



25. Oktober 2006

Gemeinderat
9243 Jonschwil

Baudepartement / Rechtsabteilung	
Eingang	30. Okt. 2006
Bearb.	
Nr.	

76 **Gemeinde Jonschwil: Genehmigung von Gemeindeerlassen**

Sehr geehrter Herr Präsident
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:

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

Das fakultative Referendum ist nicht ergriffen worden. Mit Datum vom 3. Oktober 2006 hat die Regierung über den einzigen, gegen den Zonenplan gerichteten Rekurs entschieden und diesen abgewiesen.

A. Zonenplan

Der neue Zonenplan ist recht- und zweckmässig. Näherer Erläuterungen bedarf Folgendes:

1. Grösse der Bauzone / Siedlungskapazität

Grundlage für die Zonenplanrevision bildet der im Mai 2005 vom Gemeinderat erlassene Richtplan. Bei einer aktuellen Bevölkerungszahl von rd. 3280 Einwohnern wird für die nächsten 15 Jahre ein jährliches Wachstum von 1.5% angestrebt (was in etwa jenem der vergangenen 10 Jahre entspricht).

Nach Art. 15 RPG umfasst die Bauzone Land, welches sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und überbaut wird. Die theoretische Kapazität der *neuen* Bauzone beträgt gemäss Planungsbericht rd. 290 Einwohner. Zusammen mit den im Richtplan ausgewiesenen aktuellen Siedlungsreserven für rd. 430 Einwohner sowie dem inneren Verdichtungspotential bestehen für die nächsten 15 Jahre voraussichtlich genügend Nutzungsreserven (vgl. Art. 15 RPG). In absehbarer Zeit werden somit für das Wohnen keine Neueinzonungen möglich sein. Einzonungen für gewerbliche Nutzungen sind im Einzelfall und bei konkretem Bedarf zu prüfen. Bezüglich der Interessenskonflikte verweisen wir v.a. auch auf die Bemerkungen zur Fruchtfolgefäche.

2. Fruchtfolgefächen FFF

Mit dem überarbeiteten Zonenplan sollen rund 4.5 Hektaren FFF neu der Bauzone zugeschrieben werden. Gemäss dem Sachplan „Fruchtfolgefächen“ des Bundes vom 8. April 1992 muss

der Kanton St.Gallen ackerfähiges Land im Umfang von 12'500 ha langfristig sichern. Es bestehen nur wenig 'Reserven', weshalb für die Freigabe von FFF ein strenger Beurteilungsmassstab gilt. Die Interessenabwägung erfolgt nach den Prüfkriterien des Koordinationsblattes V11 im kantonalen Richtplan.

Der Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre ist grundsätzlich ausgewiesen (vgl. Ziff. 1). Der Verlust von 4.5 ha FFF ist allerdings gross, auch wenn zu berücksichtigen ist, dass alternative Möglichkeiten für Einzonungen ohne Inanspruchnahme von FFF fehlen. Die Genehmigung des Zonenplanes ist nur möglich, weil es sich um eine Gesamtrevision der Ortsplanung handelt und die Siedlungsreserven auf rund 15 Jahre ausgerichtet sind (jährlicher Verbrauch an FFF ~ 0.3 ha). In absehbarer Zeit wird in Ihrer Gemeinde allerdings kaum FFF beansprucht werden können, v.a. für Wohnzonen mit geringer Dichte.

3. Parzelle 233, Breiti Schwarzenbach

Die Parzelle 233, Breiti Schwarzenbach soll der Wohnzone W2b bzw. der Grünzone zugewiesen werden. Auf den benachbarten Grundstücken, unmittelbar nördlich der Parzellengrenze, verläuft der Schwarzenbach, grösstenteils in einer Eindolung. Bei starken Niederschlägen vermag die Eindolung das anfallende Wasser nicht zu schlucken, der nördliche Teil der Parzelle 233 ist deshalb überflutungsgefährdet. Bis das Gewässer ausgebaut ist (ein entsprechendes Projekt ist in Vorbereitung) muss das fragliche Gebiet von der Genehmigung zurückgestellt werden (vgl. beiliegende Skizze 1:2000 vom 14. September 2006).

