



22. Oktober 1998

Gemeinderat
9434 Au

VII 17 Au: Ortsplanungsrevision, Genehmigung

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

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

- Zonenplan
- Baureglement
- Schutzverordnung, Plan
- Schutzverordnung, Vorschriften
- Baulinienplan Wolfsegges-Monstein
- Baulinienplan Büchel

Die Rekursverfahren gegen die Ortsplanungsrevision konnten in der Zwischenzeit erledigt werden. Die Genehmigungsprüfung ergibt folgendes:

1. Zonenplan

Der Zonenplan ist grundsätzlich recht- und zweckmässig. Die aufgrund des III. NGzBauG erforderliche Differenzierung der Grünzonen wird bei einer künftigen Revision indes noch nachzuholen sein. Näher einzugehen ist auf drei Neueinzonungen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ("Neugrüt", "Hüttau/Feldstrasse" und "Tägern").

a) Die Einzonung "Neugrüt" (Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen; Pistolenstand, Spielplatz) lässt sich in Berücksichtigung von Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG vertreten und kann genehmigt werden.

b) Bei den Zonenplanänderungen in den Gebieten "Hüttau/Feldstrasse" und "Tägern" sollen ca. 15'000m² bzw. 12'500m² neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeschrieben werden. Bei beiden Flächen handelt es sich um Fruchtfolgeflächen. Gute landwirtschaftliche Böden sind nach Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG der Landwirtschaftszone zuzuscheiden, wenn nicht übergeordnete Interessen eine andere Nutzung erfordern. Die fragliche Fläche im Gebiet "Hüttau/Feldstrasse" ist zudem Bestandteil des Siedlungstrenngürtels zwischen Au und Heerbrugg.

aa) Der Kanton St. Gallen ist verpflichtet, 12'500ha FFF langfristig sicherzustellen (Sachplan FFF vom 8. April 1992). Diese Aufgabe konnte der Kanton nur mit grosser Mühe erfüllen. Ein erheblicher Teil der Flächen liegt nach den rechtsgültigen Zonenplänen noch im übrigen Gemeindegebiet, statt in der Landwirtschaftszone. Aufgrund dieser Ausgangslage besteht für den Kanton St. Gallen insgesamt nur ein kleiner Spielraum, Fruchtfolgeflächen neu der Bauzone zuzuscheiden. Für den Nachweis der übergeordneten Interessen gilt ein strenger Mass-

stab; Einzonungen "auf Vorrat" sind nicht möglich. Bei der Gutheissung von Einzonungen muss zudem sichergestellt sein, dass die fraglichen Flächen sehr haushälterisch genutzt werden.

bb) Nach dem Bericht zur Ortsplanungsrevision (S. 10) deckt die Dimensionierung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen die heutigen Bedürfnisse weitgehend ab. Der künftige Bedarf ist durch entsprechende Zonenausscheidung und durch Ueberbauungspläne zu sichern (Schulen, Sportanlagen). Die Einzonung "Tägern" bezweckt die Erweiterung der Sportanlage für Leichtathletik und Fussball (Rasenspielfelder), jene im Gebiet "Hüttau/Feldstrasse" eine Tennisanlage. Die heutige Tennisnutzung im Gebiet "Tägeren" soll gänzlich in das Gebiet "Hüttau/Feldstrasse" verlegt werden soll, verbunden mit dem Neubau einer Tennishalle. Bei der Erweiterung der Rasenspielfelder ist ein gemeinsames Vorgehen mit der Gemeinde Berneck beabsichtigt (Zusammenlegung der Fussballanlagen).

cc) Nach den vorliegenden Unterlagen geht es bei den streitigen Neueinzonungen um die Sicherung der weiteren Entwicklung. Der Nachweis, dass die fraglichen Flächen in diesem Umfang benötigt und der Landwirtschaft dauernd entzogen werden müssen, liegt noch nicht vor. Für den Interessennachweis wäre zudem erforderlich, dass die Finanzierung der Neubauten gesichert wäre.

d) Anlässlich der Besprechung vom 2. September 1998 zwischen Vertretern Ihres Rates und dem Baudepartement haben sich die Beteiligten dahingehend geeinigt, dass die Einzonung "Tägern" genehmigt wird, sofern sichergestellt ist, dass die fragliche Fläche bei Bedarf als Anbaufläche zur Verfügung steht. Mit Schreiben vom 6. Oktober 1998 haben Sie diese Zusicherung abgegeben; vor der baulichen Nutzung der genannten Fläche wird ein entsprechender Ueberbauungsplan erlassen. Demgegenüber bleibt das Genehmigungsverfahren für die Einzonung "Hüttau/Feldstrasse" sistiert, bis der konkrete, detaillierte Nachweis der übergeordneten Interessen vorliegt. Beim Bedarfsnachweis sind auch die bestehenden Tennisanlagen miteinzubeziehen (vgl. bestehende Tennishallen, die bereits heute teilweise unbelegt sind).

2. Baureglement

Das neue Baureglement ist recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden. Die aufgrund des III. NGzBauG bzw. Art. 53 BauG erforderlichen Anpassungen wurden im Genehmigungsverfahren vorgenommen. Bezüglich der Fussnote 2 zu Art. 7 BauR ("sichtbare Geschosse") ist zu ergänzen, dass diese Wendung bei einer nächsten Revision durch eine Regelung zu ersetzen ist, die weniger Auslegungsschwierigkeiten beinhaltet.

3. Schutzverordnung, Baulinienpläne

Die Prüfung ergibt, dass diese Erlasse recht- und zweckmässig sind und 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 7 der Ermächtungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der Zonenplan wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Von der Genehmigung zurückgestellt wird die Einzonung im Gebiet "Hüttau/Feldstrasse".
2. Das Baureglement wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
3. Die Schutzverordnung wird genehmigt.

4. Die Baulinienpläne Wolfseges-Monstein und Büchel werden genehmigt.

5. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'000.-- (Fr. 2'500.-- für Baureglement, Zonenplan und Schutzverordnung, je Fr. 250.-- für die beiden Baulinienpläne).

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

Für das Baudepartement
Der Leiter des Planungsamtes



Dr. P. Flaad

Beilagen:

- genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Kantonsforstamt, Davidstrasse 35, 9001 St. Gallen
- Rechtsabteilung
- Planungsamt (3)