



22. Dezember 1998

Gemeinderat
9425 Thal

VII 14 Thal: Genehmigung von Ortsplanungserlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindammann,
Sehr geehrte Gemeinderäte

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

- **Zonenplan**
- **Baureglement**

Im weiteren haben Sie uns die Schutzverordnung (Plan, Vorschriften) zugestellt. Ueber diese wird - unter Einschluss der beiden Grünzonen im Bereich der Nationalstrasse (Autobahnanchluss; Brunnenacker) - in einer gesonderten Verfügung entschieden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden verschiedene Rekurse eingereicht. Diese sind mit einer Ausnahme erledigt. Auch die im Rahmen der Genehmigungsprüfung noch offenen Fragen wurden zum überwiegenden Teil geklärt. Da die endgültige Erledigung aller Verfahren noch eine gewisse Zeitspanne in Anspruch nehmen dürfte (u.a. ist noch eine öffentliche Auflage erforderlich), ist es gerechtfertigt, für die übrigen Teile der Gesamtrevision die Beurteilung nach Art. 31 BauG heute vorzunehmen. Die Prüfung ergibt folgendes:

A. Zonenplan

Der neue Zonenplan ist recht- und zweckmässig. Näher einzugehen ist auf folgende Sachbereiche bzw. Festlegungen:

1. Der neue Zonenplan weist sehr grosszügige Nutzungsreserven auf. Diese können einzig in Berücksichtigung von Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG genehmigt werden. Wir weisen Sie indes daraufhin, dass in absehbarer Zeit keine Neueinzonungen möglich sind. Im weiteren ist es Sache des Gemeinderates, mit den verbleibenden Instrumenten (Erschliessungsprogramm, etappenweise Erschliessung mit öffentlichen Strassen) für eine kontinuierliche Entwicklung zu sorgen, damit zum einen genügend Bauland erhältlich ist, zum anderen die bestehende Infrastruktur (Schulen, Wasser, Abwasser, usw.) mit dem Bevölkerungswachstum Schritt halten kann.
2. Die Zuweisung zu einer Bauzone setzt voraus, dass sich die fragliche Fläche für eine Überbauung eignet (Art. 15 RPG; SR 700). Diese ist dann gegeben, wenn - unter Berücksichtigung der übrigen Vorschriften - Bauten und Anlagen erstellt werden können.

Für die Industriezone Fuchsloch (Neueinzonung; einzige Bauzone südlich der Bahnlinie) unter Einschluss des übrigen Gemeindegebietes ist die Sachlage vor Ort unter Einbezug

der Grundeigentümer und in Berücksichtigung der offenbar bestehenden Altlast zu klären. Im weiteren sind Teile der Parzellen Nrn. 203, 205, 207, 208, 209 und 215 (Kategorien A bzw. C) gemäss dem Verdachtsflächenkataster der Gemeinde Thal vorbelastet. Die Eignung als Bauzone ist deshalb derzeit nicht ausgewiesen. Schliesslich ist für die Zonenordnung in den Gebieten Knüli-Buechsteig und Baschacker aufgrund der Lärmschutzverordnung der Nachweis im Sinn von Art. 29 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41) erforderlich. Die von Ihnen eingereichte überschlagsmässige Berechnung [zwischen 30.5 dB(a) und 39.7 dB(a)] lässt sich mit unseren Näherungswerten (bis zu 63 dB(A) am Tag) nicht in Übereinstimmung bringen. Die Differenz ist noch auszuräumen. Die abschliessende Beurteilung des neuen Zonenplanes ist deshalb für die genannten Flächen zurückzustellen.

3. Aufgrund des noch hängigen Rekursverfahrens von der abschliessenden Beurteilung zurückzustellen sind in Thal die Parzellen Nrn. 1258, 1994, 1995 (Umfang gemäss Entwurf Dorfhalde).

B. Baureglement

Das neue Baureglement ist grundsätzlich recht- und zweckmässig. Die Berechnungsformel bei der Skizze zum Mehrlängenzuschlag (Anhang 2) wird korrigiert, weil sie nicht dem Reglements-text entspricht.

Von der abschliessenden Beurteilung zurückzustellen ist Art. 12ter BauR (Industriezone Fuchsloch; vgl. Abschnitt A). Offen ist noch der Erlass einer Vorschrift über den Gewässerabstand gegenüber eingedolten Bächen (Art. 59 Abs. 2 zweiter Satz BauG). Dies ist in einem Nachtrag zu regeln. Dabei wird auch zu prüfen sein, ob sich aufgrund des Gesetzes über die Verfahrenskoordination (ABl 1998, 964 ff.; in Kraft ab 1. April 1999) eine Anpassung von Art. 3 BauR aufdrängt. Ab diesem Zeitpunkt werden - bei gleichbleibendem kommunalem Recht - die Entscheide der Baukommission in allen Verfahren, die dem genannten Gesetz unterstehen, direkt an die zuständige kantonale Instanz (in der Regel Regierung) weitergezogen werden können. Der gemeindeinterne Instanzenzug wird für diese Fälle kraft kantonalem Recht aufgehoben.

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 Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der neue Zonenplan wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt werden die im Abschnitt A der Erwägungen genannten Flächen.
2. Das Baureglement wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt wird Art. 12ter BauR.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'500.--.

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