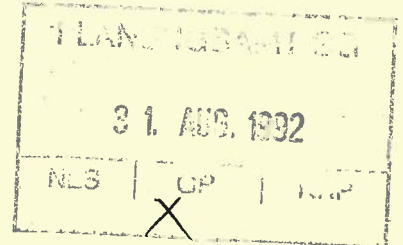




St. Gallen, 28. August 1992

EINSCHREIBEN

Gemeinderat
9533 Kirchberg



Ortsplanungsrevision: **Genehmigungsgesuch** für Baureglement und **Zonenplan**

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

I.

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.

a) Vom 21. Februar 1989 bis 22. März 1989 haben Sie Baureglement, Zonenplan, Schutzverordnung und Grundwasserschutzzonen sowie weitere Erlasse öffentlich aufgelegt. In der Folge haben Sie zuerst die Einsprachen gegen das Baureglement behandelt, dieses dem Referendum unterstellt und anschliessend zur Genehmigung eingereicht. Die Rechtsabteilung hat daraufhin mitgeteilt, dass nach vorläufiger Prüfung gewisse Bestimmungen nicht zur Genehmigung beantragt werden könnten. Sie haben zu diesen Einwänden schriftlich Stellung genommen.

b) In der Folge wurde das Genehmigungsverfahren für das Baureglement formlos sistiert, da gegen den neuen Zonenplan das Referendum ergriffen wurde. Nach erfolgter Abstimmung und Gutheissung durch

die Bürgerschaft wurde für den Zonenplan das Rekursverfahren eingeleitet. Die Mehrzahl der eingegangenen Rekurse wurde in der Zwischenzeit erledigt.

c) Vorweg genehmigt wurde die Bauzone der Fraktionen Müselbach und Gähwil (Verfügung vom 25. November 1991). Einer vorbehaltlosen Genehmigung der übrigen Bestandteile der neuen Ortsplanung stehen zum einen zwei Rekursverfahren entgegen, zum anderen wurden im Genehmigungsverfahren vom Planungsamt, der Rechtsabteilung sowie dem Amt für Umweltschutz, Fachstelle Lärmschutz sowie Abteilung Wasser- und Energiewirtschaft verschiedene Einwände erhoben. In der Folge fand zwischen Ihnen und diesen Stellen ein Schriftwechsel statt. Zudem erfolgten verschiedene Besprechungen. Dabei konnte ein Grossteil dieser Einwände gütlich erledigt werden. Unter anderem haben Sie eine Differenz zwischen Landwirtschaftszonenplan und Zonenplan berichtigt und die Darstellung auf dem Zonenplan verdeutlicht. Mit Schreiben vom 26. August 1992 hat das beauftragte Planungsbüro die bereinigten Pläne eingereicht. Auf die Ergebnisse dieser Besprechungen bzw. die schriftlichen Ausführungen wird im einzelnen - soweit wesentlich - in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Da die Arbeiten an der Gesamtrevision bereits lange dauern und die noch offene Genehmigung zunehmend die Bewilligung bzw. Ausführung von Baugesuchen behindert, ist es gerechtfertigt, vorweg über jene Teile von Baureglement und Zonenplan zu entscheiden, die unbestritten sind bzw. für die die Grundlagen für eine abschliessende Beurteilung vorliegen.

II.

Das Gesuch um Genehmigung von Baureglement und Zonenplan (Landwirtschaftszonenplan, Zonenplan für die Bauzonen Kirchberg, Bazen-

heid, Tüfrüti, Stelz, Dietschwil und Schalkhausen) ist wie folgt zu beurteilen:

A. Baureglement

Das neue Baureglement ist grundsätzlich recht- und zweckmässig. Näherer Prüfung bedürfen indes die Art. 22 (Empfindlichkeitsstufen), Art. 23 Abs. 2 zweiter Satz, Art. 31 Abs. 2, Art. 32 Abs. 3, Art. 40, Art. 48, Art. 50 Abs. 4 zweiter Satz, Art. 56 Abs. 2 lit. j sowie Art. 59 BauR.

a) Art. 22 BauR enthält die Tabelle mit den Regelbauvorschriften. Gleichzeitig erfolgt die Zuteilung zu den Empfindlichkeitsstufen. Sie sehen vor, die Gewerbe-Industrie-Zone der Empfindlichkeitsstufe IV zuzuordnen.

Nach Art. 6 Abs. 1 des Grossratsbeschlusses über den Lärmschutz (sGS 672.43) wird der Gewerbe-Industrie-Zone die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Eine Zuordnung zur Empfindlichkeitsstufe IV sieht das übergeordnete Recht nur für die Industriezone und die Intensiverholungszone vor. Art. 22 BauR ist demnach diesbezüglich an das übergeordnete Recht anzupassen.

Im Baureglement fehlt zudem die Zuordnung zu den Empfindlichkeitsstufen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Intensiverholungszone, die Landwirtschaftszone sowie das übrige Gemeindegebiet. Bei der Ausscheidung oder Aenderung der Nutzungszone oder bei der Aenderung der Baureglemente ist diese Zuordnung nach Art. 44 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) zwingend vorzunehmen. Die notwendige Korrektur bzw. Ergänzung des Baureglementes ist möglichst bald nachzuholen. Eine Frist zur öffentlichen Auflage innert sechs Monaten erscheint angemessen.

b) Nach Art. 23 Abs. 2 erster Satz BauR dürfen einzelne Bauten auch zu einer Häuserreihe bis zum Höchstmass in der Tabelle der Regelbauvorschriften zusammengebaut werden. Der zweite Satz dieses Absatzes lautet wie folgt:

" Abweichungen von diesem Höchstmass können bewilligt werden, wenn die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigt und dem vermehrten Verkehr durch geeignete Zufahrten und eine genügende Anzahl Parkplätze Rechnung getragen wird. "

Nach Art. 4 BauG stellt die politische Gemeinde durch die Ortsplanung die zweckmässige Nutzung des Bodens sowie die geordnete Besiedlung und die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicher. Sie hat zu diesem Zweck nach Art. 7 BauG Baureglement und Zonenplan zu erlassen. Das Baureglement enthält die Vorschriften für die Regelbauweise. Im weiteren besteht die Möglichkeit, für bestimmte Gebiete einen Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan zu erlassen und somit - im Sinn der Rechtsetzung - die Regelbauvorschriften den spezifischen örtlichen Verhältnissen anzupassen. Abweichungen von den Bestimmungen des Baureglementes sind - im Rahmen der Rechtsanwendung - nach Art. 77 BauG indes nur zulässig, wenn die dort aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Erlass von Ausnahmebestimmungen, die inhaltlich von Art. 77 BauG abweichen, ist aufgrund des klaren Wortlautes von Art. 77 BauG nicht zulässig.

Art. 23 Abs. 2 zweiter Satz BauR enthält eine ausdrückliche Bestimmung, wonach Abweichungen bezüglich der Gebäudelänge zulässig sind. Aufgrund der Regelung im Baugesetz kann es sich hierbei nur um eine Anwendung von Art. 77 BauG handeln. Dies geht aus dem vorliegenden Wortlaut nicht eindeutig hervor. Da die fragliche Bestimmung indes baugesetzkonform ausgelegt werden kann, kann sie trotzdem genehmigt werden.

c) Art. 31 Abs. 2 BauR lautet wie folgt:

" In Bauten mit Steildächern, die vor der Einführung der Ausnützungsziffer, d.h. vor dem 16. September 1971, errichtet und für bezugsfähig erklärt worden sind, darf das Dachgeschoss ausgebaut werden, selbst wenn die zonengemässe Ausnützungsziffer überschritten ist. "

Diese Bestimmung ist in der vorliegenden Form rechtswidrig. Nach

Art. 2 Abs. 1 zweiter Satz BauG sind die politischen Gemeinden befugt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen öffentlich-rechtliche Bauvorschriften zu erlassen. In bezug auf Bauten und Anlagen, die den geltenden Bauvorschriften in irgend einer Weise nicht entsprechen, trifft das Baugesetz eine abschliessende Regelung.

Art. 77bis und Art. 77ter BauG betreffen die zonenfremden Bauten und Anlagen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen. Anlässlich der Beratungen zum Nachtragsgesetz zum Baugesetz befasste sich der Gesetzgeber auch mit den zonenkonformen Bauten und Anlagen. Er lehnte es ab, für Bauten und Anlagen selbst für den blossen Wiederaufbau eine über die normale Bestandesgarantie hinausgehende Regelung zu erlassen (Protokoll des Grossen Rates des Kantons St. Gallen, Amtsdauer 1980/84, Heft 11 Nr. 344/12-15). Es liegt somit ein qualifiziertes Schweigen des Gesetzgebers vor. Das bedeutet, dass die Gemeinden nicht befugt sind, in Angelegenheiten der Bestandes- und Erweiterungsgarantie eigenes Recht zu setzen.

Beizufügen ist, dass - insbesondere bei zusammenhängenden Quartieren - die Möglichkeit besteht, mittels Ueberbauungsplänen Lösungen zu treffen, die den zusätzlichen Ausbau des Dachgeschosses ermöglichen.

d) Nach Art. 32 Abs. 2 BauR gelten als Nebenbauten freistehende Baukörper mit einer Gebäudegrundfläche von max. 55 m² und höchstens 3,5 m Gebäude- bzw. 5 m Firsthöhe. Derartige Nebenbauten, die keine anrechenbaren Geschossflächen aufweisen, haben gegenüber dem Hauptgebäude lediglich einen Gebäudeabstand von 2 m einzuhalten.

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 politische Gemeinde ist verpflichtet, im Baureglement entsprechende Vorschriften zu erlassen. Nach Art. 75bis Abs. 1 BauG ist die Umgebung von Bauten und

Anlagen mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend zu gestalten. Bei Mehrfamilienhäusern, Schulhäusern und Kindergärten ist sie zudem kindergerecht zu gestalten.

Massgebend für die Wohnhygiene ist in erster Linie der Gebäudeabstand. Dieser beträgt nach Art. 22 BauR z.B. in der Wohnzone für viergeschossige Bauten 12 m bzw. 18 m (grosser Grenzabstand, vgl. Art. 24 Abs. 1 BauR). Die Herabsetzung dieses Abstandes auf 2 m ist mit Blick auf die Mindestfensterflächen (Art. 36 Abs. 4 BauR) höchst zweifelhaft. Das Mass für Nebenbauten von 55 m² erlaubt immerhin einen Grundriss von z.B. 11 m Länge und 5 m Tiefe. Es ist somit möglich, dass eine Fassade von 11 m Länge mit einem Gebäudeabstand von 2 m vor die Hauptwohnseite eines Wohngebäudes gestellt wird. In derartigen Fällen ist die Wohnhygiene kaum mehr gewährleistet. Im weiteren ist zu bedenken, dass die Zahl dieser bevorzugten Nebenbauten nicht beschränkt ist. Bei mehreren derartigen Bauten, die nur einen Gebäudeabstand von 2 m einhalten, wird es schwerfallen, noch eine ansprechende Gestaltung im Sinn von Art. 75bis Abs. 1 BauG zu erreichen.

Da die Vorschrift jedoch nicht in allen denkbaren Anwendungsfällen zu einem derartigen Ergebnis führen wird, kann sie unter grösstmöglicher Berücksichtigung des Ermessensspielraums der politischen Gemeinde nach Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG trotzdem genehmigt werden. Die Genehmigung stellt indes nur eine vorläufige Rechtskontrolle dar. Es bleibt allfälligen Rechtsmittelverfahren vorbehalten, die Frage der Zweckmässigkeit von Art. 32 Abs. 3 BauG - auch mit Blick auf Art. 75bis BauG - erneut in Frage zu stellen.

e) Art. 40 BauR lautet wie folgt:

" Als Wintergärten gelten verglaste, mit Sonnenlicht durchflutete, nach Süden orientierte, temporär bewohnbare Räume. Für unbeheizte Wintergärten wird bei der Berechnung der Ausnützungsziffer ein Bonus gewährt, der 50% der Fläche des Wintergartens entspricht.

Verglaste Balkone, die im Sommer mit beiseite geschobener Verglasung offene Balkone sein können, wird bei der Berechnung der Ausnützungsziffer ein Bonus gewährt, der 50% der Fläche des Balkons entspricht. "

Die neue Bestimmung zielt darauf ab, dass Wintergärten zur Hälfte zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt werden sollen.

Art. 61 BauG regelt das Instrument der Ausnützungsziffer. Es steht den Gemeinden frei, davon Gebrauch zu machen, oder die zulässige Baumasse mit anderen, im Baugesetz vorgesehenen Begriffen festzulegen. Ebenso haben die Gemeinden die Möglichkeit, das Mass der erlaubten Ausnützung festzulegen, nicht aber die Berechnungsweise (GVP 1986 Nr. 75). Im erwähnten Entscheid hat der Regierungsrat entschieden, dass Wintergärten anzurechnen sind. Ihre Vorschrift, wonach diese nur zur Hälfte angerechnet werden sollen, kann demnach aufgrund der geltenden Rechtslage nicht genehmigt werden.

Immerhin ist beizufügen, dass Sie die Ausnützungsziffer in den einzelnen Zonen angehoben haben. Die Grundeigentümer haben somit in aller Regel die Möglichkeit, auch einen Wintergarten zu errichten.

f) Art. 48 Abs. 1 BauR sieht vor, dass der Bauherr im Sinn von Art. 72 BauG Autoabstellplätze zu erstellen hat. Die nachfolgenden Absätze dieser Bestimmung regeln die Einzelheiten. Eine Pflicht zur Bezahlung von Ersatzabgaben ist im Reglement nicht enthalten.

Die Rechtsabteilung wies Sie mit Verweis auf die Literatur darauf hin, dass die Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen nur möglich sei, wenn gleichzeitig für die Anwendungsfälle von Art. 72ter BauG eine Bestimmung über Ersatzabgaben erlassen wird. In Ihrer Stellungnahme stellen Sie sich demgegenüber auf den Standpunkt, dies gehe aus dem Baugesetz nicht unbedingt hervor.

Nach Art. 72 Abs. 1 BauG kann der Bauherr bei Neuerstellung,

Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen verpflichtet werden, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind. Art. 72 Abs. 1 BauG ist eine "Kann-Vorschrift". Sie bietet die Möglichkeit, den Bauherrn zur Schaffung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu verpflichten. Wenn die politische Gemeinde von dieser Möglichkeit Gebrauch macht, ist sie indes verpflichtet, auch eine Bestimmung über die Ersatzbeschaffung oder Ersatzabgabe nach Art. 72ter BauG zu schaffen. Nach dieser Bestimmung muss der Pflchtige eine Ersatzlösung schaffen. Im Gegensatz zu Art. 72 BauG handelt es sich nach dem Wortlaut nicht um eine "Kann-Vorschrift", sondern um eine zwingende Bestimmung. Hiezu bedarf es entsprechender kommunaler Vorschriften (vgl. B. Heer, Materielles Baupolizeirecht II und Baubewilligungsverfahren, in: Das Nachtragsgesetz zum st. gallischen Baugesetz, Veröffentlichungen des Schweizerischen Instituts für Verwaltungskurse an der Hochschule St. Gallen, St. Gallen 1983, 204 ff.).

Art. 48 BauR kann demnach derzeit nicht genehmigt werden. Erforderlich ist, dass Sie die Bestimmung im oben genannten Sinn ergänzen. Ob Sie für die Ergänzung ein besonderes Parkplatzreglement erlassen wollen, ist grundsätzlich Ihnen überlassen. Die zweckmässige Lösung wäre allerdings die Ergänzung von Art. 48 BauR, zumal ein besonderes Parkplatzreglement den gleichen Verfahrensvorschriften unterliegen würde wie das Baureglement.

g) Art. 50 Abs. 4 zweiter Satz BauR sieht vor, dass der Fuss von Böschungen - ohne anderslautende private Vereinbarung - 0,5 m ab der vermarkten Grenze innerhalb des eigenen Grundstücks liegen muss.

Der in Art. 56 Abs. 1 BauG umschriebene Grenzabstand gilt nur für Gebäude, nicht aber für Anlagen. Die politische Gemeinde kann für Anlagen Abstandsbestimmungen erlassen, soweit es die baupolizeiliche Sicherheit erfordert (GVP 1982 Nr. 66).