4. Parzellen 1424/1437, Lüthiwiese Schwarzenbach

Gemäss dem neuen Zonenplan soll die Wohn-Gewerbezone WG2 auf den Parzellen Nr. 1424 und 1437 der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Mit Schreiben vom 29. August 2006 beantragen Sie, die Auszonung vorläufig von der Genehmigung zurückzustellen. Sie begründen dies mit aktuellen Verkaufsverhandlungen über das Schloss Schwarzenbach. Die Grundstücke Nr. 1424 und 1437 könnten für den Verkauf und die künftige Nutzung der Schlossliegenschaft von Bedeutung sein.

Das Zurückstellen einer Zonierung von der Genehmigung ist dann angezeigt, wenn es objektive Gründe rechtfertigen. Würde Ihrem Antrag stattgegeben, hätte dies zur Folge, dass die fragliche Fläche gemäss bisherigem Zonenplan der WG2 zugeschrieben bliebe und entsprechend genutzt werden könnte. Das entspräche weder den mit der Ortsplanung dokumentierten Absichten des Gemeinderates noch dem Willen der Bevölkerung. Die zonenrechtliche Zuschreibung zur Landwirtschaftszone wird deshalb nicht von der Genehmigung zurückgestellt. Sollte aufgrund veränderter Verhältnisse – z.B. im Zusammenhang mit dem Verkauf des Schlossgrundstückes - die Einzonung der Parzellen Nr. 1424 und 1437 in eine Bauzone aktuell werden, müsste das Verfahren im Sinne von Art. 32 BauG durchgeführt werden.

Aus ortsplanerischer Sicht stellen sich bei einer erneuten Einzonung Fragen der Erschliessung und der Kapazitäten der Abwasserkanalisation. In geeigneter Weise zu berücksichtigen wären lagebedingte Einwirkungen wie z.B. die Immissionen von Strasse und Industrie oder die Waldrandlage.

5. Grünzone Naturschutz / Schutzverordnung

Zusammen mit der Richtplanung haben Sie auch die Schutzverordnung aus dem Jahre 1983 überarbeitet, diese indes noch nicht dem Rechtsmittelverfahren unterstellt. Sie haben zugesichert, dass die noch ausstehenden Arbeiten und Verfahren zügig, d.h. unmittelbar nach dem Erlass des Zonenplanes an die Hand genommen werden. Die Abteilung Natur- und Landschaftsschutz weist darauf hin, dass sich bezüglich der Abgrenzung der Grünzonen Naturschutz im Zonenplan noch Differenzen ergeben könnten zur definitiven Festlegung der Schutzgebiete in der Schutzverordnung. Der Zonenplan wäre entsprechend anzupassen.

6. Zuweisung Empfindlichkeitsstufen

In der Legende des Zonenplanes ist die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzgesetzgebung unvollständig. Nach Art. 6 Abs. 1 des Grossratsbeschlusses über den Lärmschutz (sGS 672.43; abgekürzt GRB-LS) wird den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen die Empfindlichkeitsstufe II und dem übrigen Gemeindegebiet die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

B. Teilrevision Baureglement

Das Baureglement ist recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (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. Der Zonenplan wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt ist:
 - Parzelle 233 Breiti Schwarzenbach; Fläche entlang nördlicher Parzellengrenze gemäss Skizze 1:2000 vom 14. September 2006
2. Das Baureglement wird genehmigt.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'100.--.
(Zonenplan Fr. 2'400.--, Baureglement Fr. 700.--)

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 kantonalen Vermessungsamt einzureichen.

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 Amtes für Raumentwicklung:



U. Strauss

Beilagen

Genehmigte Erlasse

Breiti: Skizze 1:2000 vom 14. September 2006

Waldfeststellung Nrn. 4a, 5a

Einzahlungsschein

Kopie

BD-RA, ARE-OP

AFU-IE, TBA-RD, VD-KFA, ARE-NLS (ohne Beilage)