



St. Gallen, 3. Mai 1990

Gemeinderat

7310 Bad Ragaz

Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- Baureglement
- Kernzonenreglement mit Kernzonenplan 1:500
- Zonenplanänderung Pardiell

Die Rechtsabteilung führte mit Ihnen zur Bereinigung offener Fragen eine Besprechung durch. Dabei konnte über die notwendigen Korrekturen eine Einigung gefunden werden. Die Genehmigung der Zonenplanänderung Pardiell wurde in gegenseitigem Einvernehmen vorerst zurückgestellt. Im einzelnen ergibt die Prüfung von Baureglement und Kernzonenreglement sowie des Kernzonenplans folgendes.

A. Baureglement

Art. 8 Abs. 4

Die Tabelle der Regelbauvorschriften (Art. 7 des Baureglementes, im folgenden BauR) kennt zwei verschiedene Wohnzonen für zweigeschossige Bauten (W 2a und W 2b). Die Regelbauvorschriften sind gleich. Der einzige Unterschied zwischen den Zonen W 2a und W 2b besteht darin, dass in der Zone W 2a nach Art. 8 Abs. 4 BauR nur Bauten mit höchstens vier Wohneinheiten und höchstens 450 m² anrechenbare Geschossfläche gestattet sind. Es ist nach wie vor unklar, ob für diese Differenzierung eine gesetzliche Grundlage besteht (vgl. die

Genehmigungsverfügung für das geltende Baureglement vom 8. Februar 1980). Die Vorschrift bezweckt, die Parahotellerie von empfindlichen Wohngebieten mit verhältnismässig knappen Infrastrukturanlagen fernzuhalten. Ein gewisses raumordnungsrelevantes Interesse an dieser Vorschrift besteht demnach. Von der Nichtgenehmigung wird daher abgesehen. Die Genehmigung beinhaltet jedoch nur eine vorläufige Rechtskontrolle. Es besteht jederzeit die Möglichkeit, im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens, das Baureglement zu überprüfen, indem eine individuell-konkrete Verfügung angefochten wird.

Der Ausdruck "Bruttogeschossfläche" wird durch "anrechenbare Geschossfläche" (Art. 61 Abs. 1 BauG) ersetzt.

Art. 10

Abs. 1 ist zur Klarstellung in der Formulierung wie folgt zu verdeutlichen: "Für Wohnbauten für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal gelten die Vorschriften der Wohnzone W 3."

Zu Abs. 2 ist zu bemerken, dass nach der Definition von Art. 56 Abs. 1 BauG zur Parzellengrenze ein Grenzabstand einzuhalten ist, nicht jedoch zur Zonengrenze. Soll aus ortsplanerischen Gründen im Uebergangsbereich von Zonen mit einem unterschiedlichen Immissionsmass ein grösserer Freiraum geschaffen werden, so wäre hiefür das Instrument des Ueberbauungsplanes (Art. 23 ff. BauG) einzusetzen.

Art. 17

Diese Bestimmung bezieht sich auf ein einzelnes Grundstück im Gebiet Pardiell, dass mit der Zonenplanänderung Pardiell weitab vom Siedlungsgebiet neu eingezont werden soll. Weil die Zonenplanänderungen Pardiell aus anderen Gründen zurückgestellt werden müssen, wird auch Art. 17 BauR vorläufig von der Genehmigung ausgenommen.

Art. 22

Art. 22 BauR sieht für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone einen Grenzabstand von 5 m vor. Nach Art. 56 BauG haben jedoch

lediglich Gebäude einen Grenzabstand einzuhalten. Die Worte "und Anlagen" sind zu streichen.

Art. 27

Nach Art. 27 letztem Satz bestimmt der Gemeinderat in Zweifelsfällen die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite. Dies trifft im eigentlichen Sinn des Wortes nicht zu. Der Gemeinderat kann die massgebliche Seite nicht einfach "bestimmen", die Festlegung ergibt sich vielmehr durch die Ermittlung von Sinn und Zweck des grossen Grenzabstandes bezogen auf einen bestimmten Gebäudegrundriss. Diese Befugnis ergibt sich ohnehin aufgrund der Tatsache, dass der Gemeinderat bei ihm eingereichte Baugesuche auf ihre Uebereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zu prüfen hat. Der letzte Satz wird deshalb im gegenseitigen Einvernehmen ersatzlos gestrichen.

Art. 36

Der Ausdruck "Bruttogeschossfläche" ist durch die Worte "anrechenbare Geschossfläche" zu ersetzen (Art. 61 Abs. 1 BauG).