Art. 50 Abs. 4 zweiter Satz BauR soll nicht im Interesse der baupolizeilichen Sicherheit erlassen werden, sondern zur Regelung von Nachbarstreitigkeiten. Dies geht aus dem Zusatz "ohne anderslautende private Vereinbarung" hervor. Wenn die baupolizeiliche Sicherheit eine bestimmte Vorschrift verlangt, kann es nicht im Belieben der Privaten stehen, ob die Vorschrift gelten soll oder nicht. Zum Erlass von privatrechtlichen Grenzabstandsbestimmungen sind die politischen Gemeinden nicht befugt.

Die fragliche Bestimmung kann indes im Zusammenhang mit unterirdischen Bauten (Art. 34 Abs. 1 BauR) eine zusätzliche Bedeutung haben. Die politische Gemeinde ist nach geltender Praxis befugt, eine an die örtlichen Verhältnisse angepasste Präzisierung des Begriffs "unterirdische Bauten" nach Art. 56 Abs. 3 BauG festzulegen. Nach Art. 34 Abs. 1 BauR wird unter anderem verlangt, dass eine Ueberdeckung erfolgt. Diese Ueberdeckung muss sich im Grenzabstandsbereich an die Erfordernisse von Art. 50 Abs. 4 zweiter Satz BauR halten.

Art. 50 Abs. 4 zweiter Satz BauR ist demnach insoweit zulässig, als die Vorschrift eine Bedeutung für die Einstufung als unterirdische Baute hat. Als allgemeine Abstandsvorschrift für Anlagen hat sie keine Rechtsgrundlage. Die Bestimmung kann in diesem Sinn genehmigt werden.

h) Art. 56 Abs. 2 lit. j BauR entspricht nicht mehr dem übergeordneten Recht. Neu gilt die Energieverordnung (sGS 741.11). Die Bestimmung ist deshalb redaktionell wie folgt anzupassen:

" Nachweis über genügende Wärmeisolation nach der Energieverordnung."

i) Schliesslich ist die Bestimmung über die Aufhebung bisherigen Rechts (Art. 59 BauR) anzupassen. Aufgehoben werden mit dem vorliegenden Entscheid nicht nur das alte Baureglement, sondern auch der alte Zonenplan samt den in der Zwischenzeit erlassenen Teil-

zonenplänen. Art. 59 BauR wird deshalb wie folgt bereinigt:

" "Baureglement und Zonenplan der politischen Gemeinde Kirchberg vom 16. September 1971 sowie die nachfolgend erlassenen Teilzonenpläne werden aufgehoben. Für die von der Genehmigung zurückgestellten Gebiete gilt bis zur abschliessenden Beurteilung der alte Zonenplan. "

B. Zonenplan

Hiezu sind folgende Bemerkungen zu machen:

1. Grösse der Bauzone

Nach der Flächenzusammenstellung im Bericht zur Ortsplanung weist die Bauzone erhebliche Nutzungsreserven auf. Unter grösstmöglicher Ausschöpfung des Ermessensspielraums der politischen Gemeinde nach Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG kann der Erlass genehmigt werden. Ich weise Sie indes daraufhin, dass Sie in nächster Zeit - ohne eine grundsätzliche Aenderung des heutigen Ueberbauungsgrades - nicht damit rechnen können, dass zusätzliche Einzonungen genehmigt werden können.

2. Bauzone Fraktion Tüfrüti

Der eingereichte Erlass sieht vor, im Gebiet "Tüfrüti" eine neue Fraktion auszuscheiden. Planungsamt und Rechtsabteilung haben gegen diese Einzonung den Einwand erhoben, es handle sich nach vorläufiger Prüfung um eine bundesrechtswidrige Kleinbauzone. Für die abschliessende Beurteilung dieser Frage bedarf es noch des Einbezugs der Grundeigentümer sowie eines Augenscheins an Ort und Stelle. Es ist deshalb angezeigt, die Fraktion "Tüfrüti" von der Genehmigung auszuklammern.

3. Hängige Rekursverfahren

Gegen den Entscheid der Bürgerschaft über die neue Zonenordnung wurden verschiedene Rekurse erhoben. Diese sind - von zwei Ausnahmen abgesehen - in der Zwischenzeit erledigt worden. Offen sind noch die Rekurse der [REDACTED] und der

[REDACTED]. Die Zonenordnung der streitigen Grundstücke ist deshalb von der Genehmigung auszuklammern (vgl. Beilage 1a und 1b).

4. Interessenkonflikt Bauzone/Grundwasserschutz bzw. Projekt
Umfahrungsstrasse Bazenheid

Gleichzeitig mit Baureglement und Zonenplan haben Sie die Grundwasserschutzzonen öffentlich aufgelegt. Dagegen wurden verschiedene Einsprachen erhoben, die noch hängig sind. Nach Ihren Angaben dürfte die Bereinigung der Grundwasserschutzzonen noch längere Zeit in Anspruch nehmen.

Das Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasser- und Energiewirtschaft, wies im Genehmigungsverfahren für Baureglement und Zonenplan darauf hin, dass an verschiedenen Orten Interessenkonflikte zwischen der Nutzung als Bauland und der Sicherung von Wasservorkommen bestünden. Am 17. August 1992 fand hierüber eine besondere Besprechung statt. Dabei ergab sich im einzelnen folgendes:

a) Im Bereich des Zonenplans Fraktion Schalkhausen hat die politische Gemeinde die Quellen Nrn. 4, 5, 7, 10 und 11 von der Dorfkorporation übernommen. Die Wasserversorgung erfolgt neu über den Verbund. Für die Speisung des Verbundes sind die genannten Quellen nicht erforderlich. Es erfolgt auch keine Abgabe an das öffentliche Netz. Aufgrund der derzeitigen Situation ist eine Aenderung der Bedeutung der Quellen für die nächsten 10-15 Jahre nicht anzunehmen.

Unter diesen Umständen ist die Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone nicht erforderlich. Die Zonenordnung im Einzugsgebiet der genannten Quellen kann genehmigt werden.

b) Die Quelle Nr. 1 im Bereich des Zonenplans Fraktion Schalkhausen steht demgegenüber im Eigentum der Dorfkorporation Schalkhausen. Sie wird für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutzt.

Der voraussichtliche Bereich der Schutzzone S3 ist indes - von kleinen Ausnahmen abgesehen - bereits überbaut.

Der neue Zonenplan kann deshalb genehmigt werden. Allerdings ist die Genehmigung für die Grundstücke im Ostteil von Schalkhausen mit folgendem Vorbehalt zu verknüpfen: "Vorbehalten bleiben all-fällige Anpassungen bzw. Auflagen aufgrund der definitiven Festle-gung der Grundwasserschutzzonen".

c) Die Dorfkorporation Dietschwil ist auf die Fassung im Bereich der Bauzone Fraktion Dietschwil nicht mehr angewiesen. Sie will diese noch nutzen, soweit dies möglich ist. Der voraussichtliche Bereich der Schutzzone S2 und S3 ist bereits weitgehend überbaut. Infolgedessen erscheint nurmehr die Ausscheidung einer Schutzzone mit beschränkter Wirkung angebracht, die eine bauliche Nutzung in der vorgesehenen Art zulässt. Der Zonenplan Fraktion Dietschwil kann demnach genehmigt werden.

d) Bezüglich der Fassungen im Gebiet Loohalden (Bauzone Fraktion Kirchberg) gilt dasselbe wie für die Quelle Nr. 1 im Plan Fraktion Schalkhausen. Für die in der Nähe liegenden Grundstücke ist bei der Genehmigung ein gleichlautender Vorbehalt anzubringen.

e) Bei der Fassung "Hornischmatt" (Bauzone Fraktion Kirchberg) wurde die Fassung verschoben. Angrenzend befindet sich eine Ge-werbe-Industrie-Zone. Die aufgelegten Schutzzone müssen zuerst den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Das Gebiet gemäss Bei-lage 2 ist deshalb von der Genehmigung zurückzustellen.

