



A-Post
Gemeinderat
Hauptstrasse 20

14. Dezember 2012

9552 Bronschhofen

Gemeinde Bronschhofen: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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

- **Zonenplan**
- **Baureglement**
- **Richtplan (Kenntnisnahme)**

Der Zonenplan und das Baureglement der Gemeinde Bronschhofen sind vom Gemeinderat ein erstes Mal am 24. September 2009 erlassen und vom 27. Januar bis 26. Februar 2010 öffentlich aufgelegt worden. Am 16. Februar 2011 erliess der Gemeinderat eine revidierte Fassung, die zweite öffentliche Auflage erfolgte vom 23. Februar bis 24. März 2011. Die Erlasse sind von den kantonalen Fachstellen vorgeprüft worden, die Genehmigung ist mit einigen Einschränkungen in Aussicht gestellt worden.

Am 4. Oktober 2012 haben wir den Gemeinderat wie auch die betroffenen Grundeigentümer eingeladen, zu den angezeigten Vorbehalten Stellung zu nehmen (Art. 15 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1; abgekürzt VRP).

Die abschliessende Genehmigungsprüfung hat Folgendes ergeben:

1 Zonenplan

1.1 Legende

1. In der Legende des Zonenplans für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe mit der entsprechenden Zuordnung im Baureglement abzustimmen. Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung (ES II statt III).

2. Der Hinweis zur Intensiverholungszone Reitsport IR und zur Kernzone Trungen KT ist in der Legende zu streichen (s. Bemerkungen zum Baureglement)

1.2 Gebenloo-Tüfi

1. Im Gebiet Gebenloo-Tüfi soll eine rund 2.4 ha grosse, noch nicht überbaute Fläche von der Wohnzone WG4 in die Gewerbe-Industriezone GI-pN umgezont werden. Gleichzeitig



ist geplant, das Gewerbe-Industriegebiet um rund 2.6 ha nach Norden auszudehnen. Um eine hochwertige und wertschöpfungsorientierte Nutzung sowie auch eine gute städtebauliche Einbindung sicherstellen zu können, wurde ein kooperativer Planungsprozess durchgeführt (Arealentwicklung Gebenloo-Tüfi). Die wichtigen Eckpunkte sollen in einem Überbauungsplan festgelegt werden.

2. Eine Vergrösserung des Gewerbe-Industriegebiets in der Gemeinde Bronschhofen ist nur aus einer regionalen Sicht heraus zu rechtfertigen. Um die Umsetzung des Arealentwicklungsprozesses zu gewährleisten, ist die Genehmigung der Gewerbe-Industriezone GI-pN mit dem Überbauungsplan Gebenloo zeitlich abzustimmen.

3. Das Genehmigungsverfahren des Überbauungsplans ist wegen einem hängigen Rechtsmittelverfahren (Erschliessung/Radwegverbindung) sistiert, so dass die Um- und Einzonung der Gewerbe-Industriezone GI-pN im Gebiet Gebenloo-Tüfi von der Genehmigung zurückgestellt wird.

1.3 Intensiverholungszone Reitsport Schiben; GS Nr. 2128

Ortsplanungsrevision 1994

1. Bereits im Jahre 1994, also mit der letzten Ortsplanungsrevision, stellten die damaligen Grundeigentümer Antrag, das Grundstück Nr. 2128 in die Intensiverholungszone einzuzonen. Der Gemeinderat hat die Einsprache mit Beschluss vom 22. September 1994 abgewiesen. Zur Begründung machte er geltend, dass gegen die Aufnahme der Parzelle Nr. 2128 vor allem planerische Gründe sprechen würden. Der Standort "Schiben" sei schon für den bestehenden Reitbetrieb (mit damaligem Benützerkreis) nicht ideal. Er liege von der übrigen Bauzone isoliert und vermöchte im Fall der Realisierung weiterer Bauvorhaben den Erschliessungsanforderungen nicht mehr zu genügen. Die Erschliessung wäre gemessen an den (damaligen) Bedürfnissen nur knapp ausreichend.

2. Gegen den obenerwähnten Einspracheentscheid wurde rekuriert. Die Regierung des Kantons St. Gallen hat im Rahmen des Rekursverfahrens festgestellt, dass eine Einzonung weder nach den Bestimmungen von Art. 15 RPG noch nach einer anderen Rechtsgrundlage möglich sei. Die Zuweisung der Parzelle Nr. 2128 zu einer Intensiverholungszone würde Bundesrecht verletzen.

