



A-Post
An alle St.Galler Gemeinden

Baudepartement
Lämmlisbrunnenstr. 54
9001 St.Gallen
T 058 229 30 00
marc.maechler@sg.ch
www.sg.ch

St.Gallen, 4. April 2019

Weilerzonen im Kanton St.Gallen – Bestätigung der Praxisänderung im Baubewilligungsverfahren

Sehr geehrte Frau Stadtpräsidentin
Sehr geehrter Herr Stadtpräsident

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Nachdem der Bundesrat am 1. November 2017 den Teil Siedlung der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans des Kantons St.Gallen genehmigt und für die Koordinationsblätter Weiler (S51), Streusiedlungsgebiete (S52) und Landschaftsprägende Bauten (S53) Änderungen und Präzisierungen gefordert hat, kündigte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) mit Schreiben vom 3. Mai 2018 eine Praxisänderung an. In diesem Schreiben wurden die Gemeinden aufgefordert, ab sofort alle neuen Baugesuche in den Weilerzonen dem AREG zur Einholung der notwendigen Zustimmung zuzustellen.

Das Bundesgericht bestätigt im Urteil 1C_62/2018 vom 12. Dezember 2018, dass es sich bei einer Weilerzone um eine Nichtbauzone im Sinn von Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz [SR 700; abgekürzt RPG]) in Verbindung mit Art. 33 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) handelt und nicht um eine Bauzone im Sinn von Art. 15 RPG. Entsprechend bedürfen Bauvorhaben in den Weilerzonen gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG einer Zustimmung durch die kantonale Behörde.

Mit der Weilerzone soll die Erhaltung der bestehenden Kleinsiedlungen, d.h. die Erhaltung der Wohnbevölkerung und der Bausubstanz – der ländlichen Siedlungsstruktur – angestrebt werden. Entsprechend ist der Zonenperimeter eng um die bestehenden Bauten zu ziehen und es dürfen keine Flächen für Neubauten ausgeschieden werden. Bauten in Weilerzonen können zonenkonform nach Art. 20 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Verbindung mit den Vorschriften im Baureglement, zu landwirt-



schaftlichen Zwecken nach Art. 16 RPG oder im Ausnahmerecht nach Art. 24 ff. RPG erneuert, umgebaut und erweitert werden. Dabei ist verstärkt auf eine gute Einpassung in den örtlichen Kontext zu achten. Die politischen Gemeinden legen die zulässigen Nutzungen der Weilerzone im Baureglement entsprechend den jeweiligen (Schutz-)Bedürfnissen fest. Namentlich sind Umnutzungen, Erweiterungen, Neben- und Kleinbauten, Abbruch und Wiederaufbau, Erschliessung, Aussenraum- und Umgebungsgestaltung zu regeln. Für Erweiterungs- und Umbauten oder Nutzungsänderungen, die weitergehen als jene, die im Rahmen von Art. 24 bis Art. 24e RPG bewilligt werden können, ist der konkrete Schutzzweck des Weilers aufzuzeigen. Diese Anpassungen und Präzisierungen haben die betroffenen Gemeinden gegebenenfalls in der ohnehin aufgrund des Planungs- und Baugesetzes notwendigen Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung vorzunehmen.

Mit der Richtplan-Anpassung 18 werden die Grundlagen zur Ausscheidung von Weilerzonen neu geregelt. Das AREG hat die Wegleitung zur Ausscheidung von Weilerzonen entsprechend angepasst. Beide Dokumente werden durch die Regierung erlassen. Die Genehmigung des Richtplans durch den Bundesrat bzw. das UVEK wird voraussichtlich im Sommer 2019 erfolgen.

Fazit

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

Die vom AREG am 3. Mai 2018 angekündigte Praxisänderung wird beibehalten. **Alle am 12. Dezember 2018 noch nicht von der zuständigen Gemeindebehörde bewilligten Baugesuche in den Weilerzonen sind dem ordentlichen Verfahren zu unterstellen und dem AREG (Abteilung Bauen ausserhalb Bauzonen) zur Einholung der notwendigen Zustimmung zuzustellen.**

Für weitere Informationen stehen Ihnen folgende Personen des AREG gerne zur Verfügung:

- Bruno Thürlemann, Leiter Ortsplanung 058 229 31 17
- Jakob Ruckstuhl, Leiter Bauen ausserhalb Bauzonen 058 229 46 47

Freundliche Grüsse



Marc Mächler
Regierungsrat

Kopie an:

- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation