



St. Gallen, 6. September 1991

Gemeinderat
 9656 Alt St. Johann

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), Zonenplan und Landwirtschaftszonenplan zur Genehmigung eingereicht. Eine vorbehaltlose Genehmigung ist nicht möglich, da seit der Erarbeitung der neuen Ortsplanungsinstrumente verschiedene übergeordnete Erlasse geändert wurden. Baureglement, Zonenplan und Landwirtschaftszonenplan müssen deshalb dem neuen Recht angepasst werden bzw. es sind entsprechende Vorbehalte anzubringen. Die Rechtsabteilung hat Ihnen mit Schreiben vom 19. Juni 1991 einen entsprechenden Vorschlag unterbreitet. Diesem Vorschlag haben Sie - abgesehen von Art. 39 BauR - mit Schreiben vom 18. Juli 1991 zugestimmt. Darüberhinaus sind Bemerkungen zu den Anpassungen von Art. 26 und 34 BauR zu machen. Im einzelnen ergibt sich folgendes:

A. Baureglement

Die Bestimmungen gemäss dem Schreiben der Rechtsabteilung vom 19. Juni 1991 wurden redaktionell bereinigt bzw. den inzwischen geänderten Rechtsgrundlagen angepasst. Unterschiedliche Auffassungen bestehen einzig noch bezüglich Art. 26 und 34 sowie Art. 39 BauR.

a) Nach Art. 26 Abs. 1 BauR ist, wo keine Baulinie besteht, von öffentlichen Strassen und Güterstrassen ein Abstand von mindestens 5 m ab Strassen- bzw. Trottoirkante einzuhalten. Die Rechtsabteilung schlug Ihnen vor, den Ausdruck "und Güterstrassen" zu streichen, weil dieser durch das neue Strassengesetz (sGS 732.1) überholt ist.

In Ihrer Stellungnahme vom 18. Juli 1991 schlagen Sie vor, den Ausdruck "von öffentlichen Strassen und Güterstrassen" zu ersetzen durch "Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse". Ihr Vorschlag beinhaltet eine materielle Aenderung, da damit gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse (ehemalige Güterstrassen) im Gegensatz zum Auflageexemplar kein Strassenabstand eingehalten werden müsste. Die Genehmigung könnte deshalb von vornherein nur in Frage kommen, wenn das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren nachgeholt worden wäre. Da dies nicht der Fall ist, kann einzig die redaktionelle Aenderung gemäss dem Vorschlag der Rechtsabteilung vorgenommen werden.

b) Nach Art. 26 Abs. 4 BauR beträgt der Gewässerabstand für Bauten und Anlagen 10 m. Davon ausgenommen sind die Gewässerabstände in der Wohn-Gewerbe-Zone, Gewerbe-Industrie-Zone sowie der Kernzone, in welchen jedoch mindestens ein Abstand von 5 m einzuhalten ist. Wenn der Schutz des Ortsbildes dies erfordert, ist der Gemeinderat befugt, für die Kernzone abweichende Abstände festzulegen. Vorbehalten bleiben in jedem Fall die wasserbaupolizeilichen Anforderungen.

Das Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasser- und Energiewirtschaft, Sektion Wasserbau, beantragt, diese Regelung nicht zu genehmigen. Zur Begründung wird auf die vom Hochwasser 1990 verursachten Schäden an Bauten und Anlagen, die Anliegen des Landschaftsschutzes und die Erfordernisse eines naturnahen Wasserbaus verwiesen. Auch die Rechtsabteilung machte Sie darauf aufmerksam, dass eine derartige Regelung bisher nirgends in einem Baureglement genehmigt wurde. Wegen den vielfältigen Zielsetzungen, die mit dem Gewässer-

abstand verbunden sind, sowie den sehr unterschiedlichen örtlichen Verhältnissen, werde eine allgemeine Bestimmung im Baureglement nur den seltensten Fällen gerecht. Sofern eine Notwendigkeit besteht, seien entsprechende Ueberbauungspläne zu erlassen.