Art. 38 Abs. 4

Aufgrund des inzwischen in Kraft getretenen Strassengesetzes (sGS 732.1) ist Art. 38 Abs. 4 BauR mit folgendem Satz zu ergänzen:

" Vorbehalten bleiben die besonderen Bedingungen einer Konzession nach Art. 24 ff. des Strassengesetzes. "

Art. 41

Der Ausdruck "soll" wird durch "dürfen" ersetzt (Abs. 3). Die Mindestvoraussetzungen der Wohnhygiene (Art. 53 BauG) lassen es nicht zu, dass in den Regelbauvorschriften darauf verzichtet wird, dass bestimmte Wohnräume mehrheitlich gegen die südliche Himmelshälfte orientiert sind.

Abs. 8 wird mit Ihrem Einverständnis ersatzlos gestrichen. Diese Vorschrift sieht die Erstellung eines Liftes vor, wenn die Baute

mehr als vier Geschosse (im Sinn von Vollgeschossen) aufweist. Da der Zonenplan keine Zone vorsieht, in der fünfgeschossige Bauten errichtet werden könnten, bedarf es für derartige Bauvorhaben ohnehin eines Ueberbauungs- oder Gestaltungsplanes. Die Frage, ob ein Lift erstellt werden muss oder nicht, kann deshalb, im gegebenen Zeitpunkt, bezogen auf ein bestimmtes Gebiet und je nach Zweck der Baute, geregelt werden.

Art. 49

In der Liste der Unterlagen, die zusammen mit dem Baugesuch einzureichen sind, fehlt, dass die Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41) und die Luftreinhalte-Verordnung (SR 814.318.141.1) eingehalten sind. Dieser Nachweis ist bundesrechtlich zwingend vorgeschrieben.

Art. 49 Abs. 1 BauR wird deshalb mit folgender lit. k ergänzt:

" k) Nachweis, dass die Lärmschutz- und die Luftreinhalte-Verordnung eingehalten sind. "

Art. 51 Abs. 3

Da der Plan "Zonenplanänderung Pardiel" noch nicht genehmigt werden kann, können der Zonenplan Pardiel vom 8. Februar 1980 und der Teilzonenplan Pardiel vom 19. Juli 1983 noch nicht aufgehoben werden.

Im übrigen ergibt die Prüfung, dass das Baureglement recht- und zweckmässig ist; es kann genehmigt werden.

B. Kernzonenreglement

Art. 12 Abs. 3

Nach dieser Vorschrift sind bestehende Bauten so zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltend wirken. Nach vorläufiger Beurteilung verletzt diese Vorschrift Art. 100 BauG. In Art. 100 BauG ist abschliessend umschrieben, unter welchen Voraussetzungen die Instandstellung von Bauten angeordnet werden darf. Die Genehmigung stellt indes nur eine vorläufige Rechtskontrolle dar; es ist daher mög-

lich, dass die in Frage stehende Vorschrift in einem Rechtsmittelverfahren anders beurteilt wird. Weil die Vorschrift für die Gemeinde von Bedeutung ist, die Bestimmung nicht ohne weiteres als rechtswidrig bezeichnet werden kann und mit Rücksicht auf die lange Vorgeschichte, kann Art. 12. Abs. 3 genehmigt werden.

Weitere Korrekturen oder Berichtigungen

Es sind folgende Korrekturen bzw. Berichtigungen vorzunehmen:

- Art. 8 Abs. 2: hervorzuheben;
- Art. 21 Abs. 1: Hotel Lattmann (platzseitige Fassade);
- Art. 27 zweiter Satz: "Der Richtplan ..."

Im übrigen ergibt die Prüfung, dass einige weitere Vorschriften des Kernzonenreglementes sowohl rechtlich als auch für die Anwendung recht kompliziert sind. Mit Rücksicht auf die lange Vorgeschichte des Erlasses (die Anfänge reichen bis in die frühen siebziger Jahre zurück) wird indes darauf verzichtet, das Kernzonenreglement grundsätzlich in Frage zu stellen.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (SGS 951.1) in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (SGS 821.5) verfügt das Baudepartement:

1. Baureglement und Kernzonenreglement mit -plan werden im Sinn der Erwägungen genehmigt. Art. 17 und Art. 51 Abs. 3 BauR (soweit dieser die Aufhebung des Zonenplanes Pardiel vom 8. Februar 1980 und des Teilzonenplanes Pardiel vom 19. Juli 1983 betrifft) werden von der Genehmigung vorläufig ausgenommen.
2. Die Genehmigung der Zonenplanänderungen Pardiel wird zurückgestellt.

3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'200.--.

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorsteher:



Dr. W. Geiger
Regierungsrat

Beilage:

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Rechnungsführer (2)