



A-Post

8. Februar 2019

Gemeinderat Eggersriet
Heidenerstrasse 5
Postfach 261
9034 Eggersriet

Geschäft Nr. 18-5343

Gemeinde Eggersriet: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972
(nGS 8, 134; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilrevision Zonenplan: Gebiet Eggersriet Ost**
- **Teilrevision Zonenplan: Gebiet Eggersriet West**
- **Teilrevision Zonenplan: Gebiet Unterbilchen**
- **Teilrevision Zonenplan: Gebiet Grub**
- **1. Änderung Baureglement:**
Änderung Art. 6 Regelbauvorschriften
Ergänzung Art. 7^{bis} Weilerzone

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Ausgangslage / Vorhaben

Das Baureglement der Gemeinde Eggersriet wurde vor Einführung des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vor zwei Jahren gesamtrevidiert (Genehmigung 17. Dezember 2015). Im Jahre 2016 wurde die kommunale Richtplanung aus den Jahren 1991/1992 überarbeitet. Basierend auf der kommunalen Richtplanung (Stand Dezember 2016) erfolgt nun die Teilrevision des Zonenplans. Dieser beinhaltet die vier Teilpläne Eggersriet Ost, Eggersriet West, Unterbilchen und Grub sowie eine Änderung bzw. Ergänzung des Baureglements.

Die Teilrevision des Zonenplans und die Änderung bzw. Ergänzung des Baureglements sind vom Gemeinderat am 14. August 2017 erlassen worden. Die Planaufgabe erfolgte vom 22. August 2017 bis 20. September 2017, es ging eine Einsprache ein. Die Einsprache wurde vom Gemeinderat am 23. April 2018 entschieden. Vom 18. Juni 2018 bis 27. Juli 2018 wurden die Erlasse dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.



Erwägungen

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 17. Juli 2017 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen.

Anwendbares Recht und Abstimmung mit der übergeordneten Planung

Weil die öffentliche Auflage der Teilrevision vor dem 1. Oktober 2017 endete, ist das kantonale Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) anwendbar (Art. 174 PBG). Der Zonenplan wie auch das Baureglement der Gemeinde Eggersriet sind damit noch nicht an das neue PBG angepasst worden (vgl. Art. 175 Abs. 1 PBG). Zu beachten ist aber, dass das PBG Bestimmungen enthält, welche direkt anwendbar sind (Gewässerabstand, Waldabstand, etc.).

Am 1. November 2017 genehmigte der Bundesrat den "Teil 1 Siedlung" des kantonalen Richtplans und damit auch den Gesamtumfang des Siedlungsgebietes. Die Gemeinde Eggersriet gehört gemäss Raumkonzept St.Gallen zum Raumtyp "Landschaft mit kompakten Siedlungen". Nach dem Gemeindeporträt (Stand August 2017) ist der Kapazitätsindex der Gemeinde positiv. Gemäss dem Koordinationsblatt S11 des kantonalen Richtplans kann somit das Siedlungsgebiet nach einem Ortsplanungsprozess mit strategischen Überlegungen in einer jährlichen Richtplananpassung angepasst bzw. erweitert werden. Ob allerdings im Rahmen einer Gesamtrevision des Zonenplans die Bauzone auch vergrössert werden kann, ist offen.

In der kommunalen Richtplanung und mit der Teilrevision des Zonenplans sind die Zuordnung der Nutzungszonen und deren Abgrenzungen mit den aktuellen Gegebenheiten verglichen und detailliert überprüft worden. Mit Ausnahme der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Grub ist keine nennenswerte Baulanderweiterung vorgesehen. Am Rande der Bauzone erfolgen lediglich kleinere Anpassungen an die heutigen Parzellengrenzen.

Erweiterung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) in Grub

Für eine Sportplatzenerweiterung in Grub soll eine Fläche von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont werden. Wie bereits in der Vorprüfung ausgeführt, setzt eine Einzonung voraus, dass die Fläche im kantonalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugeteilt ist. Diese Zuweisung zum Siedlungsgebiet steht aus, es fehlt auch ein Antrag mit entsprechendem Bedarfsnachweis. Im Weiteren kann die Einzonung nur basierend auf einem konkreten von den Stimmbürgern gutgeheissenen Projekt genehmigt werden. Eine Genehmigung der neuen Oe kann daher zurzeit nicht erfolgen, die Fläche wird von der Genehmigung zurückgestellt.

Weilerzone

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können, gemäss Art. 33 RPV, besondere Zonen wie Weiler- oder Erhaltungszonen bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan dies vorsieht. In nicht mehr oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzten Weilern sollen dadurch Erweiterungs- und Umbauten oder Nutzungsänderungen zugelassen werden, die weitergehen als jene, die allgemein im Rahmen von Art. 24 bis 24e RPG zulässig sind, sofern der konkrete Schutzzweck des Weilers dies erfordert. Baubewilligungen in der Weilerzone bedürfen gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG



einer Zustimmung durch die kantonale Behörde. Neubauten sind nicht zulässig. Ersatzbauten (Abbruch und Wiederaufbau) sind zulässig sofern die Charakteristik der Gebäude im Wesentlichen erhalten bleibt. Voraussetzung ist dabei eine gute Einpassung in den örtlichen Kontext.

Die Kleinsiedlung Nr. 11.1 Unterbilchen ist im kantonalen Richtplan (S51) als Weiler bezeichnet. Die Voraussetzungen aus der kantonalen Richtplanung für die Zonierung des Gebietes Unterbilchen als Weilerzone sind somit erfüllt.

Der Zonenperimeter einer Weilerzone ist eng um die bestehenden Bauten zu ziehen und es dürfen keine Flächen für Neubauten ausgeschieden werden. Die vorliegende Zonenabgrenzung entspricht diesen Vorgaben, Flächen für Neubauten werden nicht ausgeschieden.

Nach Art. 33 RPV handelt es sich bei der Weilerzone nicht um eine Zone nach Art. 15 RPG, die in die ausschliessliche Zuständigkeit der Gemeinde fällt. Alle Bauvorhaben in Weilerzonen brauchen die Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde. Das st.gallische Recht setzt für alle Verfahren ausserhalb Bauzone das ordentliche Verfahren voraus (vgl. Art. 138 ff. PBG, insbes. Art. 140 Abs. 1 Bst. a) sowie Art. 142 Abs. 1 Bst. a) PBG).

Die Genehmigung der Weilerzone Unterbilchen und von Art. 7^{bis} Baureglement (BauR) kann mit folgenden Auflagen erfolgen:

1. Die Weilerzone wird als Zone ausserhalb des Baugebietes ausgeschieden. Baubewilligungen bedürfen gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG einer Zustimmung durch die kantonale Behörde.
2. Die ausgeschiedene Grünzone Erholung GE (Baugebiet) im Gebiet Unterbilchen wird neu der Grünzone GR (ausserhalb des Baugebietes) zugeteilt.
3. Die Bauzonenabgrenzung (Hinweis) um die neue Weilerzone wird aufgehoben.
4. Art. 7^{bis} Abs. 1 BauR, wird abgeändert zu:
Die Weilerzone dient der Erhaltung der bestehenden Baustruktur, der zweckmässigen Umnutzung, der Erweiterungsmöglichkeit von bestehenden Betrieben, dem sachgerechten Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz, der Sicherung der charakteristischen Umgebung und Freiräume sowie der sorgfältigen Eingliederung von **Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten und Ersatzbauten (Abbruch und Wiederaufbau)** in das bestehende Landschafts- und Weilerbild. Neben Wohnbauten sind auch mässig störende gewerbliche sowie landwirtschaftliche Bauten zulässig.

Zusammenfassend ergibt die Prüfung, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und mit Auflagen genehmigt werden können.

Verfügung

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 BauG 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. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen genehmigt:
2. Die Genehmigung der Weilerzone und von Art. 7bis Baureglement (BauR) kann mit folgenden Auflagen erfolgen:
 - a) Die Weilerzone wird als Zone ausserhalb des Baugebietes ausgeschieden. Baubewilligungen bedürfen gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG einer Zustimmung durch die kantonale Behörde.
 - b) Die ausgeschiedene Grünzone Erholung GE (Baugebiet) wird neu der Grünzone GR (ausserhalb des Baugebietes) zugeteilt.
 - c) Die Bauzonenabgrenzung um die neue Weilerzone wird aufgehoben.
 - d) Art. 7bis Abs. 1 BauR, wird abgeändert zu:
Die Weilerzone dient der Erhaltung der bestehenden Baustruktur, der zweckmässigen Umnutzung, der Erweiterungsmöglichkeit von bestehenden Betrieben, dem sachgerechten Unterhalt der vorhandenen Bausubstanz, der Sicherung der charakteristischen Umgebung und Freiräume sowie der sorgfältigen Eingliederung von ~~Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten~~ und **Ersatzbauten (Abbruch und Wiederaufbau)** in das bestehende Landschafts- und Weilerbild. Neben Wohnbauten sind auch mässig störende gewerbliche sowie landwirtschaftliche Bauten zulässig.
3. Die Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe im Gebiet Grub wird von der Genehmigung zurückgestellt.
4. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 2'880.--.
(Geschäft Nr. 17-3371: Anteil AFU: 280.--).

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (ITF oder XTF) sowie als PDF dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Vermessung, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, 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:

Ralph Etter

**Beilagen**

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlasse)
- Kantonsforstamt
- Amt für Umwelt
- Denkmalpflege