



A-Post
Gemeinderat
Hofstrasse 1

30. August 2017

9642 Ebnat-Kappel

Geschäft Nr. 17-4918

Gemeinde Ebnat-Kappel: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) bereits 2013 den Teilzonenplan Au zur Genehmigung eingereicht. Damals konnte die östliche WG3-Zone genehmigt werden. Mit Datum vom 12. Februar 2016 wurde die zweite Etappe im Umfang von 0,60 ha genehmigt. Aktuell ersuchen Sie um Freigabe der dritten und somit der letzten Etappe.

• **Teilzonenplan Au (3. Etappe)**

Um der Baulandhortung zu begegnen, werden gemäss Praxis des Kantons St.Gallen Einzonungen für gewerbliche Betriebe in der Regel nur aufgrund eines konkreten Bedarfs genehmigt (keine Einzonung auf Vorrat). Am 15. August 2013 hat das Baudepartement den nordwestlichen Teil des Planungsgebiets (1.64 ha) von der Genehmigung zurückgestellt, trotz der anstehenden Kompensationspflicht gemäss den Übergangsbestimmungen des revidierten Raumplanungsgesetzes. Zwar bestanden auch für diesen Bereich bereits Überbauungsabsichten, konkrete Projekte lagen indes noch nicht vor. Für den Fall, dass ein bewilligungsfähiges Projekt vorliegt, hat das Baudepartement eine nachträgliche Genehmigung (und die Unterstützung bei der Flächenkompensation) in Aussicht gestellt.

Da das Baugesuch für die Betriebserweiterung der Firma ■■■ genehmigungsfähig vorliegt, steht einer Genehmigung der dritten und somit letzten Etappe der Zonierung im Gebiet Au nichts mehr entgegen.

Gemäss den Übergangsbestimmungen des revidierten Raumplanungsgesetzes darf die kantonale Bauzone nicht vergrössert werden, bis der kantonale Richtplan überarbeitet und vom Bundesrat genehmigt ist. Eine Einzonung kann somit nur genehmigt werden, wenn die Fläche mindestens flächengleich durch eine Auszonung kompensiert wird.



Bisher hat das Baudepartement Auszonungen im Umfang von rund 11.87 ha genehmigt. Demgegenüber stehen rund 2.78 ha, die neu einer Bauzone zugewiesen wurden. Die Summe der Auszonungsflächen überwiegt diejenige der Einzonungen deutlich (vgl. Beilage).

Mit dem bewilligungsfähigen Projekt der Firma [REDACTED] sind die Voraussetzungen für die Freigabe der letzten Etappe im Gebiet Au erfüllt. Fruchtfolgeflächen sind von der geplanten Einzonung nicht betroffen.

Die Prüfung ergibt, dass die nachträgliche Genehmigung einer 1.04 ha grossen Fläche in die ~~Gewerbe~~-Industriezone GI recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann. Die Gesamtbauzone im Kanton St. Gallen wird nicht vergrössert, die Kompensationsfläche ist bereits rechtskräftig ausgezont.

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. Die Genehmigung der Einzonung im Umfang von 1.06 ha des Teilzonenplans Au (letzte Etappe) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 800.--.

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. 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**

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. 1x Unterlagen)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. 1x Unterlagen)

Zur Eröffnung an

- Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern
 - per Einschreiben
 - mit Kopie des Erlasses
 - mit Übersicht Ein-/Auszonungen