Mit Schreiben vom 18. Juli 1991 haben Sie sich dieser Auffassung angeschlossen. Art. 26 Abs. 4 zweiter, dritter und vierter Satz BauR werden deshalb gestrichen. Bei Bedarf sind nach Art. 59 Abs. 5 bzw. Art. 22 f. BauG entsprechende Ueberbauungspläne zu erlassen.

c) Art. 34 BauR hat den Randtitel "Unterirdische Bauten" und lautet wie folgt:

" Für unterirdische Bauten gilt gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Baulinie bzw. der strassengesetzliche Abstand. Mit Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde kann dieser bis auf 3 m reduziert werden. Gegenüber Privatgrundstücken gilt Art. 56 Abs. 3 BauG. "

Die Rechtsabteilung teilte Ihnen mit, dass der zweite Satz von Art. 34 BauR wie folgt zu ergänzen sei: "...kann dieser gegenüber Gemeindestrassen". Sie schlagen demgegenüber folgende Ergänzung vor: "...kann dieser gegenüber Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse ...". Weil der Geltungsbereich von Art. 26 BauR - wie dargelegt - im Genehmigungsverfahren nicht geändert werden kann und demnach der Strassenabstand für alle öffentlichen Strassen gilt, ist Art. 34 BauR gemäss dem Vorschlag der Rechtsabteilung redaktionell anzupassen.

d) Art. 39 BauR legt die Mindestanforderungen an die Wohnhygiene fest. Die Vorschrift enthält in lit. c BauR die Bestimmung, dass die lichte Raumhöhe bei Aufenthaltsräumen mindestens 2,3 m betragen muss, bei Einstell-, Dach- und Kellerräumen mindestens 2,1 m. Art. 39 Abs. 1 lit. c BauR gilt nach dem Text nur für Mehrfamilienhäuser (ab drei Wohnungen). Für Einfamilienhäuser und Mehr-

familienhäuser (mit weniger als drei Wohnungen) sowie Geschäftshäuser ist keine Mindestraumhöhe vorgeschrieben.

Die Rechtsabteilung wies Sie daraufhin, dass die Beschränkung von Art. 39 Abs. 1 lit. a BauR auf Mehrfamilienhäuser (ab drei Wohnungen) nicht genehmigt werden könne. Die Wohnhygiene müsse auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern gewährleistet sein. In Ihrer Stellungnahme vom 18. Juli 1991 halten Sie an der ursprünglichen Fassung fest.

aa) 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.

bb) Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Geschäftshäuser enthält die eingereichte Fassung des Baureglementes - im Gegensatz zum alten Baureglement vom 10. September 1976 (im folgenden abgekürzt aBauR) - keine Mindestraumhöhe im Sinn von Art. 53 Abs. 1 BauG. Art. 39 Abs. 1 lit. c BauR kann deshalb in der eingereichten Form

nicht genehmigt werden. Bezüglich der Raumhöhe bleibt die entsprechende Vorschrift des alten Baureglementes vom 10. September 1976 gültig. Da Art. 39 Abs. 1 lit. c aBauR abgesehen von der Einschränkung "in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohnungen)" im Ergebnis genau gleich ist wie Art. 39 Abs. 1 lit. c BauR, genügt es, wenn im neuen Baureglement der Ausdruck "in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohnungen)" ersatzlos gestrichen wird. Auf eine Änderung von Art. 54 Abs. 3 BauR (Schlussbestimmungen, Inkrafttreten) kann verzichtet werden.

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

B. Zonenplan, Landwirtschaftszonenplan

Der eingereichte Zonenplan bzw. Landwirtschaftszonenplan kann in zweierlei Hinsicht nicht ohne Vorbehalte genehmigt werden.

a) Der Landwirtschaftszonenplan weist vier kleinere Gebiete auf, die zentrumsentfernt liegen, auf allen Seiten an die Landwirtschaftszone angrenzen, jedoch dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben wurden. Das Planungsamt wies im Genehmigungsverfahren daraufhin, dass die allfällige spätere Zuweisung dieser Flächen zu einer Bauzone weder recht- noch zweckmässig wäre. Richtigerweise hätten die fraglichen Gebiete der Landwirtschaftszone zugewiesen werden müssen.

