



A-Post
Gemeinderat Gaiserwald
Hauptstrasse 21
9030 Abtwil

28. April 2014

Geschäft Nr. 14-830

Gemeinde Gaiserwald: Genehmigung von Gemeindeerlasse

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) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilrevision Zonenplan Abtwil/St.Josefen (Teil 1)**
- **Teilrevision Zonenplan Engelburg (Teil 1)**
- **Ergänzung Baureglement: Art. 5^{bis}**

(siehe Plan letzte Seite)

Die kommunale Richtplanung wurde vom Gemeinderat Gaiserwald im September 2011 beschlossen und vom Kanton im Februar 2012 mit einigen Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Die wichtigsten Entwicklungsflächen aus der kommunalen Richtplanung sowie geringfügige Anpassungen der Zonenabgrenzung werden mit einer Teilrevision der Zonenplanung grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Die Teilrevision des Zonenplans wurde am 12. November 2012 vom Gemeinderat erlassen. Während der ersten öffentlichen Auflage vom 12. Dezember 2012 bis 10. Januar 2013 gingen verschiedene Einsprachen ein. Im Zuge des laufenden Verfahrens (zweite und dritte öffentliche Auflage) konnten diese mehrheitlich bereinigt werden. Die verbleibenden Einsprachen wurden entschieden. Die beim Baudepartement eingegangenen Rekurse wurden im Januar bzw. im März 2014 zurückgezogen.

Am 25. Juni 2012 wurde die Teilrevision des Zonenplans vorgeprüft. Im Hinblick auf das Inkrafttreten der RPG-Revision im Frühling 2014 reichte die Gemeinde frühzeitig die Teilrevision zur Genehmigungsprüfung ein (trotz laufender Rekurse und Referendumsverfahren). Dabei wurde festgestellt, dass für einen Teil der Zonenplanänderungen wegen laufender Verfahren oder fehlender Nachweise, zur Zeit keine Genehmigung erteilt werden kann. An der Sitzung vom 3. März 2014 wurde das Ergebnis der Prüfung mit der Gemeinde besprochen. Aufgrund des Genehmigungsergebnisses und der zeitlichen Dringlichkeit stellt die Gemeinde Antrag auf Teilgenehmigung.

Um die Teilrevision des Zonenplans vor Inkraftsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes (abgekürzt RPG) abschliessen zu können, hat der Gemeinderat die Eingabe zweigeteilt. Der mit Schreiben vom 14. April 2014 eingereichte erste Teil enthält die vom Kan-



ton rechtlich und auch materiell nicht bestrittenen Anpassungen des Zonenplans. Die Prüfung der vorliegenden Unterlagen ergibt, dass diese Erlasse recht- und zweckmässig sind und mit folgender Präzisierung genehmigt werden können:

- Die spezifische Nutzung für Gebiete welche in Anwendung von Art. 28 octies zoniert wurden, werden neu in Art. 5 bis des Baureglementes (BauR) der Gemeinde Gaiseralwald beschrieben. In Litera c wird geregelt, dass in den bezeichneten Gebieten "keine Orte mit empfindlicher Nutzung", keine Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (SR 814.710, abgekürzt NISV) zulässig sind. Wir weisen darauf hin, dass die Bestimmung der NISV direkt gilt und es keine zusätzliche Regelung im Baureglement über die Baugesetzgebung braucht. Bei der nächsten Bauregementsrevision empfehlen wir diesen Abschnitt aus dem Baureglement zu streichen.
- Gemäss Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. In den neu eingezonten Gebieten haben neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte einzuhalten.
- Mit Genehmigung der vorliegenden Zonenplanrevision werden grössere unbebaute Flächen eingezont. Mit Inkrafttreten des neuen RPG wird der Fokus noch stärker auf die innere Verdichtung und einen entsprechend haushälterischen Umgang mit Siedlungsreserven gelegt werden. In diesem Sinne sind Gemeinden angehalten die Baulandreserven – insbesondere in den W1 und W2 Gebieten - sorgfältig zu beplanen und einen haushälterische Bodennutzung grundeigentümergebunden mittels Sondernutzungsplanung (Überbauungs- und Gestaltungspläne) zu sichern. Bei den Diskussionen um allfällige spätere Einzonungen wird eine Rolle spielen, wie mit bestehenden Siedlungsreserven umgegangen wird.

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. In den neu eingezonten Gebieten haben Gebäude mit neuen lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte einzuhalten.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'300.--.

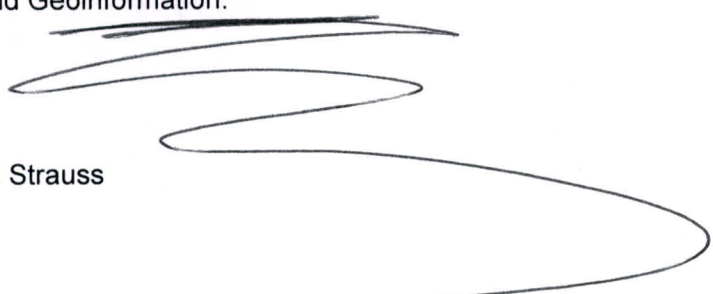
Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.



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
- Amt für Umwelt und Energie (ohne Beilagen)
- Kantonsforstamt (ohne Beilagen)