



8. Juli 2008

Gemeinderat
9436 Balgach

019 **Gemeinde Balgach: 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:

- **Teilzonenplan Wiesental**
- **Schutzverordnung Wiesental**

Die Politische Gemeinde Balgach ist Grundeigentümerin der im Zentrum von Balgach gelegenen Parzelle Nr. 106. Nach dem geltenden Zonenplan der Gemeinde Balgach ist die Parzelle Nr. 106 als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) ausgeschieden. Südöstlich angrenzend liegt die Parzelle Nr. 114. Grundeigentümerin dieser Parzelle ist die Erbgemeinschaft [REDACTED]

Diese Parzelle liegt nach dem geltenden Zonenplan der Gemeinde Balgach in der Dorfkernzone (DK3). Im Nordosten und Südosten grenzen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) an die Parzelle Nr. 114, im Südwesten eine dreigeschossige Wohnzone (W3). Gemäss dem Richtplan der Gemeinde Balgach vom 15. August 1994 liegen die beiden Parzellen Nrn. 106 und 114 in einem Gebiet mit zusätzlichem Planungsbedarf (Überbauungsplanpflicht).

Die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 114 beabsichtigt, die bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 114 abzubauen und das in der Dorfkernzone (DK3) liegende Grundstück zu überbauen. Da die Form und Zonierung dieses Grundstücks im Hinblick auf eine künftige Überbauung nicht optimal ist, soll die Grenze zwischen den beiden Parzellen Nr. 106 und Nr. 114 neu gelegt werden. Durch einen flächengleichen Abtausch zwischen den beiden Parzellen soll für alle Beteiligten ein Mehrwert in Bezug auf die Nutzung, Erschliessung und Bebaubarkeit ihrer Grundstücke entstehen.

Durch den Teilzonenplan 'Wiesental' soll die Zonierung auf die neue Parzellierung abgestimmt werden. Ein Teil der Parzelle Nr. 114 soll von der Dorfkernzone (DK3) in die Wohn-Gewerbe-Zone (WG3) umgezont werden. Zudem soll derjenige Teil der Parzelle Nr. 106, welcher der Parzelle Nr. 114 dazugeschlagen wird, ebenfalls in die Wohn-Gewerbe-Zone (WG3) umgezont werden (heute: OeBA). Im Gegenzug soll derjenige Teil der Parzelle Nr. 114, welcher der Parzelle Nr. 106 dazugeschlagen wird von der Dorfkernzone (DK3) in die Zone für öffentliche Bau-

ten und Anlagen (OeBA) umgezont werden. Zusätzlich wird beabsichtigt, die bestehende Schutzverordnung der Gemeinde Balgach geringfügig anzupassen: Eine marginale Fläche soll aus dem Ortsbildschutzgebiet entlassen werden. Mit Schreiben vom 6. September 2007 wurde der Erlass vorgeprüft.

Die Prüfung ergibt, dass die beiden Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

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. Die angeführten Erlasse werden 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 kantonalen Vermessungsamt 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.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

i.v. 

U. Strauss

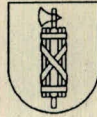
Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

-

Kopie

- Rechtsabteilung
- Tiefbauamt Rechtsdienst
- Amt für Umwelt und Energie
- Kantonale Denkmalpflege



3. Juni 2005

Gemeinderat Balgach
9436 Balgach

Gemeinde Balgach: 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:

- **Teilzonenplan 'Grünenstein'**
- **Waldfeststellung zum Teilzonenplan 'Grünenstein'**
- **Änderung Schutzverordnung 'Grünenstein'**

Zu den eingereichten Erlassen haben wir uns in den Vorprüfungen vom 28. September 2004 und vom 1. Dezember 2004 sowie in verschiedenen Sitzungen eingehend geäussert. Der Erlass wird unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt (Art. 3 Abs. 2 BauG). Den entsprechenden Richtplan 'Grünenstein' nehmen wir zur Kenntnis.

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 Ermächtigungsvorordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

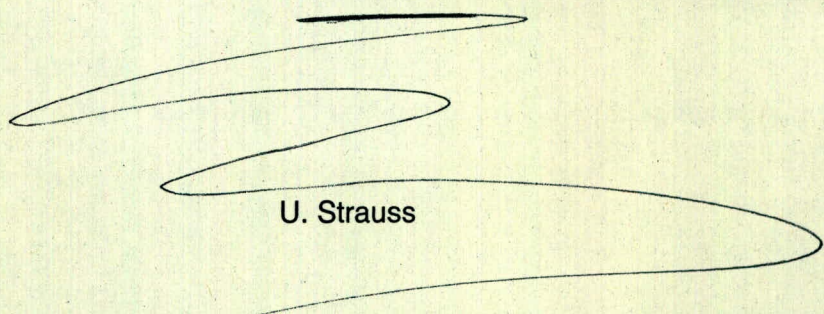
1. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2650.--.

