



10. Januar 1995

Gemeinderat
8872 Weesen

VII 43 Weesen: Ortsplanungsrevision, Genehmigungsgesuch

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:

- Baureglement (Art. 7 BauR)
- Zonenplan (Bauzone und angrenzende Gebiete)
- Ergänzungspläne (Waldabstandslinien) Rüteli, Geilingen, Burengass

Gleichzeitig wurden im neuen Zonenplan die Waldgrenzen festgelegt. Rechtsmittelverfahren sind - mit Ausnahme von Einsprachen betreffend die Waldfeststellung - keine mehr hängig. Die Prüfung des Genehmigungsgesuches ergibt folgendes:

A. Baureglement

1. Die Regelung in der Kernzone (K2, K3) enthält sehr wenige Vorschriften. Es fehlen Ausnützungsziffer und Firsthöhe, in der K3 auch eine Gebäudelänge. Derart minimale Regelbauvorschriften können nur dann einer genügenden Regelung im Sinn von Art. 4 BauG genügen, wenn weitere Bestimmungen bestehen. Die neue Schutzverordnung lag bereits öffentlich auf. Derzeit sind Sie an der Einsprachebehandlung. In diesem Zusammenhang sollen auch erstmals Vorschriften über den Ortsbildschutz erlassen werden. Diese können einen Ersatz für zusätzliche Massvorschriften darstellen. Die Neuregelung für die Kernzone K2 und K3 ist deshalb mit der Schutzverordnung zu koordinieren. Eine genaue Beurteilung ist erst möglich, wenn auch die Schutzverordnung (Abgrenzung Ortsbildschutzperimeter, Vorschriften) zur Genehmigung vorliegt. Soweit die Schutzverordnung in der endgültigen Fassung für die Teile der K2 und K3 keine zusätzlichen Einfügungsvorschriften enthalten wird, sind die aufgelegten Regelbauvorschriften zu überprüfen und gegebenenfalls durch Sonderbauvorschriften zu ergänzen. Art. 7 BauR wird deshalb, soweit er Regelungen für die K2 und K3 enthält, von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt. Für die betroffenen Gebiete gelten bis dahin die Vorschriften vom 22. März 1979.

2. Art. 17 Abs. 2 BauR regelt die Definition des Untergeschosses. Der zweite Satz dieser Vorschrift enthält eine Ausnahmeregelung für Bauten "im Grundwasserspiegel oder bei hochgelegem Vorfluter". Die Voraussetzungen, unter welchen Ausnahmeregelungen erteilt werden können, werden vom kantonalen Recht abschliessend geregelt. Art. 77 BauG gilt auch für Abweichungen gegenüber kommunalen Vorschriften (Baureglement, Ueberbauungs- oder

Gestaltungsplan). Art. 17 Abs. 2 zweiter Satz BauR ist deshalb entsprechend zu verdeutlichen.

B. Zonenplan

1. Die Zonenordnung aus dem Jahre 1979 umfasste auch einen Landwirtschaftszonenplan sowie einen Ergänzungsplan zum Zonenplan. Letzterer enthält eine Vielzahl von Baulinien gegenüber Strassen, Wäldern und Gewässern. Diese beiden Erlasse sollen weiterhin gelten.

Die Einträge auf dem Landwirtschaftszonenplan stimmen im Übergangsbereich nicht überein mit den Festlegungen des neuen Zonenplanes. Grundsätzlich wäre es deshalb zweckmässig gewesen, auch den Landwirtschaftszonenplan zu überarbeiten und vollständig neu aufzulegen. Aufgrund der noch in Arbeit befindlichen Schutzverordnung könnten sich weitere Änderungen aufdrängen. Gleiches gilt für den Ergänzungsplan zum Zonenplan vom 22. März 1979. Dieser ist durch die Waldfeststellung weitgehend überholt. Bestimmte Bestockungen gelten nicht mehr als Wald, bei anderen entspricht die Abgrenzung nicht dem Eintrag auf dem Ergänzungsplan. Hinzu kommt, dass das im Plan enthaltene Ortsbildschutzgebiet nie öffentlich aufgelegt wurde. Zudem sind aus heutiger Sicht Strassenbaulinien, die lediglich in einem Zonenplan enthalten sind, kaum durchsetzbar.

Derartige Plandifferenzen sind, auch wenn aufgrund des allgemeinen Rechtsgrundsatzes das neuere Recht dem älteren vorgeht, auf die Dauer nicht tragbar. Sie werden deshalb aufgefordert, im Zusammenhang mit dem Abschluss der Arbeiten an der Schutzverordnung bzw. der Ergänzung der Regelung in der Kernzone auch die beiden genannten Erlasse zu überprüfen und mit den übrigen Ortsplanungsinstrumenten in Übereinstimmung zu bringen.

