

Baudepartement
des Kantons St.Gallen



Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen
Telefon 071 229 30 03, Fax 071 229 39 60

19 JUNI 1996

NLS | | KRP

11. Juni 1996

Gemeinderat
9055 Stein

VII 59 Stein: 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, Zonenplan, Landwirtschaftszonenplan sowie Schutzverordnung zur Genehmigung eingereicht. In der Folge haben Sie daran verschiedene Teiländerungen vorgenommen, auch das Waldfeststellungsverfahren wurde nachgeholt. Zudem wurden die Erlasse gemäss dem Schreiben der Rechtsabteilung vom 9. Mai 1996 mit Ihrem Einverständnis an das übergeordnete Recht angepasst.

Die Prüfung ergibt, dass Baureglement und Schutzverordnung recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können. Nähere Ausführungen sind einzig bezüglich des Zonenplanes erforderlich.

1. Der Zonenplan weist viele Gebiete dem übrigen Gemeindegebiet zu. Dieses umfasst nach Art. 21 Abs. 1 BauG dasjenige Gebiet, welches für eine spätere bauliche Entwicklung oder nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehen ist. Es ist keine Bauzone. Beim übrigen Gemeindegebiet handelt es sich somit zum einen um Bauerwartungsland, zum anderen um "Restflächen". Soweit übriges Gemeindegebiet im Sinn von Bauerwartungsland ausgeschieden werden soll, ist dies nur rechtmässig, wenn - bezogen auf die heutige Rechtslage - die spätere Ausscheidung einer Bauzone grundsätzlich als denkbar erscheint. Ist dies nicht der Fall und handelt es sich nicht um "Restflächen", so sind die entsprechenden Gebiete der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Mit Blick auf Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG kann die eingereichte Ausscheidung von übrigen Gemeindegebiet grundsätzlich genehmigt werden. Näher einzugehen ist auf die Flächen in den Gebieten Dörfli, Büel und Säge.

a) Die drei genannten Gebiete liegen abseits der Bauzonen, umgeben von Landwirtschaftszone. Im "Dörfli" soll das Grundstück Nr. 239 (Fläche ca. 1600 m²; Grundeigentümer Herr A. Moser), im "Büel" Teile der Parzellen Nrn. 33 (Fläche ca. 2700 m²; Grundeigentümer Herr L. Götte) und 391 (Fläche ca. 4700 m²; Grundeigentümer Herr W. Bösch) und in der "Säge" die Grundstücke Nr. 104 und 105 im Umfang von ca. 480 m² bzw. 7000 m²; Grundeigentümer Meyer-Mayor AG bzw. Frau M. Züger) dem übrigen Gemeindegebiet zuweisen werden. Auf den fraglichen Flächen befindet sich je ein einzelnes Gebäude (Dörfli, Säge) bzw. zwei (Büel).

b) Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut oder voraussichtlich innert der nächsten 15 Jahre benötigt und erschlossen wird (Art. 15 RPG,

SR 700). Es ist ein zentrales Anliegen des Gesetzes, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern. Kleinbauzonen erscheinen im Blick auf diese Zielsetzung nicht nur als unzweckmässig, sondern grundsätzlich als gesetzeswidrig.

Die fraglichen drei Flächen könnten nur dann einer Bauzone zugeschrieben werden, wenn die entsprechenden Gebiete als "weitgehend überbaut" betrachtet werden könnten (Art. 15 lit. a RPG). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 113 Ia 450 f.) muss es sich um eine effektiv bewohnte und benutzte Häusergruppe von im wesentlichen nichtlandwirtschaftlichem Charakter handeln. Der Häusergruppe muss Siedlungsqualität zukommen.

c) Im "Dörfli" umfasst das übrige Gemeindegebiet lediglich eine einzelne, mit einem nichtlandwirtschaftlichen Wohnhaus überbaute Parzelle. Das gleiche gilt für die "Säge"; im "Büel" finden sich ein nichtlandwirtschaftliches Wohnhaus und eine alleinstehende Scheune. Soweit unüberbaute Flächen dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben werden sollen, werden diese heute landwirtschaftlich genutzt.

Alle drei Gebiete können deshalb nicht als "weitgehend überbaut" betrachtet werden. Es handelt sich nicht um Häusergruppen, sondern um je drei Einzelbauten. Die Zuweisung zu einer Bauzone ist aufgrund der heutigen Rechtslage ausgeschlossen. Demnach ist auch die Zuweisung zum übrigen Gemeindegebiet im Sinn von Bauerwartungsland nicht rechtmässig. Die drei genannten Gebiete sind - wie die angrenzenden Grundstücke - der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Beizufügen ist, dass die Grundeigentümer dadurch in ihren baulichen Möglichkeiten nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Grundsätzlich gelten für die Landwirtschaftszone die gleichen Bauvorschriften wie für das übrige Gemeindegebiet (vgl. Art. 21 Abs. 2 lit. a BauG). Nach Art. 21 Abs. 2 lit. b BauG hätten die Eigentümer, wenn ihre Parzellen dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben worden wären, sogar noch mit zusätzlichen Einschränkungen rechnen müssen.

2. Entlang des Mülibaches ist teilweise eine Gewässerabstandslinie eingetragen. Für den unteren Teil besteht bereits ein rechtsgültiger Baulinienplan. Da dieser eine für die Grundeigentümer bessere Linienführung vorsieht, wird der entsprechende Eintrag auf dem Zonenplan gestrichen. Bezüglich der Gewässerabstandslinie im oberen Gewässerabschnitt sind Sie derzeit an der Erarbeitung eines Wasserbauprojektes, das auch die teilweise Öffnung des Gewässers beinhaltet. In diesem Zusammenhang wird auch die Frage des Gewässerabstandes umfassend geprüft. Die Gewässerabstandslinie gemäss Zonenplan dürfte damit demnächst inhaltlich hinfällig werden. Es ist deshalb angezeigt, die abschliessende Beurteilung dieser Linie zurückzustellen. Sie haben sich mit diesem Vorgehen einverstanden erklärt.

3. Der neue Zonenplan weist die Naturschutzgebiete grundsätzlich der Grünzone zu. Die parzellenscharfe Abgrenzung aufgrund der Bundesinventare zum Moorschutz ist noch nicht abgeschlossen. Es könnten deshalb noch Änderungen an den Grünzonen (bzw. heutigen Landwirtschaftszonen) erforderlich sein. Entsprechende Ergänzungen bleiben vorbehalten.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (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. Baureglement und Schutzverordnung werden genehmigt.
2. Der Zonenplan wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
- a) Die Zuweisung der Flächen in den Gebieten "Büel", "Säge" und "Dörfli" gemäss Erw. 1 lit. a zum übrigen Gemeindegebiet wird nicht genehmigt. Die betroffenen Flächen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- b) Die abschliessende Beurteilung der Gewässerabstandslinie im oberen Teil des Mülibaches wird zurückgestellt.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'500.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

sag. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:

Genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein

Kopie an (eingeschrieben):

Frau Marlies Züger, Säge, 9655 Stein
Herrn Werner Bösch, Bühl, 9655 Stein
Herrn Ludwig Götte, Gropp, 9655 Stein
Herrn August Moser, Dörfli, 9655 Stein
Meyer-Mayor AG, 9652 Neu St. Johann

weiter an:

Kantonsforstamt (2)
Rechtsabteilung (2)
Planungsamt (2)
Rechnungsführer (2)