Aktuelle Zonenplanrevision

1. Das Bundesrecht lässt auch ausserhalb der Bauzone eine massvolle Erweiterung rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen zu. Diese Möglichkeiten wurden genutzt, auch beim Reitbetrieb Schiben sind verschiedene Um- und Ausbauten bewilligt worden. Die angestrebte Einzonung kann nur eine weitere Intensivierung und/oder einen Ausbau des Betriebs zum Ziel haben. Für die Besitzstandsicherung ist eine Einzonung jedenfalls nicht notwendig.

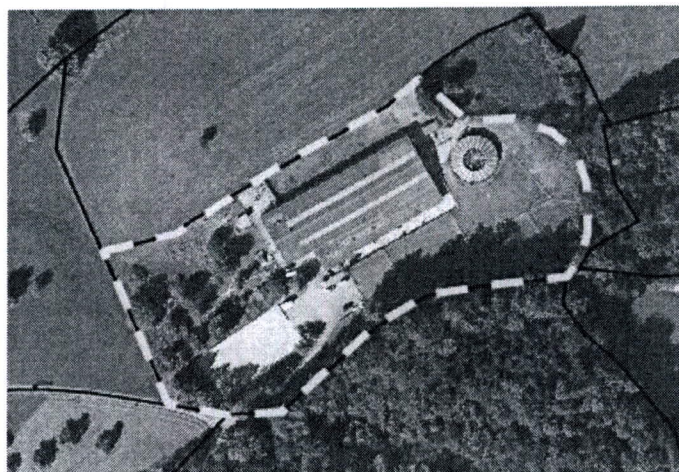
2.a) Nach der aktuellen bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist das Ausscheiden einer Bauzone bzw. Spezialnutzungszone für ein konkretes Projekt nur zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss RPG entspricht. Ist dies der Fall, so liegt keine Umgehung von Artikel 24 RPG vor, auch wenn eine

Ausnahmebewilligung für das Bauvorhaben ausgeschlossen wäre. Eine Umgehung ist dort anzunehmen, wo mit der fraglichen Planungsmassnahme eine unzulässige Kleinbauzone geschaffen würde oder sonst eine sachlich nicht vertretbare Interessenabwägung vorliegt.

b) Das Ausscheiden einer Bauzone nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) verlangt u.a. eine Konzentration der Siedlungsflächen und eine Entwicklung im Bereich von gut erschlossenen und versorgten Siedlungsschwerpunkten. Isolierte Kleinbauzonen sind im Allgemeinen unzulässig, weil sie gegen das Konzentrationsprinzip verstossen. Gemäss diesem Planungsgrundsatz ist die Siedlungstätigkeit in zusammenhängenden Bauzonen zu konzentrieren. Ermöglicht eine von der normalen Bauzone räumlich abgetrennte Kleinbauzone jedoch keine zusätzliche Streubauweise, sondern einzig eine *geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets* oder die *massvolle Erweiterung bereits bestehender Bauten*, dann ist sie ausnahmsweise zulässig, sofern sie auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht (Bundesgerichtsurteil 1C_153/2007 vom 6. Dezember 2007).

3. Mit der aktuellen Zonenplanrevision soll eine rund 1.6 ha grosse Fläche der Intensivholungszone Reitsport IE R zugeteilt werden. In den Unterlagen (auch Richtplanung) fehlt eine raumplanerische Beurteilung und Begründung. Im Rahmen des rechtlichen Gehörs stellt der Gemeinderat lediglich fest, dass die geplante Zonierung *"nicht nur im persönlichen Interesse der Eigentümer, sondern durchaus auch im öffentlichen Interesse liege. Die Zonenzuteilung erlaube es, die laufend notwendigen baulichen Anpassungen (z.B. Tierschutz usw.) ohne unnötige raumplanerische Hindernisse vornehmen zu können ..."* (vgl. Schreiben vom 30. Oktober 2012).

4. a) Die Raumordnung bzw. raumplanerische Massnahmen haben sich am anzustrebenden Zustand zu orientieren. Mit der geplanten Einzonung (ohne weitere Einschränkungen) könnten die bestehenden Betriebsgebäude und die zugehörige Infrastruktur massiv ausgebaut werden (vgl. Verhältnis bebaute/unüberbaute Flächen). Das *"Mass der geringfügigen Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bereits bestehender Bauten"* wäre bei Nutzung des Potentials bei weitem überschritten, womit wiederum der Streubauweise und damit generell der Zersiedelung der Landschaft Vorschub geleistet würde.





b) Bei Nutzung der baulichen und betrieblichen Möglichkeiten in der geplanten Bauzone sind die äussere Erscheinungsform und auch die Betriebsstrukturen mit dem ursprünglichen Bestand nicht mehr vergleichbar. Die Auswirkungen auf Raum und Umwelt nehmen zu, möglicherweise genügt auch die heutige Erschliessung nicht mehr. Es ist somit nicht nachvollziehbar, weshalb der Gemeinderat zu einem anderen Schluss kommt als in den 90-er Jahren. Die massgeblichen Rechtsgrundlagen sind noch immer die gleichen. Die Intensiverholungszone Reitsport IER kann aufgrund der Erwägungen nicht genehmigt werden.

1.4 Intensiverholungszone Reitsport Freudenberg; GS Nr. 1304, 2498, 2499

Die Einzonung einer Intensiverholungszone IE-R im Gebiet Freudenberg war Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens. Der Grundeigentümer hat den Antrag auf Einzonung zurückgezogen, worauf der Gemeinderat seinen Einspracheentscheid widerrufen und an seiner Sitzung vom 25. Oktober 2012 beschlossen, die Grundstücke in der Landwirtschaftszone zu belassen.

2 Baureglement

2.1 Kernzone Trungen / Intensiverholungszone Reitsport

Gemäss Art. 9 BauG *"teilt der Zonenplan das Gemeindegebiet in Teilgebiete verschiedener Nutzungsart und Nutzungsintensität sowie verschiedener Regelbauweise und Immissionstoleranz ein. Er besteht aus einer planerischen Darstellung und aus den dazugehörigen Bauvorschriften, die im Baureglement aufgestellt werden"*. Das Baureglement ist somit Teil des Zonenplans. Für die Genehmigung des Baureglements hat dies folgende Auswirkungen:

Art. 13 BauR/Art. 6 BauR: Das Ausscheiden einer Kernzone in Trungen ist mit der aktuellen Zonenplanrevision noch nicht vorgesehen bzw. vertagt worden. Der Gemeinderat hat deshalb an der Sitzung vom 25. Oktober 2012 beschlossen, den Hinweis in Art. 6 BauR sowie Art. 13 BauR zu streichen.

Art. 16 BauR/Art. 6 BauR: Die Einzonung in eine Intensiverholungszone Reitbetriebe IR im Gebiet Schiben wird im Sinne der Erwägungen zum Zonenplan nicht erteilt. Art. 16 BauR sowie der entsprechende Hinweis in Art. 6 BauR sind demzufolge unzweckmässig und können nicht genehmigt werden.

2.2 Gewässerschutz

Der Bundesrat hat am 4. Mai 2011 Änderungen in der Gewässerschutzverordnung beschlossen und diese auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt (AS 2011, 1955 ff.). Die Kantone haben demnach die Gewässerräume bis Ende 2018 gemäss Art. 41a und 41b der GSchV grundeigentümerverbindlich festzulegen. Ist der Gewässerraum noch nicht festgelegt, gelten Übergangsbestimmungen. Diese legen direkt und grundeigentümerverbindlich das Mass für die Sicherung der Gewässerräume fest. Die Gewässerabstandsbestimmungen des kantonalen Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) und die entsprechenden



Regelungen in den kommunalen Baureglementen bleiben zwar weiterhin in Kraft, sie finden aber nur noch subsidiär Anwendung.

Art. 25 BauR: Die ursprünglich vorgesehene Regelung des Gewässerabstands entspricht zwar den Vorschriften, wie sie in vielen anderen Gemeinden des Kantons St. Gallen angewandt wurde. Nachdem mit Inkraftsetzung der Gewässerschutzverordnung bundesrechtliche Übergangsbestimmungen massgebend sind (später sind es die noch festzulegenden Abstände nach Art. 41a und 41b GSchV) ist die Vorschrift nicht mehr notwendig. In den allermeisten Fällen steht sie gar im Widerspruch zum Bundesrecht, sie fände höchstens noch Anwendung, wo sie weiter geht als die Bundesgesetzgebung.

Aufgrund der Änderungen in der Gewässerschutzgesetzgebung hat der Gemeinderat an der Sitzung vom 25. Oktober 2012 beschlossen, Art. 25 BauR ersatzlos zu streichen. Gegenüber den Gewässern gelten somit die bundes- und kantonrechtlichen Bestimmungen.

2.3 Redaktionelle Anpassung

Art. 27 Abs. 1 BauR: Die Bestimmung bezieht sich auf Art. 37 BauR (nicht 36 BauR). Die Vorschrift wird redaktionell korrigiert.