f) Die beiden Fassungen im Gebiet "Husen" wurden in der Zwischen-zeit von der politischen Gemeinde erworben. Sie werden nach Ihrer Auskunft stillgelegt. Sie haben deshalb eine entsprechende Ver-zichtserklärung abzugeben. Diese ist noch nicht eingetroffen, wur-de jedoch von Ihrem Gemeindamann ausdrücklich zugesichert. Mit Fax vom 27. August 1992 haben Sie zudem mitgeteilt, dass diese Er-

klärung in den nächsten Tagen eintreffen wird. Die neue Zonenordnung kann in diesem Sinn ebenfalls genehmigt werden.

g) Bezüglich der Quellen Nrn. 1 und 2 (Gebiet Risi/Stöhr; Zonenplan Fraktion Bazenheid) liegen nunmehr aufgrund des Umweltverträglichkeitsberichtes zum Projekt "Umfahrungsstrasse Bazenheid" detaillierte Unterlagen vor. Es handelt sich um für die Gemeinde wichtige Quellen zur Trinkwasserversorgung. Die voraussichtlichen Schutzzonen beziehen sich teilweise auf Land, das der Industriezone zugeschrieben werden soll. Die Auflage dieser bereinigten Unterlagen, zusammen mit einem entsprechenden, den örtlichen Gegebenheiten angepassten Schutzzonenreglement, erfolgte bisher nicht.

Im gleichen Gebiet wurde im Jahre 1990 die Linienführung der Umfahrung Bazenheid geändert. Die Abgrenzung Umfahrungsstrasse/Bauzone wurde jedoch noch nicht angepasst.

Da eine Bereinigung dieser beiden Problemkreise noch einige Zeit in Anspruch nehmen dürfte, ist die Genehmigung der entsprechenden Gebiete (vgl. Eintrag im Zonenplan) vorläufig zurückzustellen.

h) Schliesslich verbleibt die Fassung im Bereich der Bauzone in Unterbazenheid. Nach nochmaliger Prüfung haben Sie festgestellt, dass es sich nicht um eine Fassung handelt, sondern nur um eine Brunnenstube. Die Ausscheidung einer Schutzzone im fraglichen Gebiet erübrigt sich deshalb. Der Zonenplan kann auch in diesem Bereich genehmigt werden.

5. Interessenkonflikt Bauzone/Lärmschutz

Der neue Zonenplan sieht vor, entlang der Staatsstrasse in Bazenheid bzw. Kirchberg neue Bauzonen auszuscheiden. Die fraglichen Gebiete sind mehrheitlich der Wohn-Gewerbe-Zone zugeschrieben, in einem kleinen Teil der Wohnzone.

Bezüglich Kirchberg hat mein Vorgänger mit Schreiben vom 13. März

1992 auf die Lärmproblematik hingewiesen und festgehalten, es müsse der Nachweis erbracht werden, dass die Planungswerte eingehalten werden können. Bezüglich Bazenheid teilte Ihnen die Rechtsabteilung dasselbe mit Schreiben vom 16. Juli 1992 mit. Sie vertreten demgegenüber die Auffassung, die Einhaltung der Vorschriften erscheine mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen möglich. Im Rahmen von konkreten Baubewilligungsverfahren werde es Sache der zuständigen Behörden sein, die Lärmschutzvorschriften durchzusetzen.

a) Nach Art. 29 Abs. 1 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.

b) Nach dem Strassenlärm-Berechnungskataster der Gemeinde Kirchberg sind die Planungswerte an der Wilerstrasse und im Gebiet Brägg (beides in Bazenheid) sowie in Kirchberg (Dorfteil Wolfikon) überschritten. Zum Teil werden die Immissionsgrenzwerte erreicht bzw. überschritten, zum Teil gar die Alarmwerte.

Nach Art. 29 Abs. 1 LSV kann demnach die Einzonung dieser Gebiete nur erfolgen, wenn im Zonenplanverfahren der Nachweis erbracht ist, dass die Einhaltung der Planungswerte möglich ist. Eine Verschiebung dieser Beurteilung auf das Baubewilligungsverfahren ist nicht zulässig. Dies würde auch dem Gebot einer zweckmässigen Planung zuwiderlaufen. Es lässt sich nicht vertreten, zuerst ein Gebiet einzuzonen, um nachher im Baubewilligungsverfahren festzustellen, dass man die gemäss Zonenordnung zugelassenen bzw. erwünschten Bauten gar nicht erstellen kann. Zu berücksichtigen ist insbesondere auch, dass es sich durchwegs um Zonen handelt, bei denen die Erstellung von Wohnbauten Ihrer klaren Absicht entspricht. Nach Art. 12 BauG sind in Wohn-Gewerbe-Zonen neben Wohn-

bauten auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Es handelt sich um eine Mischzone, die ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen soll. Ihr Einwand, es könnten z.B. nur reine Gewerbebauten erstellt werden, vermag dagegen nicht aufzukommen. Wenn Sie diese Absicht gehabt hätten, hätte auch eine entsprechende, andere Zone festgelegt werden müssen.

Es ist demnach im Zonenplanverfahren nachzuweisen, mit welchen planerischen, baulichen oder gestalterischen Massnahmen die Planungswerte eingehalten werden können. Es genügt nicht, darauf hinzuweisen, bei Bedarf werde im Baubewilligungsverfahren die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgeschrieben. Vielmehr ist mittels einer lärmtechnischen Beurteilung nachzuweisen, mit welchen konkreten Massnahmen die Planungswerte eingehalten werden können. Da dieser Nachweis nicht vorliegt, kann die Einzonung der fraglichen Gebiete derzeit nicht abschliessend beurteilt werden. Die entsprechenden Gebiete sind von der Genehmigung auszunehmen.

III.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Baureglement - von den erwähnten Ausnahmen abgesehen - im Sinn der Erwägungen genehmigt werden kann. Auch die neue Zonenordnung kann grundsätzlich genehmigt werden. Für bestimmte Teile liegen indes die Grundlagen noch nicht vor, die eine abschliessende Beurteilung zulassen würden. Ich sichere Ihnen jedoch eine möglichst rasche Behandlung der zurückgestellten Teile der Ortsplanung zu. Wo ergänzende Abklärungen erforderlich sind, ist dies jedoch erst möglich, wenn die entsprechenden Ergebnisse vorliegen.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (SGS 951.1; abgekürzt VRP) in Verbin-

dung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das Baudepartement:

1. Das Baureglement wird, von den nachfolgenden Ausnahmen abgesehen, im Sinn der Erwägungen genehmigt.
 - a) Nicht genehmigt werden die Art. 31 Abs. 2 sowie Art. 40 BauR.
 - b) Von der Genehmigung zurückgestellt wird Art. 48 BauR.
 - c) Nicht genehmigt wird die Zuordnung der Gewerbe-Industrie-Zone zur Empfindlichkeitsstufe IV.
2. Der Gemeinderat wird angehalten, die fehlende bzw. fehlerhafte Zuordnung zu den Empfindlichkeitsstufen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Landwirtschaftszone, das übrige Gemeindegebiet, die Intensiverholungszone sowie die Gewerbe-Industrie-Zone innert sechs Monaten ab Rechtskraft dieses Entscheides öffentlich aufzulegen.
3. Der Zonenplan wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Von der abschliessenden Beurteilung vorläufig zurückgestellt werden:
 - die Bauzone Fraktion Tüfrüti;
 - die Landwirtschaftszone im Bereich der beiden offenen Rekurse (Beilage 1a und 1b).
 - bezüglich Grundwasserschutz bzw. Projekt Umfahrungsstrasse Bazenheid die Gebiete Hornschmatt (Beilage 2) und Risi/Stöhr;
 - bezüglich Strassenlärm die Gebiete, die in Bazenheid bzw. Wolfikon entlang der Staatsstrasse neu eingezont werden sollen.

Die angekündigte Verzichtserklärung für die Fassungen "Husen" ist unverzüglich dem Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasser- und Energiewirtschaft, einzureichen.

4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'000.--.

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:

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:

- Genehmigte Erlasse
- Beilagepläne Nrn. 1a, 1b und 2
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Tiefbau- und Strassenverwaltung
- Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasser- und Energiewirtschaft
- Amt für Umweltschutz, Fachstelle Lärmschutz
- Rechnungsführer (2)