



A-Post
Gemeinderat Niederbüren
Gossauer Strasse 5
9246 Niederbüren

21. September 2017

Geschäft Nr. 17-5089

Gemeinde Niederbüren: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Änderung Baureglement**

Das Baureglement der Gemeinde Niederbüren wurde vom Baudepartement im Januar 1989, die erste Änderung im November 2010, genehmigt. Der Gemeinderat beabsichtigt mit der am 12. April 2017 erlassenen zweiten Änderung die Abschaffung der Ausnützungsziffer in allen Zonen sowie die Abschaffung des Mehrlängenzuschlags zum Grenzabstand in allen Zonen. Die Änderungen sollen per 1. Oktober 2017 angewendet werden können.

Der Erlass wurde nicht vorgeprüft. Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

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. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 500.--.

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

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation



18. November 2010

Gemeinderat Niederbüren
Gossauerstrasse 5
9246 Niederbüren

85 **Gemeinde Niederbüren: Genehmigung von Gemeindeerlassen**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

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

- Teilzonenplan Sorntal
- **Änderung Baureglement**

Die Genehmigungsprüfung hat Folgendes ergeben:

Teilzonenplan Sorntal

Mit der kommunalen Richtplanung hat die Gemeinde Niederbüren eine Landschaftsanalyse vorgenommen und im Sorntal zwei Standorte für eine Intensivlandwirtschaft bezeichnet. Nun soll auf der Parzelle 594 westlich des Bahndamms für den Neubau einer Chicorée-Produktion eine rund 3970 m² grosse Fläche der Intensivlandwirtschaftszone zugewiesen werden. Das Ausscheiden der Intensivlandwirtschaftszone für einen Betrieb mit gewerblich-industrieller Ausrichtung ist aus raumplanerischer und mithin auch rechtlicher Sicht ein Grenzfall. Trotz der sehr spezifischen und für landwirtschaftliche Produkte atypischen Produktionsweise kann der Teilzonenplan daher nur unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden (Art. 3 Abs. 2 BauG).

Eine Intensivlandwirtschaftszone im Sorntal ist nur massgeschneidert und in Verbindung mit einem konkreten Projekt möglich. Die öffentlich aufgelegte Fläche von insgesamt rund 1.6 Hektaren musste daher reduziert werden. Sollte eine nächste, wiederum an ein Projekt gebundene Etappe nicht innert wenigen Monaten realisiert werden können, muss erneut ein Anzeige- und Auflageverfahren durchgeführt werden.

Mit der Neueinzonung werden auch 3970 m² Fruchtfolgefläche FFF beansprucht. Indem ein flächengleicher Teil des übrigen Gemeindegebiets in die Landwirtschaftszone zurückgeführt wird, soll diese kompensiert werden (s. auch Planungsbericht). Der Grundeigentümer hat zugesichert, das Areal des ehemaligen Tanklagers sorgfältig zu rekultivieren, so dass es wiederum FFF-Qualitäten aufweist. Wir weisen indes darauf hin, dass die FFF erst als kompensiert

gilt bzw. in der Bilanz aufgenommen werden kann, wenn der Nachweis für entsprechende Bodenqualitäten vorliegt. Die Gemeinde ist angehalten, baldmöglichst ein entsprechendes Gutachten beizubringen, dem AREG spätestens aber bis Ende Februar 2011 Bericht über das Vorgehen zu erstatten. Für Fragen zur Bodenabklärung steht Herr G. Schmid vom AFU gerne zur Verfügung.

Änderung Baureglement

Das Baureglement der Gemeinde Niederbüren stammt aus dem Jahre 1989. Obwohl sich die rechtlichen Grundlagen in verschiedenen Bereichen weiterentwickelt und geändert haben, verzichtete der Gemeinderat bis auf weiteres auf eine vollständige Überarbeitung des Reglements. Die am 22. Juli 2009 erlassene Änderung des Baureglements umfasst die folgenden Nachträge:

- Aufhebung von Einschränkungen für den Ausbau von Dach- und Untergeschossen.
- Aufnahme einer Bestimmung für die Intensivlandwirtschaftszone
- Aufgliederung der Grünzone nach Art. 17 BauG

Gemäss Art. 17 Abs. 1 BauG wird der Zweck der jeweiligen Grünzone im Zonenplan bezeichnet. Eine solche Zweckbezeichnung ist bisher einzig beim Golfplatz festgelegt worden, die baulichen Randbedingungen sind in einem Überbauungsplan geregelt. Bei allen anderen Grünzonen handelt es sich demnach um solche, welche von Bauten und Anlagen grundsätzlich freizuhalten sind. So sind bauliche Eingriffe im Sinne von Art. 17 Abs. 1 Bst. b ohne Zuordnung im Zonenplan und ohne entsprechende Regelbauvorschriften nicht zulässig.