2.4 Weitere Bemerkungen

Art. 5 BauR: Nach Praxis des Kantons St. Gallen wird im Rahmen eines Überbauungsplans ein Bonus bis 20% gewährt. Es ist zu beachten, dass auch mit einem Überbauungsplan keine "kalte Aufzonung" verbunden sein darf. Es ist Pflicht der Planungs- bzw. der Bewilligungsbehörde, einen Planerlass und in der Folge auch ein Bauprojekt an dessen Qualität zu messen und auch zu prüfen, inwieweit damit eine unzulässige Abweichung von den Zonenplanvorschriften verbunden ist.

3 Richtplan (Kenntnisnahme)

Gemäss Art. 5 BauG erstellt die politische Gemeinde die für die Ortsplanung und für den Ausbau der Infrastruktur notwendigen Richtpläne, wie Siedlungs-, Landschafts-, Verkehrs- und Versorgungspläne. Mit der kommunalen Richtplanung werden raumrelevante Grundlagen zusammengestellt, strategische Leitplanken für die räumliche Entwicklung festgelegt und auch Konflikte aufgezeigt. Eine breit abgestützte Richtplanung dient dem Gemeinderat als Führungsinstrument und als Entscheidungsgrundlage für raumplanerische Fragestellungen. Der Bevölkerung ist sie eine Orientierungshilfe, sie zeigt auf, welche Ziele die Behörde in der räumlichen Entwicklung der Gemeinde verfolgt.

Die vorliegende Richtplanung ist das Resultat eines längeren Planungsprozesses. Sie gibt einen umfassenden Überblick über die räumliche Entwicklung in Ihrer Gemeinde. Es handelt sich um eine gute Planungsgrundlage, den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung wird im Allgemeinen Rechnung getragen (Art. 1 und 3 RPG).



Die abschliessende Prüfung ergibt, dass die Erlasse im Sinne der Erwägungen recht- und zweckmässig sind und mit den angezeigten Vorbehalten genehmigt werden können.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der Zonenplan wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten genehmigt:

Gebenloo Tüfi; Die Um- und Einzonung im Bereich der geplanten Gewerbe-Industriezone GI-pN wird solange von der Genehmigung zurückgestellt, bis auch der Überbauungsplan Gebenloo genehmigt werden kann.

Intensiverholungszone Reitsport Freudenberg; Die GS Nr. 1304, 2498 und 2499 verbleiben gemäss dem Gemeinderatsbeschluss vom 25. Oktober 2012 in der Landwirtschaftszone.

Intensiverholungszone Reitsport Schiben; Die Umzonung des GS Nr. 2128, Schiben, von der Landwirtschaftszone in die Intensiverholungszone Reitsport IE R wird nicht genehmigt.

2. Das Baureglement wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten genehmigt:

Art. 13 BauR (Kernzone Trungen) sowie der entsprechende Hinweis in Art. 6 BauR werden gemäss dem Gemeinderatsbeschluss vom 25. Oktober 2012 gestrichen.

Art. 16 BauR (Intensiverholungszone Reitbetrieb) sowie der entsprechende Hinweis in Art. 6 BauR werden nicht genehmigt.

Art. 25 BauR wird gemäss dem Gemeinderatsbeschluss vom 25. Oktober 2012 ersatzlos gestrichen.

Art. 27 Abs. 1 BauR wird im Sinne der Erwägungen redaktionell angepasst.

3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'300.--.

Aufteilung der Gebühren:

Zonenplan	Fr. 1'400.--
Baureglement	Fr. 600.--
Richtplan	Fr. 300.--

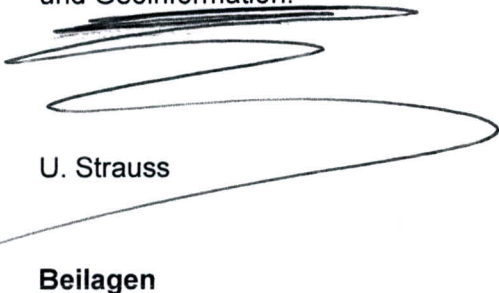
Der revidierte Zonenplan ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen. Für die jährliche Aktualisierung des FFF-Datensatzes im Geoportal wie auch auf der Homepage des AREG ist auch der **digitale Perimeter der beanspruchten FFF** nachzureichen.



Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG 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

Genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein

Kopie

BD-RA, KFA, AREG-OP