



A-Post
Gemeinderat Thal
Kirchplatz 4
9425 Thal

4. November 2011

Gemeinde Thal: Genehmigung von Gemeindeerlasse

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) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Mesmeren**
- **Überbauungsplan Mesmeren**

Das Planungsgebiet befindet sich südwestlich im Anschluss an den historischen Ortskern von Thal. Westlich wird das Planungsgebiet von der Rheineckerstrasse, nördlich durch die Kruft (-Strasse), südlich und westlich durch Nichtbaugesbiet begrenzt. Die bereits überbauten Parzellen südlich der Strassenkreuzung Rheineckerstrasse - Kruft sind der Kernzone I zugewiesen. Der westliche Teil des Überbauungsplangebietes ist der dreigeschossigen Wohnzone W3 und der östliche Teil sowie der südliche Teil der zweigeschossigen Wohnzone W2b zugewiesen. Inmitten des Planungsgebietes an der Kruft, befindet sich das Alters- und Pflegeheim der Gemeinde Thal, welches der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen ist. Dieser Teil ist jedoch nicht Bestandteil des Überbauungsplans. Zudem liegen im Überbauungsplangebiet der eingedolte Hofbach (Gupfenbach) sowie zwei weitere kleinere teilweise offene Bäche.

Der vorliegende Überbauungsplan regelt eine zweckmässige Erschliessung und Bebauung des Baugebietes Mesmeren. Mit dem Überbauungsplan- und Teilzonenplanverfahren wurden ebenfalls das Teilstrassenplanverfahren sowie das Verfahren für die Renaturierung des Hofbaches durchgeführt. Alle vorliegenden Planungsinstrumente wurden aufeinander abgestimmt.

Der Teilzonen- und der Überbauungsplan Mesmeren wurden vom Gemeinderat am 18. Oktober 2010 erlassen. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 27. Oktober 2010 bis 27. November 2010 statt. Die Änderungen der Überbauungsplans aufgrund von Einsprachen wurden am 10. Januar 2011 vom Gemeinderat erlassen. In Anwendung von Art. 32 Abs. 2 BauG wurde auf eine öffentliche Auflage verzichtet. Der Teilzonenplan wurde vom



19. Januar 2011 bis 17. Februar 2011 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

Die Genehmigungsprüfung der Planungsinstrumente hat folgendes ergeben:

- Ab 1. Juni 2011 trat die am 4. Mai 2011 revidierte Gewässerschutzverordnung (SR 814.201, abgekürzt GSchV) in Kraft. Gemäss der neuer Gesetzgebung haben die Kantone bis Ende 2018 die Gewässerräume gemäss Art. 41a und 41b der GSchV grundeigentümergebunden festzulegen. Mit vorliegendem am 13. Oktober vom Tiefbauamt genehmigten Renaturierungsprojekt Hofbach (Gupfenbach) werden gemäss den kantonalen Fachstellen die ökologischen Zielsetzungen der Gewässerschutzverordnung erreicht. Gestützt auf das Renaturierungsprojekt Hofbach (Gupfenbach) wurden im Überbauungsplan die Abstände für Bauten und Anlagen mittels Baulinie geregelt und folglich der Gewässerraum grundeigentümergebunden festgelegt.
- Gemäss Strassenkreisinспекtorat kann eine strassenpolizeiliche Bewilligung für eine Tiefgaragenzufahrt ab der Rheineckerstrasse und der Kruft-Strasse auf der Parzelle Nr. 704 nicht in Aussicht gestellt werden. Die "Zutrittsverbotslinie Tiefgaragenzufahrten" ist dahingehend bis an die Baulinie für Bauten und Anlage entlang des Gewässers zu verlängern.

Das Resultat der Genehmigungsprüfung wurde dem Gemeindepräsidenten und dem Bauverwalter mündlich an der Sitzung vom 26. August 2011 mitgeteilt. Die Gemeindevertreter bemerkten an erwähnter Besprechung, dass keine Einwände gegen die Genehmigungsprüfung bzw. die zu verfügenden Punkte bestehen und eine rasche Genehmigung der Planungsinstrumente anzustreben sei.

Mit Schreiben vom 22. September 2011 wurde der Gemeinde Thal und dem Eigentümer der Parzelle Nr. 704 das rechtliche Gehör gewährt. Der Eigentümer der Parzelle Nr. 704, Herr Roman Frei, hat auf eine Stellungnahme verzichtet. Die Gemeinde Thal hat im Schreiben vom 27. September 2011 der angekündigten Verfügung mit folgenden Bemerkungen zugestimmt:

- Die erwähnte Zutrittsverbotslinie sei zu verlängern, da im Bereich der Strasseneinmündung Kruft eine Ein-/Ausfahrt nicht möglich sei (weder für eine Tiefgarage noch für Einzelabstellplätze).
- Die Ein-/Ausfahrt zu Einzelparkplätzen für die künftige Nutzung des Grundstücks Nr. 704 müsse jedoch ab der Rheineckerstrasse, im westlichen Bereich angrenzend an den Carport auf der Parzelle Nr. 1279, möglich bleiben. Weitere hinter liegende Grundstücke dürften jedoch nicht darüber erschlossen werden, weshalb die "Zutrittsverbotslinie Tiefgaragenzufahrt" belassen werden könne.
- Zudem sei gemäss Besprechung vom 26. August 2011 von Seiten der Gemeinde eine Zu-/Wegfahrt zum Grundstück Nr. 704 südlich der Parzelle Nr. 1279 über die Parzelle Nr. 723 aufgrund der Interessensabwägung der Gemeinde nicht vertretbar.

Da keine Einwände gegen die geplante Verfügung bestehen und die Erlasse recht- und zweckmässig sind, können diese genehmigt werden.

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 angeführten Erlasse der Teilzonen- und der Überbauungsplan Mesmeren werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. In Anwendung von Art. 41a GSchV, wird der Gewässerraum des Hofbachs (Gupfenbach) sowie der beiden weiteren Gewässer im Geltungsbereich des Überbauungsplans Mesmeren mit den Baulinien für Bauten und Anlagen beidseits der Gewässer grundeigentümerverbindlich festgelegt.
3. Die "Zutrittsverbotslinie Tiefgaragenzufahrt" auf der Parzelle Nr. 704 wird bis zur Baulinie für Bauten und Anlagen entlang des Gewässers verlängert.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'240.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 1'900.--
Tiefbauamt	Fr. 340.--

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

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 28. Oktober 2011
- Genehmigung Renaturierung Hofbach (Gupfenbach) vom 13. Oktober 2011



Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Tiefbauamt Rechtsdienst
- Denkmalpflege
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei