



St. Gallen, 4. Februar 1994

Gemeinderat
9033 Untereggen

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), den Zonenplan 1:2'000 sowie den Landwirtschaftszonenplan 1:5'000 zur Genehmigung eingereicht. Ebenso stellten Sie uns den überarbeiteten Richtplan zur Kenntnisnahme zu. Einer vorbehaltlosen Genehmigung steht zum einen noch ein hängiges Rechtsverfahren entgegen, zum anderen wurden im Genehmigungsverfahren Einwände erhoben. Letztere wurden soweit möglich bereinigt. Die verbleibenden offenen Fragen beziehen sich einzig auf das Gebiet Schiben. Diesbezüglich sind weitere Abklärungen erforderlich, unter Einbezug der Grundeigentümer.

Unter diesen Umständen ist es angezeigt, das Genehmigungsverfahren für den Grossteil der neuen Festlegungen abzuschliessen, unter Zurückstellung einzelner Teile.

A. Baureglement

Das Baureglement wurde redaktionell bereinigt und bezüglich der Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen mit einem Nachtrag ergänzt. Der Nachtrag wurde im ordentlichen Verfahren erlassen. Der Erlass

ist recht- und zweckmässig. Näherer Ausführungen bedarf Art. 27 Abs. 1 BauR bezüglich der Dachformen. Nach dieser Bestimmung haben Dächer eine Neigung von mindestens 25° a.T. aufzuweisen. Mansard- und Flachdächer sind nicht gestattet. Bei guter Gestaltung kann der Gemeinderat bei Anbauten Flachdächer bewilligen.

Nach Art. 54 BauG sind Bauten und Anlagen architektonisch so zu gestalten, dass sie weder hinsichtlich Massstab und Gliederung noch in bezug auf Materialwahl und Farbgebung verunstaltend wirken. Nach Art. 93 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen, Ablagerungen und andere Eingriffe in das Gelände, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten, untersagt. Bei der Beurteilung ist dem Charakter der Gegend und der Art der Zone Rechnung zu tragen (Abs. 2). Die Gemeinde kann für bestimmte Teile ihres Gebietes strengere Vorschriften aufstellen (Abs. 4).

Bei dieser Rechtslage erscheint die Zulässigkeit von Art. 27 Abs. 1 BauR fraglich. Auch in anderen Gemeinden stellt sich die Frage der Zulässigkeit solcher Gestaltungsvorschriften. Hierüber ist im Rahmen eines grundsätzlichen Entscheides zu befinden. Die abschliessende Beurteilung von Art. 27 Abs. 1 BauR ist daher zurückzustellen.

B. Zonenplan

Diesbezüglich sind folgende ergänzende Ausführungen erforderlich:

1. Im Gebiet Schiben soll eine neue Bauzone ausgeschieden werden. Das Gebiet liegt peripher und hat keinen zusammenhängenden Bezug mit den übrigen Bauzonen. Ob die vorgesehene Einzonung genehmigt werden kann, ist noch Gegenstand weiterer Abklärungen. Die abschliessende Beurteilung des Gebietes Schiben ist zurückzustellen.

2. Vom 16. Dezember 1993 bis 14. Januar 1994 erfolgte die Auflage der Waldgrenzen im Sinn von Art. 10 des Waldgesetzes (SR 921.0). Nach den drei Detailplänen wurden drei Bestockungen in Ihrer Gemeinde als Wald eingestuft. Gegen die Bestockungen in den Gebieten

"Pfannacker" und "Im Böhler" gingen keine Einsprachen ein; dasselbe gilt für die negative Waldfeststellung der übrigen Bestockungen innerhalb oder unmittelbar angrenzend an die Bauzonen. Demgegenüber erhoben die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 125 Einsprache gegen den Detailplan Nr. 2 (Gebiet Hinterhof).

Unter diesen Umständen sind die Waldgrenzen noch nicht in Rechtskraft erwachsen. Aenderungen am Zonenplan könnten indes einzig noch im Gebiet Hinterhof (Parzelle Nr. 125) erfolgen. Aufgrund der Tatsache, dass die öffentliche Auflage von Baureglement und Zonenplan vor Inkrafttreten des neuen Waldgesetzes erfolgte, ist es indes gerechtfertigt, die baurechtlichen Festlegungen im übrigen trotzdem schon zu genehmigen.

