



St. Gallen, 23. Juni 1993

Gemeinderat
9527 Niederhelfenschwil

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. Einer vorbehaltlosen Genehmigung steht zum einen ein noch hängiges Rekursverfahren entgegen, zum andern wurden im Genehmigungsverfahren Einwände erhoben. Letztere wurden soweit möglich bereinigt. Die verbleibenden offenen Fragen beziehen sich auf einzelne, wenige Gebiete. Zu deren Erledigung sind grösstenteils nochmalige Verfahren nötig, die einige Zeit in Anspruch nehmen dürften. Mit Blick auf die zur Zeit zur Behandlung anstehenden Baugesuche ist es unter diesen Umständen angezeigt, die unbestrittenen Teile der Ortsplanungsrevision vorweg zu genehmigen.

A. Baureglement

Das Baureglement wurde an der Sitzung vom 13. April 1993 redaktionell bereinigt. Näher zu prüfen bleibt einzig noch Art. 24 BauR, der die Zahl der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge festlegt. Nach dieser Bestimmung sollen unter anderem pro Wohnung zwei Abstellplätze errichtet werden müssen.

Im Genehmigungsverfahren erhob das Planungsamt - wie schon in der Vorprüfung - den Einwand, die Zahl der Pflichtparkplätze sei zu hoch angesetzt. Die vorgesehene Regelung widerspreche zudem dem Massnahmenplan Luftreinhaltung, der in Bearbeitung sei.

Anlässlich der Besprechung vom 13. April 1993 räumten Sie ein, dass die vorgeschriebene Zahl der Mindestparkplätze auch aus Ihrer Sicht zu überprüfen wäre. Eine allfällige Änderung erfordere indes ein nochmaliges Auflage- und Referendumsverfahren. Die Überprüfung erfolge deshalb zweckmässigerweise erst, wenn der genannte Massnahmenplan vorliege und eine im Vergleich mit umliegenden Gemeinden abgestimmte Regelung erlassen werden könne.

Art. 24 BauR kann unter diesen Umständen genehmigt werden. Sie werden indes angehalten, die genannte Bestimmung nach Vorliegen der Massnahmenpläne nochmals zu überprüfen.

B. Zonenplan

Die Prüfung ergibt, dass der Zonenplan grundsätzlich recht- und zweckmässig ist. Es ist allerdings festzuhalten, dass die baulichen Reserven sehr grosszügig bemessen sind. Mit Blick auf den Umstand, dass die Gemeinde aus verschiedenen Dörfern besteht, kann die vorgesehene Grösse nach Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG noch als zulässig erachtet werden. Neueinzonungen dürften indes auf absehbare Zeit nicht möglich sein.

Einer vorbehaltlosen Genehmigung stehen indes noch folgende hängige Verfahren bzw. Einwände entgegen:

1. Beim westlichen Dorfausgang von Zuckenriet sind noch zwei Rekursverfahren hängig. Streitig ist, ob die Parzellen Nrn. 345 (ganz) und 346 (teilweise, eine Bautiefe entlang der Staatsstrasse) dem übrigen Gemeindegebiet oder der Wohn-Gewerbe-Zone für zweigeschossige Bauten zugeschrieben werden sollen. Auf dem Grundstück Nr. 345 befindet sich der Schweinemaststall der Käserei-genossenschaft Zuckenriet.

Die Rekursverfahren sind mit Zustimmung der Beteiligten derzeit sistiert. Die Käsereigenossenschaft sucht für ihren Betrieb einen neuen Standort, der - im Unterschied zum heutigen Standort - gegenüber bewohnten Gebieten einen grösseren Abstand einhalten würde. Die Abklärungen sind noch im Gang. Die Zonenordnung der genannten Fläche ist deshalb von der abschliessenden Beurteilung zurückzustellen und von der Genehmigung auszunehmen.

2. Nach dem neuen Zonenplan sollen im Gebiet Wiesental (Lenggenwil) neu vier Grundstücke ganz oder teilweise der Wohn-Gewerbe-Zone für zweigeschossige Bauten zugeschrieben werden. Die neue Bauzone ist umgeben von Grundstücken, die der Landwirtschaftszone zugeschrieben werden sollen. Hinzu kommt, dass die Planungswerte überschritten sind (vgl. Art. 29 der Lärmschutzverordnung, SR 814.41).

Unter diesen Umständen erscheint es fraglich, ob die neue Bauzone genehmigt werden kann. Es sind indes weitere Abklärungen vorzunehmen, weshalb die abschliessende Beurteilung zurückzustellen und die Neueinzonung von der Genehmigung auszunehmen ist.

3. Der neue Zonenplan sieht im weiteren vor, die Parzelle Nr. 633 (rund 8'700 m²) neu der Gewerbe-Industrie-Zone zuzuscheiden. Auf dem fraglichen Grundstück befindet sich ein Metallbaubetrieb, der die nach Art. 77ter BauG zulässige Erweiterung im Jahr 1985 ausgeschöpft hat. Die neue Zone ist von Landwirtschaftszone umgeben; sie liegt zwischen Niederhelfenschwil und Lenggenwil.

Es stellt sich die Frage, ob es sich hierbei nicht um eine bundesrechtswidrige Kleinbauzone handelt. Sie haben im Genehmigungsverfahren indessen auf die Besonderheiten des Einzelfalles hingewiesen. Es handle sich um den Rest einer ursprünglich viel grösseren Industriezone. Zudem gehe es nicht um die Ansiedlung weiterer Betriebe, sondern einzig um die Sicherung der Erweiterungsmöglichkeit für den bestehenden Betrieb. Es sei deshalb denkbar, dass zur Sicherstellung dieses Zwecks im Gespräch mit dem Grundeigentümer Lösungsvorschläge (z.B. Ueberbauungsplan) gefunden werden könnten.

Unter diesen Umständen ist es angezeigt, die abschliessende Beurteilung der Gewerbe-Industrie-Zone zurückzustellen und diese Neueinzonung von der Genehmigung auszuklammern.

4. Nach Art. 10 Abs. 2 des Waldgesetzes (SR 921.0; abgekürzt WaG) ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung in jenem Bereich anzuordnen, wo Bauzonen an den Waldgrenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Die Bauzonen grenzen an einigen Orten an Waldareal. Zudem ist innerhalb der Bauzonen zu prüfen, ob allenfalls vorhandene Bestockungen als Waldareal gelten oder nicht. Das Waldfeststellungsverfahren ist noch nicht erfolgt. Die entsprechenden Schritte sind durch das Kantonsforstamt, in Zusammenarbeit mit der politischen Gemeinde, möglichst rasch einzuleiten. Von der Genehmigung einstweilen auszuklammern sind deshalb die Zonierungen entlang den mit Wald bezeichneten Flächen, im Umfang von 25 m ab Stockgrenze (Art. 58 Abs. 1 BauG).

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 von den nachfolgenden Ausnahmen abgesehen genehmigt.
2. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt und somit von der Genehmigung ausgenommen werden die in der Erw. B, Ziff. 1 bis 4 erwähnten Gebiete.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'500.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen Ziff. 1 und 3 dieser Verfügung kann nach Art. 43 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung

Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden. Gegen die verfahrensleitende Anordnung nach Ziff. 2 besteht kein ordentliches Rechtsmittel.

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
- Rechnungsführer (2)