2. Obwohl Sie eine geringfügige Reduktion der Bauzone vorgenommen haben, enthält der neue Zonenplan sehr grosszügig bemessene Nutzungsreserven (Art. 15 des Raumplanungsgesetzes, SR 700). Diese können unter voller Ausschöpfung des Ihnen nach Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG zustehenden Ermessensspielraumes noch genehmigt werden. Neueinzonungen werden indes auf absehbare Zeit nicht mehr möglich sein, es sei denn, der Überbauungsgrad würde sich innert kurzer Zeit vollständig ändern.

3. Im Gebiet Schwärzistrasse werden zwei Flächen dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben, die Fruchtfolgeflächen darstellen. Diese sind grundsätzlich landwirtschaftlich zu nutzen (vgl. Art. 20 Abs. 2 BauG). Die Zuweisung zum übrigen Gemeindegebiet ändert daran nichts. Die Interessenabwägung zugunsten einer späteren baulichen Nutzung bleibt vorbehalten. Hinzu kommt, dass noch offen ist, ob der Kanton St. Gallen insgesamt die erforderliche Mindestfläche an Fruchtfolgeflächen sicherstellen kann.

C. Ergänzungspläne zum Zonenplan (Waldabstandslinienpläne)

Die drei zur Genehmigung eingereichten Waldabstandslinienpläne beruhen auf den durch das Waldfeststellungsverfahren festgelegten Waldgrenzen. In diesem Zusammenhang wurden verschiedene Einsprachen erhoben, die derzeit beim Volkswirtschaftsdepartement noch in Bearbeitung sind. Die abschliessende Beurteilung der Waldabstandslinienpläne ist deshalb bis zum Abschluss der genannten Verfahren ebenfalls zurückzustellen.

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.

2. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt werden die Ergänzungspläne zum Zonenplan (Waldabstandslinienpläne) Geilingen, Burengass und Rüteli sowie Art. 7 BauR (Regelung für die Kernzone K2 und K3).

3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'000.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 Abs. 1 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:

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



EINGEGANGEN

04. April 1997

26. März 1997

Gemeinderat
8872 Weesen

CR Prot. 251.....
05. APR. 1997

VII 43 Weesen: Ortsplanungsrevision, 2. Teil; Genehmigungsgesuch

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

I.

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

- **Zonenplan (Bereich Landwirtschaft und Naturschutz)**
- **Schutzverordnung (Plan, Vorschriften; im folgenden kurz SV)**

Mit Verfügung vom 10. Januar 1995 genehmigte das Baudepartement den ersten Teil der Ortsplanungsrevision (Baureglement, Zonenplan), wobei aufgrund hängiger Verfahren (Waldfeststellung, III. NGzBauG) die abschliessende Beurteilung einiger Festlegungen zurückgestellt wurde. Diese Verfahren sind in der Zwischenzeit zum grössten Teil abgeschlossen. Das III. NGzBauG ist seit dem 1. Februar 1997 in Kraft. Mit Verfügung vom 27. Februar 1997 hat das Volkswirtschaftsdepartement die Waldgrenzen in Rechtskraft gesetzt. Die Prüfung des Genehmigungsgesuches ergibt folgendes:

II.

A. Zonenplan (Bereich Landwirtschaftszone und Naturschutz)

Der Erlass ist recht- und zweckmässig. Er kann genehmigt werden. Vorbehalten bleibt eine allfällige Ueberprüfung bzw. Anpassung im Zusammenhang mit der noch offenen Behandlung der Schutzgebiete T6/T13 (vgl. Lit. B, Ziff. 1 hienach).

B. Schutzverordnung

1. Im Vergleich zum Vorprüfungs exemplar haben Sie die Objekte T6 (im Plan noch enthalten, im Verzeichnis gestrichen) und T13 aus der Schutzverordnung entlassen. Für beide Flächen besteht indes ein GAÖL-Vertrag. Nach Auffassung des Planungsamtes handelt es sich um Schutzgegenstände. Das gleiche gilt für das Kulturobjekt K32, welches nach Auffassung der kantonalen Denkmalpflege als Schutzobjekt zu betrachten sei.

Ob der Verzicht auf den Einbezug dieser drei Objekte in die Schutzverordnung gerechtfertigt ist, ist an Ort und Stelle unter Einbezug der Grundeigentümer zu überprüfen.

2. Art. 9 lit. b und c SV wurden im Vergleich zur Vorprüfung abgeändert. Neu eingeführt wurde eine Beweidung. Die davon betroffenen Flächen werden indes heute nicht beweidet, in den geltenden GAöL-Verträgen ist eine solche nicht vorgesehen. Mit der Beweidung würde sich die Artenzusammensetzung der fraglichen Flächen nach Auffassung des Planungsamtes stark verändern. Die Schutzgegenstände würden dadurch in ihrem Bestand gefährdet.