Mit Blick auf den grossen Zeitablauf seit der Beschlussfassung des Gemeinderates bzw. der öffentlichen Auflage sowie unter grösstmöglicher Ausschöpfung des Ermessensspielraums, der den politischen Gemeinden nach Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG bei der Ortsplanung zusteht, kann die getroffene Regelung trotzdem genehmigt werden. Ich weise Sie jedoch ausdrücklich daraufhin, dass in der Genehmigung kein Vorbescheid zugunsten einer allfälligen späteren Einzonung erblickt werden kann.

b) Das provisorische Flachmoorinventar des Bundes, für welches derzeit das Vernehmlassungsverfahren im Gang ist, enthält auf dem Gebiet der politischen Gemeinde Alt St. Johann drei Objekte. Es handelt sich um die Gebiete Espel, Gräppelen und Schwendiseen. Zurzeit liegen erst die provisorischen Abgrenzungen aufgrund der Landeskarte 1:25'000, Blatt Nr. 1135, vor.

Die zonenrechtliche Beurteilung von Gebieten, die als Flachmoore von nationaler Bedeutung gelten, ist noch offen. Im Vordergrund steht die Grünzone. Ergänzend dürfte je nach konkretem Schutzgegenstand der Erlass einer Schutzverordnung mit besonderen Vorschriften geboten sein.

Die fraglichen Flächen werden nach dem eingereichten Zonenplan bzw. Landwirtschaftszonenplan teilweise der Grünzone, teilweise der Landwirtschaftszone zugeschrieben. Da es sich um relativ begrenzte Flächen handelt, die Landwirtschaftszone in Befolgung des gesetzlichen Auftrags erstmals ausgeschieden wird und bis zur parzellenscharfen Festlegung der Flachmoore von nationaler Bedeutung jedoch noch einige Zeit vergehen wird, ist es gerechtfertigt, den Zonenplan mit folgendem Vorbehalt trotzdem zu genehmigen:

" Die Genehmigung der Zonenordnung in den Gebieten Espel, Gräppelen und Schwendiseen (Abgrenzungen gemäss Beilage) erfolgt unter dem ausdrücklichen Vorbehalt von Anpassungen, die sich aufgrund der endgültigen Festlegung der Flachmoore von nationaler Bedeutung ergeben könnten. "

C. Weiterer Vorbehalt

Nach Art. 44 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) sorgen die Kantone dafür, dass die Empfindlichkeitsstufen den Nutzungszonen in den Baureglementen oder Nutzungsplänen der Gemeinden zugeordnet werden. Die Empfindlichkeitsstufen werden nach Abs. 2 dieser Vorschrift bei der Ausscheidung oder Aenderung der Nutzungszonen oder bei der Aenderung der Baureglemente, spätestens jedoch zehn Jahre nach Inkrafttreten dieser Verordnung zugeordnet.

Baureglement und Zonenplan bzw. Landwirtschaftszonenplan enthalten keine derartige Zuordnung. Angesichts der langen Vorgeschichte der Ortsplanungsrevision verzichten wir jedoch darauf, sofern sichergestellt ist, dass der Mangel innert nützlicher Frist behoben wird. Die Genehmigung wird deshalb mit der Auflage verbunden, dass die Zuordnung nach LSV innert Jahresfrist öffentlich aufzulegen ist. Sie haben sich mit Schreiben vom 18. Juli 1991 mit diesem Vorgehen bzw. der Auflage einverstanden erklärt.

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. Das Baureglement wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Der Zonenplan und der Landwirtschaftszonenplan werden im Sinn der Erwägungen genehmigt. Die Genehmigung der Zonenordnung in den Gebieten Espel, Gräppelen und Schwendiseen (Abgrenzungen gemäss Beilage) erfolgt unter dem ausdrücklichen Vorbehalt von Anpassungen, die sich aufgrund der endgültigen Festlegung der Flachmoore von nationaler Bedeutung ergeben könnten.
3. Die Genehmigung von Baureglement, Zonenplan und Landwirtschaftszonenplan wird mit der Auflage verknüpft, dass die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen nach der Lärmschutz-Verordnung bis Ende September 1992 öffentlich aufzulegen ist.
4. Der Gemeinderat wird angewiesen, die Verfügung den gemäss Ziff. 2 betroffenen Grundeigentümern zu eröffnen.
5. 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. Geiger

Dr. W. Geiger
Regierungsrat

Beilagen:

- Abgrenzung der Gebiete gemäss Ziff. 2 des Dispositivs
Beilagen 1a, 1b, 1c
- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

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