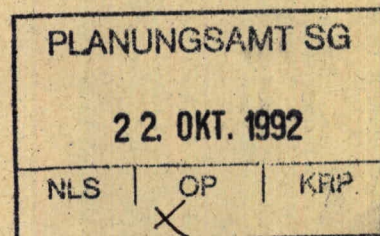




St. Gallen, 20. Oktober 1992

Gemeinderat
8717 Benken

Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
 Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) Baureglement (im folgenden abgekürzt BauR) und Zonenplan zur Genehmigung eingereicht. Eine vorbehaltlose Genehmigung ist nicht möglich, da seit der Erarbeitung der neuen Ortsplanungsinstrumente verschiedene übergeordnete Erlasse geändert wurden. Zudem erhoben das Kantonsforstamt, das Amt für Umweltschutz, Fachstelle Lärmschutz und Sektion Gewässernutzung sowie die Rechtsabteilung Einwände gegen einzelne Festlegungen der neuen Zonenordnung. Die Rechtsabteilung hat Ihnen am 6. Oktober 1992 hievon Kenntnis gegeben und Vorschläge für die Bereinigung gemacht. Mit Schreiben vom 19. Oktober 1992 haben Sie diesen Vorschlägen im wesentlichen zugestimmt und die bereinigten Unterlagen wieder eingereicht. Im einzelnen ergibt sich folgendes:

1. Baureglement

Art. 21 BauR legt die Mindestanforderungen an die Wohnhygiene fest. Die Vorschrift enthält in Abs. 1 die Bestimmung, dass die lichte Raumhöhe bei Aufenthaltsräumen mindestens 2,30 m betragen muss, bei Einstell- und Kellerräumen mindestens 2,10 m. Abs. 2 dieser Vorschrift schreibt vor, dass die Bodenfläche von Wohn- und

Schlafräumen mindestens 10 m² zu betragen hat. Art. 21 Abs. 1 BauR gilt indes nur in Mehrfamilien- und Geschäftshäusern, Abs. 2 soll nur bei Mehrfamilienhäusern gelten. Für Räume in Einfamilienhäusern ist weder eine Mindesthöhe noch eine Mindestfläche vorgeschrieben.

a) Die Rechtsabteilung wies Sie darauf hin, dass die Beschränkung von Art. 21 Abs. 1 BauR auf Mehrfamilien- und Geschäftshäuser bzw. von Art. 21 Abs. 2 BauR auf Mehrfamilienhäuser nicht genehmigt werden könne. Die Wohnhygiene müsse auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern gewährleistet sein. Ihre Stellungnahme vom 19. Oktober 1992 enthält dazu keine Ausführungen. Im bereinigten Reglement ist indes weiterhin die ursprüngliche Fassung aufgeführt.

b) Nach Art. 53 Abs. 1 BauG müssen Bauten und Anlagen den gesundheitspolizeilichen Erfordernissen entsprechen, namentlich in bezug auf sanitäre Einrichtung, Raum- und Fenstergrösse, Besonnung, Belichtung, Trockenheit und Lärmschutz. Die Gemeinde ist nach Art. 53 Abs. 2 BauG verpflichtet, im Baureglement die entsprechenden Vorschriften zu erlassen. Wie sich aus den Materialien zum Baugesetz ergibt (Protokoll der 6. Sitzung der grossrätlichen Kommission betreffend Baugesetz, S. 239 f.), wurde Art. 53 Abs. 2 BauG zur Verdeutlichung in das Gesetz aufgenommen, in der Meinung, dass die politischen Gemeinden Mindestanforderungen für die in Abs. 1 genannten Bereiche zwingend aufstellen müssen. Diese Pflicht ergibt sich auch aus dem Wortlaut von Art. 53 Abs. 2 BauG.

Die Raumgrösse ist in Art. 53 Abs. 1 BauG ausdrücklich erwähnt. Der Begriff umfasst einerseits eine Mindestfläche, andererseits eine Mindesthöhe. Entsprechende Mindestmasse sind deshalb im Baureglement festzulegen.

c) Die eingereichte Fassung von Art. 21 Abs. 1 und 2 BauR enthält keine Mindestmasse für Räume in Einfamilienhäusern. Anderer-

seits ist nicht einzusehen, weshalb nicht in allen Wohnhäusern die gleichen wohnhygienischen Mindestanforderungen Gültigkeit haben sollen. Der Ausdruck "Mehrfamilienhäuser" in Art. 21 Abs. 1 und 2 BauR ist deshalb durch "Wohnhäuser" zu ersetzen.

- d) Das gleiche gilt für Art. 21 Abs. 5 BauR. Diese Bestimmung legt fest, dass Wohnungszugänge und Treppenläufe bei Mehrfamilienhäusern eine lichte Breite von mindestens 1,20 m aufzuweisen haben. Diese Vorschrift bezweckt die Sicherstellung der internen Erschliessung, sei es für den täglichen Bedarf, sei es für Umzug, Arzt oder Feuerwehr. Für Ein- und Zweifamilienhäuser fehlt eine Regelung. Ein sachlicher Grund, weshalb für die beiden Arten von Wohnhäusern keine Mindestbreite gelten soll, ist nicht ersichtlich. Art. 21 Abs. 5 BauR kann deshalb in der eingereichten Form nicht unbesehen genehmigt werden.

Das Baureglement vom 13. Mai 1986 (im folgenden abgekürzt aBauR) enthält in Art. 20 Abs. 8 auch eine Vorschrift für Ein- und Zweifamilienhäuser. Nach der genannten Bestimmung muss die Mindestbreite 0,90 m betragen. Bezüglich der Treppenbreite bleibt deshalb diese Vorschrift des alten Baureglementes gültig. Da Art. 21 Abs. 5 BauR im übrigen gleich ist wie Art. 20 Abs. 8 aBauR, genügt es, wenn Art. 21 Abs. 5 BauR entsprechend ergänzt wird. Auf eine Aenderung von Art. 33 BauR (Uebergangsbestimmungen und Inkrafttreten) kann verzichtet werden.

Im übrigen ist das Baureglement recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

2. Zonenplan

Der eingereichte Plan ist recht- und zweckmässig. Auch die reduzierte Waldabstandslinie bei der Gewerbe-Industrie-Zone "Mühle" kann genehmigt werden, da diese lediglich für Anlagen gilt. Bauten haben unverändert den gesetzlichen Abstand von 25 m ab Stockgrenze einzuhalten. Schliesslich hat sich auch der Interessenkonflikt zwischen der baulichen Nutzung und der Nutzung als Trinkwasser

entschärft. Mit Schreiben vom 19. Oktober 1992 haben Sie die beiden erforderlichen Verzichtserklärungen für die Nutzung als öffentliches Trinkwasser eingereicht.

3. Weitere Bemerkungen

Die Arbeiten an der Schutzverordnung wurden wohl gleichzeitig begonnen, sind indes noch nicht abgeschlossen. Sie sicherten indes in Ihrem Genehmigungsgesuch zu, dass auch die Arbeiten an diesen Ortsplanungsinstrumenten zügig weitergeführt und möglichst bald abgeschlossen werden.

In Anwendung von 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. Die angeführten Erlasse werden im Sinn der Erwägungen genehmigt. Art. 21 Abs. 1, 2 und 5 BauR werden angepasst.

2. 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. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilage:

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Kantonsforstamt, Moosbruggstrasse 11, 9001 St. Gallen
- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Amt für Umweltschutz, Fachstelle Lärmschutz
- Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasser- und Energiewirtschaft, Sektion Gewässernutzung (samt zwei Verzichtserklärungen)
- Rechnungsführer (2)