3. Der neue Zonenplan weist grosszügig bemessene Reserven auf. Ein Grossteil dieser unüberbauten Flächen befindet sich im Gebiet Pfannacker. Hiefür wurde ein Ueberbauungsplan erlassen, der gegenwärtig im Rekursverfahren steht. Dieser Ueberbauungsplan sieht eine Etappierung vor. Diese ist im Rekursverfahren nicht streitig und wird demnach - unabhängig vom Ausgang des Rekursverfahrens - Bestand haben. Mit dem Ueberbauungsplan wird somit eine kontinuierliche Ueberbauung sichergestellt. Ein Teil des Bodens gehört zudem der politischen Gemeinde. Zu berücksichtigen ist im weiteren, dass sich die Bauzone in der Gemeinde Untereggen von ursprünglich drei Höfe entwickelt hat, die je einen gewissen Entwicklungsspielraum für sich in Anspruch nehmen. Dies hat im Ergebnis zwangsläufig etwas grössere Reserven zur Folge, als rein rechnerisch notwendig erscheinen. Schliesslich fällt in Betracht, dass die Genehmigung der Einzonung des Gebietes Schiben, wo sich ebenfalls gewisse Reserven befinden, noch offen ist.

Unter diesen Umständen kann der neue Zonenplan unter grösstmöglicher Ausschöpfung des Ermessensspielraums, der der politischen Gemeinde nach Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG zusteht, als mit Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (SR 700) vereinbar betrachtet werden. Sie werden indes darauf hingewiesen, dass künftige Einzo-

nungsbegehren erst dann eine Aussicht auf Erfolg haben, wenn nachgewiesen ist, dass die nunmehr bestehenden Reserven grösstenteils ausgeschöpft wurden.

4. Als Nachtrag zum Genehmigungsgesuch haben Sie mit Blick auf Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (SR 814.20) einen Plan eingereicht, der Aufschluss gibt über den Verlauf der Gewässer im Bereich der Bauzonen. Die im Zonenplanverfahren vorzunehmende überschlagsmässige Beurteilung ergibt, dass aufgrund der Lage der Gewässer, insbesondere der eingedolten Abschnitte, keine Aenderung der Zonierung zwingend erforderlich wäre. Entweder befinden sich die eingedolten Abschnitte der Bäche am Rand der Bauzone, oder sie verlaufen im Bereich von überbauten Grundstücken entlang den Grundstücksgrenzen. Eine Ausnahme bildet die Gewerbe-Industrie-Zone "Im Böhler"; dort durchschneidet der eingedolte Bach die Bauzone. Aufgrund der Grösse bleibt jedoch - sofern die Voraussetzungen von Art. 38 GschG für den Ersatz der Eindolung nicht gegeben sind - die Ueberbaubarkeit der fraglichen Bauzone in jedem Fall gewahrt. Die vorgesehene Zonierung kann genehmigt werden.

C. Richtplan

Der Richtplan bildet Grundlage für die neuen Ortsplanungsinstrumente in der Gemeinde Untereggen. Er ist indes nicht Gegenstand des Genehmigungsgesuches. Immerhin ist darauf hinzuweisen, dass in dem von Ihnen eingereichten Richtplan ein grosser Teil des Landschaftsschutzgebietes gemäss dem Hauptrichtplan der Region Rorschach und der Karte zum Gesamtplan Natur- und Heimatschutz des Kantons St. Gallen vom 27. September 1989 nicht enthalten ist. Ich weise Sie darauf hin, dass diese übergeordneten Pläne für die Ortsplanung wegleitend sind (Art. 40 Abs. 1; Art. 44 Abs. 1 BauG). Wenn davon abgewichen werden soll, muss von Ihnen dargelegt werden, dass die übergeordneten Pläne den örtlichen Gegebenheiten nicht entsprechen. Die konkrete Auseinandersetzung wird bei der Ueberarbeitung der Schutzverordnung vorgenommen werden müssen.

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 werden Art. 27 Abs. 1 BauR, die Einzonung Schiben sowie die neue Zonenordnung für die Parzelle Nr. 125.
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:


Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilage:

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Volkswirtschaftsdepartement, Davidstrasse 35, 9001 St. Gallen
- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Amt für Umweltschutz, Rechtsdienst/Koordination (2), samt den Verzichtserklärungen für fünf Trinkwasserfassungen
- Rechnungsführer (2)