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 mit entsprechendem Richtplan und Planungsbericht
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung
- Amt für Raumentwicklung, Abteilung NLS
- Amt für Kultur, Archäologie/Denkmalpflege



10. Oktober 2000

A-Post
Gemeinderat
9436 Balgach

VII 19 Balgach: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

➤ Schutzverordnung vom 3. April 1996, 1. Änderung

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann. Bei der Umsetzung ist der Einspracheentscheid vom 4. September 2000 mitzuberücksichtigen.

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 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 angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 100.--.

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

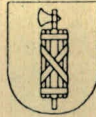
Dr. P. Flaad

Beilagen:

- genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Planungsamt
- Rechtsabteilung



6. Juni 1997

Gemeinderäte
9436 Balgach
9443 Widnau

VII 19 Balgach und VII 21 Widnau: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Herren Gemeindammänner
Sehr geehrte Gemeinderäte

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

- Schutzverordnung Höchstern

Der Erlass ist vorgeprüft, die Änderungen sind vorgenommen worden. Er ist recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 500.-- (Fr. 250.-- für jede Gemeinde).

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

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:
Genehmigter Erlass
Einzahlungsschein

Kopie:
Rechtsabteilung
Planungsamt (3)



3. April 1996

Gemeinderat
9436 Balgach

VII 19 Balgach: Genehmigung von Gemeindeerlassen

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 (einfach)
- Baureglement (dreifach; im folgenden abgekürzt BauR)
- Schutzverordnung (Plan, einfach)
- Schutzverordnung (Vorschriften)
- Baulinienpläne Bad, Eberliwies, Kapfstrasse, Oberwingert, Rüti, Sonnenberg, Schloss-Strasse, Weihersegg

Die Rechtsmittelverfahren gegen die baurechtlichen Festlegungen sind abgeschlossen. Bei einigen Gebieten erfolgen indes im Sinn von Teilrevisionen noch Änderungen, die entsprechenden Verfahren sind bei Ihnen noch im Gang. Diese Gebiete können jedoch gesondert beurteilt werden. Ebenfalls noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sind die Verfahren betreffend Waldfeststellung.

Die eingereichten Erlasse wurden vorgeprüft. Soweit erforderlich, wurden Sie im Genehmigungsverfahren bereinigt. Im wesentlichen sind nur zwei Differenzen verblieben (Art. 11 BauR; Einzonung Obere Waegen). Im einzelnen ergibt sich folgendes:

A. Baureglement

Das Baureglement wurde aufgrund der Besprechung vom 8. März 1996 redaktionell angepasst. Sie haben sich verpflichtet, bezüglich des Gebäudeabstandes (Art. 10 i.V.m. Art. 12 BauR) und der Erhebung von Parkplatzersatzabgaben (Art. 28 BauR) innert Jahresfrist eine entsprechende Ergänzung auszuarbeiten und öffentlich aufzulegen. Im übrigen ist der Erlass recht- und zweckmässig. Nähere Ausführungen sind erforderlich bezüglich Art. 11 BauR.

Nach dieser Vorschrift haben Bauten und Anlagen gegenüber eingedolten Gewässern einen Abstand von mind. 4m gemessen ab Kanalachse einzuhalten. Hintergrund dieser Bestimmung ist Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes (SR 814.20; abgekürzt GSchG). Danach sind eingedolte Fliessgewässer, von wenigen Ausnahmen abgesehen, wieder offenzulegen. Aus dieser Öffnungspflicht ergibt sich die Notwendigkeit, mittels einer Abstandsvorschrift den Raum für eine spätere Offenlegung von Bauten und Anlagen freizuhalten. Die ausdrückliche Pflicht zum Erlass einer entsprechenden Abstandsvorschrift soll mit dem III. NGzBauG erlas-

sen werden. Die entsprechende Gesetzesvorlage ist noch nicht rechtsgültig. Sie untersteht derzeit dem fakultativen Referendum, mit dessen Ergreifung zu rechnen ist.

