



E

30. April 1999

z. Eried.

z. Bespr.

z. Akten

28. April 1999

Gemeinderat
9630 Wattwil

VII 63 Wattwil: Ortsplanungsrevision, Genehmigung

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) die überarbeiteten Instrumente Ihrer Ortsplanung zur Genehmigung eingereicht. Baureglement und Pläne wurde redaktionell bereinigt. Aufgrund von ausstehenden anderen Verfahren wurden zwei Teilflächen von der Gesamtrevision ausgenommen (Feldmüli: Grundwasser; Textilfachschule: Waldfeststellung). Diese beiden Teilgebiete sollen – nach Abschluss der oben genannten Verfahren – mittels Teilrevision angepasst werden. Die Prüfung des Genehmigungsgesuches ergibt folgendes:

A. Baureglement

Das Baureglement ist grundsätzlich recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden. Näher einzugehen ist auf Art. 10 Abs. 3 (verdichtete Bauweise ohne Ueberbauungsplan) und Art. 22 Abs. 2 BauR (Abstand gegenüber eingedolten Gewässern).

1. a) Art. 10 Abs. 3 BauR lautet wie folgt:

„In den Wohnzonen W2-A und W2-B sowie in der Wohn-Gewerbe-Zone WG2 kann der Gemeinderat für Formen der verdichteten Bauweise (wie z.B. Reihen- und Terrassenhäuser) grössere Gebäudelängen und eine höhere Ausnützung gemäss Art. 9 Fussnote 6 (Tabelle) gewähren, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- a) Aneinanderreihung von Wohneinheiten oder deren Verbindung mit Zwischenbauten zu zusammenhängenden Gebäudegruppen;
- b) rücksichtsvolle Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild;
- c) Zusammenfassen der Autoabstellfläche, vorzugsweise unter Terrain oder in Randgebieten der Ueberbauung;
- d) eine möglichst kostengünstige Erschliessung für die öffentlichen technischen Werke;
- e) eine optimale Energienutzung, beispielsweise durch den Einsatz erneuerbarer Energien, durch entsprechende Stellung und Gestaltung der Bauten sowie durch eine sparsame Haustechnik, wobei mindestens die Zielwerte der entsprechenden Normen einzuhalten sind;
- f) Gewährleistung von ruhigen, besonnten Wohnungen;
- g) gute Grün- und harmonische Terraingestaltung;
- i) Ueberbauung des Areales nach einem einheitlichen Projekt;
- k) schützenswerte Interessen der Nachbarn dürfen nicht beeinträchtigt werden;

l) verkehrstechnisch sicherer und attraktiver Anschluss am Fussgängernetz, soweit möglich am Radwegnetz.“

Aufgrund der Tabelle der Regelbauvorschriften würde in der W2-A und W2-B eine zusätzliche Ausnützung zwischen ca. 12% und 15% gewährt, in der WG2 ist die maximale zusätzliche Ausnützung nicht festgelegt. In der W2-A und W2-B beträgt die Gebäudelänge 30m (statt 24 bzw. 20m); für die WG2 ist die zusätzliche Gebäudelänge nicht massgenau bestimmt. Schliesslich soll bei einer Ueberbauung gemäss Art. 10 Abs. 3 BauR eine zusätzliche Ausnützungserhöhung durch einen Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan nicht mehr möglich sein (Art. 10 Abs. 4 BauR).

b) Die Art. 4 ff. BauG regeln die grundsätzlichen Rechte, Pflichten und Möglichkeiten der politischen Gemeinde im Bereich der Ortsplanung. Nach Art. 6 Abs. 1 BauG werden die Aufgaben der Ortsplanung durch den Erlass von Baureglement, Zonen-, Ueberbauungs- und Gestaltungsplänen sowie von Schutzverordnungen gelöst. Die Grundordnung, bestehend aus Baureglement und Zonenplan, kann somit durch Ueberbauungs- oder Gestaltungspläne verfeinert werden (Art. 22 ff. BauG). Diese beiden Instrumente lassen insbesondere den Erlass von von der Grundordnung abweichenden Vorschriften zu. Für die Gewährung einer Mehrausnützung werden bestimmte Mindestanforderungen aufgestellt (Art. 27 BauG). Bestehen keine Sondervorschriften, gelten für das Nichteinhalten von Regelbauvorschriften die Voraussetzungen von Art. 77 BauG.

c) Bei Art. 10 Abs. 3 BauR handelt es sich um den typischen Anwendungsfall eines Ueberbauungsplanes nach Art. 23 lit. b BauG. Es werden inhaltlich praktisch die gleichen Voraussetzungen aufgestellt wie in Art. 14 BauR (Voraussetzungen für die Gewährung einer Mehrausnützung mittels Ueberbauungsplan). Das Verfahren für den Erlass eines Ueberbauungsplanes ist indes in Art. 29 ff. BauG abschliessend geregelt. Es ist rechtlich nicht zulässig, eine grössere Gebäudelänge oder eine Mehrausnützung in einem Baubewilligungsverfahren unter bestimmten, von Art. 77 BauG abweichenden Voraussetzungen generell zuzulassen. Art. 10 Abs. 3 BauR kann deshalb nicht genehmigt werden. Damit entfallen auch die Art. 10 Abs. 4 BauR und die Fussnote 6 zu Art. 9 BauR.

2. Nach Art. 22 Abs. 2 BauR gilt bei eingedolten Bächen ein Gewässerabstand von mindestens 5m ab Bachachse. Diese Vorschrift ist im Sinn von Art. 59 Abs. 2 erster Satz BauR nicht zu beanstanden. Allerdings genügt die Bestimmung nicht als Konkretisierung von Art. 59 Abs. 2 zweiter Satz BauR für eingedolte Gewässer, welche später geöffnet werden müssen. Ein Abstand von 5m ab Bachachse wird für die meisten Gewässer für eine Offenlegung nicht genügen.

Art. 22 Abs. 2 BauR muss deshalb durch eine entsprechende Vorschrift ergänzt werden. Diese ist zusammen mit den Teiländerungen für die Gebiete Feldmüli und Textilfachschule zu erlassen.

B. Zonenplan

Der neue Zonenplan ist recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden. Es ist indes darauf hinzuweisen, dass er sehr grosszügig bemessene Nutzungsreserven aufweist. Auf absehbare Zeit dürften deshalb weitere Einzonungen nicht möglich sein. Näher einzugehen ist auf die beantragte Einzonung im Gebiet Schomatten.

a) Im fraglichen Gebiet soll eine Fläche von ca. 5ha neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeschrieben werden. Bei der fraglichen Fläche handelt es sich um Fruchtfolgeflächen. Gute landwirtschaftliche Böden sind nach Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG der Landwirt-

schaftszone zuzuscheiden, wenn nicht übergeordnete Interessen eine andere Nutzung erfordern.

b) Der Kanton St. Gallen ist verpflichtet, 12'500ha FFF langfristig zu sichern (Sachplan FFF vom 8. April 1992). Diese Aufgabe konnte der Kanton nur mit grosser Mühe erfüllen. Ein erheblicher Teil der Flächen liegt nach den rechtsgültigen Zonenplänen noch im übrigen Gemeindegebiet, statt in der Landwirtschaftszone. Aufgrund dieser Ausgangslage besteht für den Kanton St. Gallen insgesamt nur ein kleiner Spielraum, Fruchtfolgeflächen neu der Bauzone zuzuscheiden. Für den Nachweis der übergeordneten Interessen gilt ein strenger Massstab; Einzonungen „auf Vorrat“ sind deshalb nicht möglich. Bei der Gutheissung von Einzonungen muss zudem sichergestellt sein, dass die fraglichen Flächen sehr haushälterisch genutzt werden.

c) Aus den vorliegenden Unterlagen kann geschlossen werden, dass ein Mangel an Fussballspielfeldern besteht. Im Gebiet Schomatten sind deshalb - neben Tennisplätzen - vier Rasenspielfelder geplant (1 Hauptspielfeld, 1 Allwetterplatz, 2 Rasenspielfelder). Die entsprechende Vorlage, umfassend die vier genannten Spielfelder mit Umkleidemöglichkeiten, soll im Herbst 1999 der Bürgerschaft unterbreitet werden. Die Frage, ob der Bedarf für vier neue Plätze tatsächlich gegeben ist, wird damit auch von der Bürgerschaft mitbeurteilt werden.

Daraus ergibt sich, dass die Genehmigung der Einzonung derzeit noch nicht erfolgen kann. Ein solche ist möglich, wenn die Bürgerschaft dem Vorhaben zustimmt und damit Finanzierung und Realisierung sichergestellt sind. Mit Blick auf die haushälterische Bodennutzung und die grosse, zur Einzonung beantragte Fläche wird allerdings sicherzustellen sein, dass wenigstens ein Teil der Fläche des fraglichen Gebietes bei Versorgungsengpässen ohne grosse Schwierigkeiten für eine ackerbauliche Nutzung zur Verfügung steht. Die Rasenspielfelder 1 und 2 werden deshalb so anzulegen sein, dass sie im Falle von Versorgungsschwierigkeiten ohne weiteres unter den Pflug genommen und als Anbaufläche genutzt werden können.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 7 der Ermächtungsverordnung (sGS 141.41) sowie 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. Nicht genehmigt wird Art. 10 Abs. 3 BauR; demzufolge sind auch der Art. 10 Abs. 4 BauR und die Fussnote 6 zu Art. 9 BauR zu streichen. Art. 22 Abs. 2 BauR ist zusammen mit dem Nachtrag für die Teilgebiete Feldmüli und Textilfachschule mit einer Vorschrift im Sinn von Art. 59 Abs. 2 zweiter Satz BauG zu ergänzen.

2. Der Zonenplan (1:5'000 [Bauzone Wattwil], 1:2'000 [Bauzone Ricken], 1:10'000 [Gebiet ausserhalb der Bauzone]) wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Die abschliessende Beurteilung der Einzonung Schomatten (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) wird im Sinn der Erwägungen bis zum Entscheid der Bürgerschaft über die Finanzierung zurückgestellt.

3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'500.--.

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

Für das Baudepartement
Der Leiter des Planungsamtes



Dr. P. Flaad

Beilagen:

- genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Kantonsforstamt, Davidstrasse 35, 9000 St. Gallen
- Departement für Inneres und Militär, Amt für Gemeinden, Regierungsgebäude, 9001 St. Gallen
- Rechtsabteilung
- Planungsamt (3)