Die zur Genehmigung eingereichte Umschreibung von Art. 9 lit. b und c SV ist deshalb auf den Flächen, für welche die Vorschriften gelten sollen, während der Vegetationszeit zu überprüfen. Die abschliessende Beurteilung ist deshalb zurückzustellen.

C. Zurückgestellte Festlegungen gemäss Verfügung vom 10. Januar 1995

1. Die Regelung für die Kernzone (Art. 7 BauR) kann genehmigt werden. Die betroffenen Flächen liegen innerhalb des Ortsbildschutzperimeters gemäss der nunmehr vorliegenden Schutzverordnung.
2. Der Zonenplan (Bereich Landwirtschaft und Naturschutz) enthält im Grenzbereich Flächen, die bereits im Zonenplan vom 10. Januar 1995 enthalten sind. Der neue Plan weist zudem eine weitergehende Differenzierung der Grünzonen auf. Der neue Erlass geht dem älteren vor, d.h. der Zonenplan vom 10. Januar 1995 wird durch den neuen Erlass insoweit aufgehoben, als dieser - unter den Festlegungen - eine Aussage enthält. Zur Verdeutlichung ist deshalb der Zonenplan vom 10. Januar 1995 mit dem gleichen Perimeter zu versehen, wie er sich aus dem Zonenplan (Bereich Landwirtschaft und Naturschutz) ergibt.
3. Von den drei zur Genehmigung eingereichten Ergänzungsplänen zum Zonenplan (Waldabstandslinienpläne) ist der Plan "Rüteli" aufgrund der mit der Inkraftsetzung des III. NGzBauG verbundenen allgemeinen Reduktion des Waldabstandes hinfällig geworden. Mit Schreiben vom 27. Februar 1997 haben Sie deshalb das Genehmigungsgesuch für diesen Erlass zurückgezogen.
Im übrigen ergibt die Prüfung, dass die beiden Ergänzungspläne Geilingen und Burengass recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.
4. In der Verfügung vom 10. Januar 1995 wurden Sie zudem aufgefordert, im Zusammenhang mit der Erstellung der Schutzverordnung auch den "Ergänzungsplan zum Zonenplan vom 22. März 1979" zu überarbeiten. Aufgrund der Diskussionen um Art. 58 und 59 BauG haben Sie die Arbeiten zurückgestellt und erst in diesem Jahr die Bearbeitung aufgenommen. Diese Pendeuz bleibt somit noch bestehen.

III.

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 Zonenplan (Bereich Landwirtschaft und Naturschutz) wird genehmigt.
2. Die Schutzverordnung wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt werden die Art. 9 lit. b und c SV.

3. Art. 7 BauR wird hinsichtlich der Regelbauvorschriften für die Kernzonen K2 und K3 genehmigt.
4. Das Genehmigungsgesuch für den Ergänzungsplan zum Zonenplan "Rüteli" wird von der Geschäftsliste abgeschrieben.
5. Die Ergänzungspläne zum Zonenplan "Burengass" und "Geilingen" werden genehmigt.
6. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'200.--.

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:



Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:

- genehmigte Erlasse
- Zonenplan vom 10. Januar 1995
- Einzahlungsschein

Kopie:

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



5. September 2001

Gemeinderat
8872 Weesen

VII 43 Weesen: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Gemeinderäte

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

- **Baureglements Anpassungen (Art. 7, 10, 19)**
- **Ergänzungsplan zum Zonenplan (geschlossene Bauweise)**
- **Überbauungsplan, Baulinienplan 1**
- **Überbauungsplan, Baulinienplan 2**

Die Erlasse sind vorgeprüft worden; die entsprechenden Bemerkungen haben Sie berücksichtigt. Sie sind recht- und zweckmässig und können genehmigt werden.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass bezüglich der Regelung des Gewässerabstandes gegenüber der Maag eine Differenz zur Vorprüfung besteht, in welcher ein Abstand von acht Metern, gemessen ab Böschungsoberkante, verlangt worden ist. In dem jetzt zur Genehmigung eingereichten Erlass (Baulinienplan 1) wird der Gewässerabstand ab Böschungsunterkante gemessen, was zur Folge hat, dass dadurch ein Freiraum für die Uferbestockung sowie für die Zugänglichkeit von lediglich fünf bis sechs Metern übrigbleibt. In Anbetracht des Umstandes, dass dies als genügend zu betrachten ist, kann Ihrem Vorgehen zugestimmt 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 7 der Ermächtungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs 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. 700.-- (Fr. 100.-- für die Baureglements Anpassungen; je Fr. 200.-- für die übrigen Erlasse).