Für die heutige Beurteilung von Art. 11 BauR ist demnach noch Art. 59 Abs. 2 BauG massgebend. Unter diesem Gesichtswinkel ist die Vorschrift nicht zu beanstanden. Nach Inkrafttreten der Aenderung des Baugesetzes wird die Sachlage erneut zu prüfen sein. Beizufügen ist, dass auf Ihrem Zonenplan lediglich zwei eingedolte Gewässer eingezeichnet sind. Aufgrund der Topographie und zwei oberhalb des Dorfes eingetragenen Weihern muss es indes noch weitere eingedolte Gewässer haben. Schliesslich dürfte das Mass von 4m ab Kanalachse allenfalls für den Unterhalt, nicht jedoch für eine Offenlegung genügen.

B. Zonenplan

1. Im Gebiet "Obere Waegen" soll eine Fläche von rund 3ha neu eingezont werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen handelt es sich um Fruchtfolgeflächen. Eine Einzonung in die Gewerbe-Industrie-Zone wäre nach Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG nur möglich, wenn übergeordnete Interessen eine andere als eine landwirtschaftliche Nutzung erforderten. Dieser Nachweis läge u.a. dann vor, wenn keine Erweiterungsmöglichkeiten auf den bereits der Bauzone zugeschiedenen Flächen bestehen und keine Möglichkeiten vorhanden wären, für die Neueinzonung auf für die landwirtschaftliche Nutzung weniger gut geeignete Flächen zurückzugreifen. Dieser Interessennachweis liegt noch nicht vor. Zum einen wird die Eignung als Fruchtfolgefläche von Ihnen in Zweifel gezogen, zum anderen bestehen unterschiedliche Auffassungen über mögliche Alternativstandorte. Ein Augenschein ist erforderlich. Es ist deshalb gerechtfertigt, die abschliessende Beurteilung zurückzustellen. Sie haben sich mit diesem Vorgehen am 2. April 1996 einverstanden erklärt. Der Entscheid kann im Zusammenhang mit den bei Ihnen derzeit laufenden Teiländerungen erfolgen.

2. Der neue Zonenplan weist sehr grosse Flächen dem übrigen Gemeindegebiet zu. Teilweise handelt es sich um Fruchtfolgeflächen. Zudem weist Ihre Bauzone sehr grosszügig bemessene Reserven auf. Die Interessenabwägung nach Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG für die spätere bauliche Nutzung von Fruchtfolgeflächen liegt nicht vor. Diese ist - da die konkrete Nutzung erst mit der Einzonung festgelegt wird - im heutigen Zeitpunkt auch kaum machbar. Hierüber kann deshalb erst bei einem allfälligen Einzonungsbegehren abschliessend entschieden werden.

Bezüglich zweier Flächen sind besondere Ausführungen erforderlich:

- a) Im Gebiet "Eberliwis" wird eine Teilfläche dem übrigen Gemeindegebiet zugeschieden. Nach dem Regionalplan ist die Freihaltung jener Fläche durch die Siedlungstrennung bedingt. Ohne Aenderung des Regionalplanes bzw. der dahinterstehenden Auffassungen ist demnach eine Einzonung nicht möglich.
- b) Das übrige Gemeindegebiet "Dachert" reicht bis unmittelbar an ein Flachmoor von nationaler Bedeutung. Eine Einzonung wäre nur insoweit möglich, als das Flachmoor dadurch nicht beeinträchtigt würde. Die entsprechende Schutzverordnung ist in Ueberarbeitung. Daraus sich allenfalls ergebende Aenderungen am Zonenplan bleiben vorbehalten.

C. Baulinienpläne

Die insgesamt acht Baulinienpläne enthalten durchwegs reduzierte Waldabstandslinien. Sieben wurden öffentlich aufgelegt, der Plan Eberliwies nicht. Dies ist noch nachzuholen (vgl. Art. 45 Abs. 3 VRP). Im übrigen sind die Erlasse recht- und zweckmässig. Sie können genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Baureglement und Zonenplan werden im Sinn der Erwägungen genehmigt. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt wird die Einzonung im Gebiet Obere Wägen.
2. Die Schutzverordnung wird genehmigt.
3. Die Baulinienpläne Bad, Kapfstrasse, Oberwingert, Rüti, Sonnenberg, Schloss-Strasse, Weihersegg werden genehmigt. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt wird der Baulinienplan Eberliwis.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'500.-- (Fr. 1'800.-- für Baureglement, Zonenplan und Schutzverordnung, Fr. 700.-- für die 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

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:

Genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein

Kopie an:

Kantonsforstamt (2)
Rechtsabteilung (2)
Planungsamt
Rechnungsführer (2)