Die Erlasse werden unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt (Art. 3 Abs. 2 BauG).

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

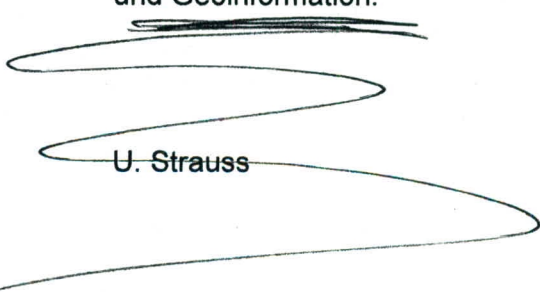
Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1200.--.

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:

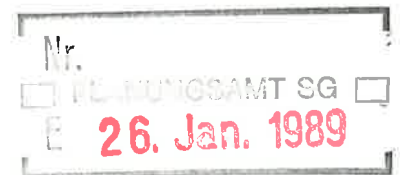

U. Strauss



St. Gallen, 26. Januar 1989

Gemeinderat

9246 Niederbüren



Ortsplanung / Genehmigung

Sehr geehrter Herr Gemeindamann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) die Ergebnisse der Ueberarbeitung der Ortsplanung Ihrer Gemeinde - mit Ausnahme der Schutzverordnung - zur Genehmigung eingereicht.

A. Baureglement

Das Baureglement kann unter den nachstehenden Vorbehalten und Ausnahmen genehmigt werden:

- a) Nach Art. 18 Abs. 1 BauR dürfen in der Kernzone die bestehenden Gebäude unabhängig davon, ob sie mit den geltenden Vorschriften im Widerspruch stehen, unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente und des Gebäude- und Dachprofiles umgebaut oder ersetzt werden. Die gesetzliche Grundlage für eine derartige Vorschrift könnte höchstens in Art. 99 Abs. 4 BauG erblickt werden. Die Festlegung der Kernzone als Ortsbildschutzgebiet nach Art. 98 Abs. 1 lit. c BauG ist je-

doch erst in der Schutzverordnung vorgesehen. Art. 18 Abs. 1 BauR ist deshalb vorläufig von der Genehmigung auszunehmen.

- b) Art. 31 Abs. 2 BauR kann nicht genehmigt werden. Für den Schallschutz gelten nicht die SIA-Normen, sondern die Lärmschutzverordnung (SR 814.331).
- c) Art. 51 Abs. 2 BauR wird mit den im Reglement vorgenommenen formellen Aenderungen genehmigt.

B. Zonenplan

Zonenplan, Landwirtschaftszonenplan und die beiden Ergänzungspläne zum Zonenplan (Dorfbach und Tobel/Hof) können genehmigt werden.

C. Weitere Vorbehalte

Es wird festgestellt, dass die ortsplanerischen Instrumente die nach Art. 98 BauG geforderte Erhaltung der in dieser Bestimmung genannten Schutzgegenstände nicht oder nur unzulänglich sicherstellen. Die nötigen Schutzmassnahmen (siehe Art. 99 BauG) sind unverzüglich an die Hand zu nehmen und so rasch wie möglich durchzusetzen.

Gestützt auf Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (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. Das Baureglement wird mit den darin vorgenommenen Aenderungen in Art. 51 Abs. 2 und mit Ausnahme von Art. 18 Abs. 1 und 31 Abs. 2 genehmigt.

2. Der Zonenplan, der Landwirtschaftszonenplan und die beiden Ergänzungspläne zum Zonenplan (Dorfbach, Tobel/Hof) werden genehmigt.
3. Der Gemeinderat wird angewiesen, die Ausarbeitung der Schutzverordnung voranzutreiben.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'500.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Geiger

Dr. W. Geiger
Regierungsrat

Beilagen:

- Baureglement
- Zonenplan
- Landwirtschaftszonenplan
- Ergänzungsplan Dorfbach
- Ergänzungsplan Tobel/Hof

Kopie:

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