



Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Baudepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post

An alle St.Galler Gemeinden

Baudepartement
Amt für Raumentwicklung
und Geoinformation
Lämmli brunnenstrasse 54
9001 St.Gallen
T 058 229 30 00
F 058 229 39 60
Info.bdareg@sg.ch
www.sg.ch

St.Gallen, 3. Mai 2018

Weilerzonen im Kanton St. Gallen – Praxisänderung Baubewilligungsverfahren

Sehr geehrte Frau Stadtpräsidentin
Sehr geehrter Herr Stadtpräsident

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Gemäss Artikel 33 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen besondere Zonen nach Artikel 18 des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG), beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan dies in der Karte oder im Text vorsieht. Nach bisheriger Praxis sind Weilerzonen im Kanton St. Gallen besondere Bauzonen, in welchen die Gemeinden im Baubewilligungsverfahren alleine zuständig sind.

Am 1. November 2017 hat der Bundesrat den Teil Siedlung der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans des Kantons St.Gallen mit wenigen Einschränkungen genehmigt. In den Koordinationsblättern Weiler (S51), Streusiedlungsgebiete (S52) und Landschaftsprägende Bauten (S53) werden noch einige Änderungen und Präzisierungen gefordert. Der Bund hat dem Kanton St. Gallen einen entsprechenden Auftrag erteilt, die Prüfung und Genehmigung dieser Koordinationsblätter erfolgt deshalb erst nach einer Überarbeitung und im Rahmen der nächsten Richtplananpassung.

Bereits in seinem Prüfbericht vom 5. September 2016 hat der Bund bezüglich der Kleinsiedlungen und Weilerzonen auf seine konstante Praxis zu Artikel 33 RPV verwiesen. So müssen kantonale Richtpläne wenigstens folgende Angaben enthalten (vgl. Arbeitshilfe zu den Weilerzonen, ARE 2014):

- Definition der in Frage kommenden Kleinsiedlungen,
- Kriterien für die Ausscheidung der Zonen,
- Änderungsmöglichkeiten an der bestehenden Bausubstanz.



Im Richtplan des Kantons St. Gallen wird insbesondere das Fehlen von Festlegungen zu den Änderungsmöglichkeiten an der bestehenden Bausubstanz bemängelt. Der Bund stellt fest, dass Neubauten in Weilerzonen generell nicht zulässig sind, weil die Weiler im Allgemeinen keine Stützpunktfunktion mehr haben und - nachdem das revidierte RPG strenge Vorgaben zu den Bauzonen macht - ein Ausweichen der Siedlungsentwicklung auf die Weiler zu vermeiden ist.

Beanstandet wird auch die Praxis des Baubewilligungsverfahrens. Aus Sicht des Bundes handelt es sich bei Weiler- oder Erhaltungszonen um eine *beschränkte oder besondere Bauzone nach Art. 18 RPG in Verbindung mit Art. 33 RPV* und damit nicht um eine eigentliche Bauzone nach Art. 15 RPG. Demnach können Bauten in Weilerzonen zwar weitergehend im Ausnahmerecht nach Art. 24 bis 24e RPG umgebaut und erweitert werden, allerdings nur im Rahmen ihres Schutzzwecks. Dabei ist verstärkt auf eine gute Einpassung in den örtlichen Kontext zu achten. Neubauten sind nicht mehr zulässig. Zudem bedürfen Baubewilligungen nach Auffassung des Bundes – anders als nach st.gallischer Praxis – einer Zustimmung durch die kantonale Behörde (Art. 25 Abs. 2 RPG).

Fazit und sofortige Praxisänderung

Der zulässige Rahmen für Änderungen an der bestehenden Bausubstanz muss präzisiert werden. Mit der Anpassung des Zonenplans an das neue Planungs- und Baugesetz sind auch die Abgrenzung der bereits festgelegten Weilerzonen zu überprüfen (am baulichen Bestand entlang führende, enge Abgrenzung ohne Rücksichtnahme auf die Parzellenstruktur) sowie die Vorschriften im Baureglement anzupassen (gute Einpassung, Verbot von Neubauten).

Im Sinne einer Praxisänderung sind ab sofort alle neuen Baugesuche in den Weilerzonen dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation zur Einholung der notwendigen Zustimmung zuzustellen.

Für weitere Informationen stehen Ihnen folgende Personen gerne zur Verfügung:

- Bruno Thürlemann, Leiter Ortsplanung, Tel.: 058 229 31 17
- Jakob Ruckstuhl, Leiter Bauen ausserhalb Bauzonen, Tel.: 058 229 46 47
- Martin Schmid, Leiter Kantonale Planung, Tel.: 058 229 31 57

Freundliche Grüsse

Der Amtsleiter:

Ueli Strauss

Kopie z.K. an:

BD-GS, AfKU-D, AREG-KP, AREG-OP, AREG-BaB