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



U. Strauss

Beilagen:

Genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein

Kopie:

Planungsamt
Rechtsabteilung



A-Post
Gemeinderat Weesen
Hauptstrasse 15
Postfach 102
8872 Weesen

15. März 2013

Gemeinde Weesen: Genehmigung von Gemeindeerlassen

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

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

Die Planungsinstrumente der Gemeinde Weesen sind seit 1995 rechtskräftig. Damit eine kontinuierliche bauliche Entwicklung möglich ist, sind Anpassungen am Zonenplan erforderlich. Zudem haben sich in den vergangenen Jahren verschiedene Rahmenbedingungen verändert (Neubau Wohn- und Pflegeheim, Werkhof usw.) und neue Planungsgrundlagen stehen zur Verfügung (Naturgefahrenkarte, Gewässerausbauprojekte usw.). Eine Überarbeitung des Siedlungsrichtplans, daraus folgend eine Anpassung des Zonenplans und dazugehörend die Aktualisierung des Baureglements drängten sich auf.

Die für die Gemeinde relevanten Themen des Richtplans sind in der OP-Revision berücksichtigt und die sich daraus ergebenden Interessenkonflikte offengelegt (u.a. FFF, Naturgefahren, öV-Erschliessung).

Die Zonenplananpassungen entsprechen der vorgängig erarbeiteten Richtplanung unter Einbezug des Massnahmenkonzepts Naturgefahren.

Ausführungen ergeben sich bezüglich der Naturgefahrensituation entlang dem Flibach, der seit dem 1. Juni 2011 umzusetzenden geänderten GSchV und Art. 13 Abs. 2 des Baureglements:

- Grundsätzlich sind die, als Entwicklungsgebiete bezeichneten Flächen für eine Überbauung geeignet. Entlang dem Flibach sind jedoch, trotz erfolgtem Gewässerausbau, immer noch Flächen mit einer erheblichen Gefährdung (Rot) vorhanden. Damit die Einzonung zu einer Bauzone genehmigt werden kann, sind die geeigneten Massnahmen grundeigentümerverbindlich festzulegen (z.B. im Rahmen eines Sondererlasses). Zu beachten ist bei der Erarbeitung solcher Massnahmen insbesondere, dass keine Verlagerung von Gefährdungen auf Nachbarparzellen oder/und weitere Grundstücke erfolgt. Da noch keine verbindlichen Massnahmen festgelegt sind, wird die Genehmigung für die Bauzonen entlang dem Flibach, welche gemäss der Naturgefahrenkarte einem Ge-



biet mit erheblicher Gefährdung (Rot) zugeteilt sind, solange zurückgestellt, bis dieser Bereich grundsätzlich für eine Bebauung geeignet ist.

Das heisst, bis die Massnahmen zur Vermeidung der Gefährdung auf der gesamten Länge der Gefährdung innerhalb der Bauzone grundeigentümerverbindlich festgelegt sind (z.B. mittels Überbauungsplan).

- Der Bundesrat hat am 4. Mai 2011 Änderungen in der GSchV beschlossen und diese auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt. Die Kantone haben demnach bis Ende 2018 die Gewässerräume gemäss Art. 41a und 41b der GSchV grundeigentümerverbindlich festzulegen.
Da in Weesen die Gewässerräume noch nicht festgelegt sind, müssen die Übergangsbestimmungen eingehalten werden. Diese legen direkt und grundeigentümerverbindlich das Mass für die Sicherung der Gewässerräume fest. Bei Gewässern mit einer Gerinnesohlenbreite < 12 m ist beidseitig ein Gewässerabstand von 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle einzuhalten.
Die Gewässerabstandsbestimmungen des kantonalen Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) und die entsprechenden Regelungen in den kommunalen Baureglementen bleiben weiterhin in Kraft, sie finden subsidiär Anwendung.
- Art. 13 Abs. 2 Bst. b des Baureglements ist wie folgt zu ergänzen:
"Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Massnahmen..."

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse im Übrigen 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 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 im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Genehmigung für die Bauzonen entlang dem Flibach, welche gemäss der Naturgefahrenkarte einem Gebiet mit erheblicher Gefährdung (Rot) zugeteilt sind, wird solange zurückgestellt, bis dieser Bereich grundsätzlich für eine Bebauung geeignet ist. Das heisst, bis die Massnahmen zur Vermeidung der Gefährdung auf der gesamten Länge der Gefährdung innerhalb der Bauzone grundeigentümerverbindlich festgelegt sind (z.B. mittels Überbauungsplan).
3. Art. 13. Abs. 2 Bst. B wird ergänzt mit "Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden".
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'550.--.

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.

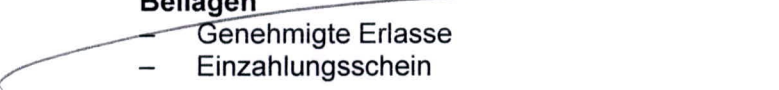
Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- 
- Genehmigte Erlasse
 - Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
 - Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- 