



21. Januar 1997

Gemeinderat
9552 Bronschhofen

VII 82 Bronschhofen: 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:

- Ueberbauungsplan Ebnet-Eschenau (mit besonderen Vorschriften)

Die Prüfung des Genehmigungsgesuches ergibt folgendes:

1. Die Vorarbeiten für diesen Erlass reichen bis in die frühen 80-iger Jahre zurück. In der Fruchtfolgeflächen-Karte 1:25'000 des Baudepartementes vom Oktober 1984 wurde das Industriegebiet Ebnet-Eschenau als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Gestützt darauf sollte die Gemeinde Bronschhofen ihre Ortsplanung überprüfen. Mit Schreiben vom 11. Dezember 1985 wandten Sie dagegen ein, die fragliche Gewerbe-Industrie-Zone bilde die bedeutenste Baulandreserve im Bereich des Regionalzentrums Wil mit besten Erschliessungsmöglichkeiten (Bahnanschluss; längerfristig Autobahnanschluss Wil-West).

Aufgrund dieser Umstände verzichtete der Kanton darauf, in seinem Richtplan die politische Gemeinde Bronschhofen zur Ueberprüfung ihrer Zonenordnung für das fragliche Gebiet zu verpflichten: "Es ist vorgesehen, in einem Ueberbauungsplan die Erschliessung mit Anschlussgleisen zu sichern und eine Landumlegung durchzuführen. Damit soll eine langfristige, schrittweise Ueberbauung dieses regionalen Industriestandortes gewährleistet werden" (Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 14. März 1988 zum Grossratsbeschluss über die kantonalen Gesamtpläne und über den Richtplan 1987; ABl 1988, 1179). Der Plan, der der Vorprüfung durch das Planungsamt vom 22. März 1991 zugrunde lag, enthielt einen besonderen, für Gleisanlagen reservierten Baubereich.

2. Der zur Genehmigung eingereichte Plan enthält keinen Baubereich mehr, mit welchem eine Erschliessung durch ein Industriegeleise gesichert würde. Sie haben diesen im Einspracheverfahren gegen Landumlegung und Ueberbauungsplan ersatzlos gestrichen und begründen dies damit, dass derzeit keine Interessenten für einen Gleisanschluss mehr vorhanden und die Finanzierung nicht geregelt sei (keine Grundeigentümerbeiträge erhältlich).

Bei einem Vergleich des zur Genehmigung eingereichten Planes mit jenem aus der Vorprüfung ergibt sich, dass die Erstellung eines Anschlussgleise baulich grundsätzlich weiterhin möglich ist. Die Lage der öffentlichen Strasse wurde unverändert belassen, das Anschluss-

gleise könnte allenfalls später parallel dazu erstellt werden. Der Strassenabstand beträgt nach Art. 3 Abs. 1 besV zumindest 5m. Die Möglichkeit der Erstellung eines Gleisanschlusses entfällt erst dann, wenn die heute unüberbaute Parzelle Nr. 2301 überbaut werden sollte. Auf diesem Grundstück wäre die unmittelbare Verbindung mit dem Stammgeleise der MthB möglich. Die schmale Parzelle ist neu im Eigentum der politischen Gemeinde Bronschhofen.

3. Zusammenfassend ergibt sich, dass der vorliegende Ueberbauungsplan die Erstellung eines Gleisanschlusses wenigstens nicht verunmöglicht. Der abschliessende Entscheid fällt erst, wenn die Parzelle Nr. 2301 überbaut werden soll. Da innerhalb des Plangebietes noch reichlich unüberbaute Flächen vorhanden sind, ist es gerechtfertigt, dass das Grundstück Nr. 2301 erst in einer letzten Etappe überbaut wird. Im dannzumaligen Zeitpunkt ist eine nochmalige Beurteilung vorzunehmen. Das Planungsamt ist deshalb vor einem allfälligen Verkauf des genannten Grundstücks bzw. vor der Einleitung eines Baubewilligungsverfahrens in die Entscheidfindung mit einzubeziehen. Mit diesen Auflagen kann der Ueberbauungsplan genehmigt werden kann.

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. Der angeführte Erlass wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Das Planungsamt ist vor einem allfälligen Verkauf des genannten Grundstücks bzw. vor der Einleitung eines Baubewilligungsverfahrens in die Entscheidfindung mit einzubeziehen.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'000.--.

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:

slg. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:

Genehmigter Erlass
Einzahlungsschein

Kopie:

Rechtsabteilung
Planungsamt (2)
Rechnungsbüro (2)