



3. August 1995

Gemeinderat
9327 Tübach

VII 9 Tübach: 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
- Zonenplan
- Schutzverordnung
- Baulinienplan Häftlibach

Die gegen diese Planungsinstrumente erhobenen Rekursverfahren wurden in der Zwischenzeit erledigt. Die Prüfung des Genehmigungsgesuches ergibt folgendes:

A. Baureglement

Der eingereichte Erlass ist grundsätzlich recht- und zweckmässig. Art. 8 FN 2 BauR wird - wie an der Besprechung vom 11. Juli 1995 abgemacht - ersatzlos gestrichen. Für die Einordnung gilt Art. 30 Abs. 3 BauR. Näher einzugehen ist auf Art. 14 und 21 BauR.

1. Art. 14 BauR enthält die Umschreibung des Begriffs Baumassenziffer. Die Gemeinden sollen mit dem III. NGzBauG die Möglichkeit erhalten, auch das Instrument der Baumassenziffer einzuführen. Die Begriffsumschreibung soll allerdings für den ganzen Kanton einheitlich im Baugesetz festgelegt werden. Die Beratungen für das III. NGzBauG sind noch im Gang. Das Baudepartement kann dem Ergebnis nicht vorgeifen, weshalb der Entscheid über die Zulässigkeit von Art. 14 BauR zurückzustellen ist.

2. Art. 21 BauR enthält eine Vorschrift, wonach - ohne Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan und ohne Ausnahmegewilligung - von der Regelbauweise abgewichen werden soll. Wie die Rechtsabteilung Ihnen bereits in der Vorprüfung mitteilte, besteht aufgrund der heutigen Rechtslage keine Möglichkeit, eine derartige Vorschrift zu genehmigen. Dementsprechend musste das Baudepartement einer genau gleich lautenden Vorschrift einer anderen Gemeinde die Genehmigung verweigern.

Grundsätzlich müsste somit auch im vorliegenden Fall Art. 21 BauR die Genehmigung verweigert werden. Auch das III. NGzBauG sieht diesbezüglich bisher keine Aenderung vor. Andererseits kann das Baudepartement nicht ausschliessen, dass noch eine derartige Möglichkeit von irgendeiner Seite in Betracht gezogen werden könnte. Da Art. 14 BauR ohnehin zu-

rückgestellt werden muss, ist es deshalb gerechtfertigt, auch mit dem Entscheid über Art. 21 BauG zuzuwarten. Die abschliessende Beurteilung dieser Vorschrift wird demnach ebenfalls zurückgestellt.

B. Zonenplan

1. Im Rahmen eines Rekursverfahrens haben sich die Parteien darauf verständigt, die Planung im Gebiet Aach nochmals zu überdenken. Gestützt auf diese Vereinbarung zogen die Rekurrenten ihren Rekurs zurück. Das fragliche Gebiet ist deshalb von der abschliessenden Beurteilung zurückzustellen.

2. Der neue Zonenplan weist grössere Flächen an landwirtschaftlich gut nutzbaren Böden (Fruchtfolgeflächen) dem übrigen Gemeindegebiet zu. Die Interessenabwägung für eine allfällige bauliche Nutzung kann heute noch nicht vorgenommen werden. Zum einen handelt es sich um sehr grosse Flächen, zum anderen weist der neue Zonenplan grosszügige Ausbaumöglichkeiten auf, sodass in nächster Zeit der Bedarfsnachweis ohnehin nicht erbracht eingebracht werden könnte. Schliesslich steht nicht fest, welcher Bauzone dereinst die dem übrigen Gemeindegebiet zugeschiedenen Fläche tatsächlich zugewiesen werden sollen. Die Interessenabwägung für eine bauliche Nutzung der genannten Flächen bleibt deshalb vorbehalten. Sie ist im Zeitpunkt allfälliger Einzonungsbegehren vorzunehmen.

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. Die angeführten Erlasse werden im Sinn der Erwägungen genehmigt.
Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt werden:
 - Art. 14 und 21 BauR
 - Zonierung Gebiet Aach
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'500.-- (Fr. 500.-- für den Baulinienplan; Fr. 2'000 für die übrigen Erlasse).

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

Beilage:

Genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein

Kopie an:

Kantonsforstamt (2)

Rechtsabteilung (2)

Planungsamt

Rechnungsführer (2)