



29. Juni 1999

Gemeinderat
9323 Steinach

VII 7 Steinach: Ortsplanungsrevision; Genehmigung

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) die überarbeiteten Ortsplanungsinstrumente (Baureglement, Zonenplan, Schutzverordnung) zur Genehmigung eingereicht. Baureglement und Zonenplan wurden redaktionell bereinigt. Das Genehmigungsverfahren für die Schutzverordnung wird zurückgestellt und mit der Erledigung der noch offenen Rekursverfahren koordiniert. Die Prüfung des Genehmigungsgesuches ergibt folgendes:

A. Baureglement

Die Prüfung ergibt, dass das neue Baureglement grundsätzlich recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann. Bezüglich der eingedolten Gewässer im Sinn von Art. 59 Abs. 2 BauG wird in einem Nachtrag nach Vorliegen der Entscheidungsgrundlagen noch eine Bestimmung zu erlassen sein. Im Bereich der Vorschriften über Konstruktion und Ausgestaltung der Bauten und Anlagen sehen Sie zusätzliche Bestimmungen vor, die eine qualitativ bessere Bauweise und Einfügung sicherstellen sollen. Inwieweit diese Vorschriften in allen Fällen durchsetzbar sind, wird die Rechtsanwendung zeigen. Mit Blick auf den Umstand, dass die Genehmigungsprüfung nach Art. 31 BauG lediglich eine vorläufige Rechtskontrolle darstellt und die erwähnten Vorschriften nicht von vornherein als rechtswidrig erscheinen, können diese in Berücksichtigung von Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG genehmigt werden.

B. Zonenplan

Der neue Zonenplan ist recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden. Näher einzugehen ist auf die Zonenordnung im Gebiet Arboner Aach/Bahnlinie, die Einzonung des Grundstücks Nr. 838 sowie auf Naturgefahren und eingedolte Gewässer.

1. Die Grünzone GS im Gebiet Aach/Bahnlinie (Gemeindegrenze zu Arbon) ist aufgrund des Entscheides der Regierung vom 2. März 1999 (Nr. 122) zu ändern. Die entsprechende Zonenplanänderung (Teilzonenplanverfahren [Grünzone Gärten]) ist derzeit im Gange. Diese Fläche ist nach Abschluss dieses Verfahrens zu beurteilen. Das gleiche gilt für das Gebiet Widenhof (ehemaliges Waldareal; Teilzonenplanverfahren hängig).

2. Die Parzelle Nr. 838 mit einer Fläche von ca. 4,5ha soll neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeschrieben werden. Bei der fraglichen Fläche handelt es sich teilweise (ca. 60%) um Fruchtfolgeflächen. Im weiteren weist der neue Zonenplan verschiedene grössere unüberbaute Flächen dem übrigen Gemeindegebiet zu. Gute landwirtschaftliche Böden sind nach Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG der Landwirtschaftszone zuzuscheiden, wenn nicht übergeordnete Interessen eine andere Nutzung erfordern.

a) Der Kanton St. Gallen ist verpflichtet, 12'500ha FFF langfristig zu sichern (Sachplan FFF vom 8. April 1992). Diese Aufgabe konnte der Kanton nur mit grosser Mühe erfüllen. Ein erheblicher Teil der Flächen liegt nach den rechtsgültigen Zonenplänen noch im übrigen Gemeindegebiet, statt in der Landwirtschaftszone. Aufgrund dieser Ausgangslage besteht für den Kanton St. Gallen insgesamt nur ein kleiner Spielraum, Fruchtfolgeflächen neu der Bauzone zuzuscheiden. Für den Nachweis der übergeordneten Interessen gilt ein strenger Massstab; Einzonungen „auf Vorrat“ sind deshalb nicht möglich. Bei der Gutheissung von Einzonungen muss zudem sichergestellt sein, dass die fraglichen Flächen sehr haushälterisch genutzt werden.

b) Aus den vorliegenden Unterlagen kann geschlossen werden, dass ein Mangel an Fussballspielfeldern besteht. Die heute bestehenden Fussballplätze (Gewerbe-Industrie-Zone) wurden von der Grundeigentümerin gekündigt. Es muss deshalb Ersatz geschaffen werden. Die entsprechende Vorlage soll im Herbst 1999 der Bürgerschaft unterbreitet werden.

Daraus ergibt sich, dass die Genehmigung der Einzonung derzeit noch nicht erfolgen kann. Eine solche ist möglich, wenn die Bürgerschaft dem Vorhaben zustimmt und damit Finanzierung und Realisierung sichergestellt sind. Eine nochmalige öffentliche Auflage (Teilzonenplanverfahren) ist nicht erforderlich. Mit Blick auf die haushälterische Bodennutzung und die grosse, zur Einzonung beantragte Fläche wird allerdings sicherzustellen sein, dass wenigstens ein Teil der Fläche bei Versorgungsengpässen ohne grosse Schwierigkeiten für eine ackerbauliche Nutzung zur Verfügung steht. Zudem ist der unterschiedlichen Bodeneignung Rechnung zu tragen.

c) Die gleichen Überlegungen gelten für die teilweise recht grossen, dem übrigen Gemeindegebiet zugeschienenen Flächen. Diese Böden müssten nach Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz grundsätzlich der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Aufgrund des Umstandes, dass die Bauzonen der Gemeinde Steinach grösstenteils an FFF angrenzen, ist in Anwendung von Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG die Zuweisung zum übrigen Gemeindegebiet (Nichtbauzone) vertretbar, obwohl noch keine konkrete bauliche Nutzung nachgewiesen werden kann. Die Interessenabwägung für eine bauliche Nutzung dieser Flächen ist deshalb im Rahmen eines allfälligen Einzonungsbegehrens noch vorzunehmen.

3. Der neue Zonenplan enthält keine Angaben über die eingedolten Gewässer. Das Generelle Entwässerungsprojekt wird derzeit überarbeitet. Unter diesen Umständen ist es gerechtfertigt, diesen Sachbereich nach Vorliegen der Entscheidungsgrundlagen in einem Nachtrag zu behandeln, zusammen mit dem Erlass einer entsprechenden Vorschrift (vgl. Art. 59 Abs. 2 BauG). Vorbehalten bleibt im weiteren ein allfälliger Handlungsbedarf aufgrund der Naturgefahrenkartierung.

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. Das Baureglement wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Der Zonenplan wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt werden die Grünzone GS (Arboner Aach/Bahnlinie/Gemeindegrenze), das übrige Gemeindegebiet (ehemaliges Waldareal) im Gebiet Widenhof sowie die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Steinerwiesen (Parzelle Nr. 838).
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

Beilagen:

- genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Rechtsabteilung
- Planungsamt