parkierung/ISOS, SO/Naturgefahren, Gewässerraum).
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'000.--.
3. Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.



Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, Art. 31 Abs. 2 aBauG 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:

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Amt für Umwelt
- Tiefbauamt – Rechtsdienst
- Denkmalpflege
- Amt für Wasser und Energie