



25. Januar 1995

Gemeinderat
9125 Brunnadern

VII 66 Brunnadern: Ortsplanungsrevision; Genehmigungsgesuch

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

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

- Baureglement (im folgenden abgekürzt BauR)
- Zonenplan
- Landwirtschaftszonenplan
- Schutzverordnung, Vorschriften (im folgenden abgekürzt SV)
- Schutzplan

Im Verlauf des Genehmigungsverfahrens wurden die Waldgrenzen innerhalb oder angrenzend an die Bauzonen nachträglich festgelegt. Gegen die verschiedenen Erlasse sind keine Rechtsmittelverfahren mehr hängig. Die Prüfung des Genehmigungsgesuches ergibt folgendes:

A. Baureglement

Das Baureglement ist grundsätzlich recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden. Es sind lediglich folgende zwei Bemerkungen anzubringen:

a) Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde das Baureglement an die geänderten gesetzlichen Grundlagen bzw. die geltende Rechtsprechung angepasst. Soweit letztere den Gemeinden keinen Spielraum bei der Rechtsetzung lassen, können die Anpassungen wie redaktionelle Änderungen behandelt und genehmigt werden. Die Neuformulierungen von Art. 19 Abs. 3 bzw. Art. 21 Abs. 2 BauR stellen indes nur eine der möglichen Lösungen dar. Die beiden Bestimmungen sind mit Blick auf Art. 31 BauG wohl genehmigungsfähig; die Änderungen müssen indes noch dem gesetzlich vorgesehenen Verfahren unterstellt werden.

b) Ebenfalls noch ausstehend ist die Festlegung eines Abstandes gegenüber eingedolten Gewässern. Die Pflicht hiezu ergibt sich aus Art. 38 des neuen Gewässerschutzgesetzes (SR 814.20) bzw. aus dem III. NGzBauG, das derzeit von der grossrätlichen Kommission beraten wird. Es wird zweckmässig sein, das Baureglement gleichzeitig auch in dieser Frage zu ergänzen.

B. Zonenplan

Der neue Zonenplan ist für den Grossteil des Gemeindegebietes recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden. Gegen einzelne Festlegungen wurden im Genehmigungsverfahren von seiten des Planungsamtes, des Amtes für Umweltschutz (Fachstelle Lärmschutz, Abteilung Wasser- und Energiewirtschaft), der Tiefbau- und Strassenverwaltung sowie der Rechtsabteilung verschiedene Einwände erhoben. Es fand ein Augenschein statt. Dabei konnten einige der Differenzen gütlich erledigt werden. Im einzelnen ergibt sich folgendes:

1. Interessenkonflikte Bauzone / Grundwasserschutz

a) Im Gebiet Haselacker besteht die Grundwasserfassung "Unterwasser". Diese hat für Ihre Gemeinde eine grosse Bedeutung. Die Fassung liegt in der Nähe von überbauten Grundstücken. Die Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone wurde wohl an die Hand genommen, ein Entwurf liegt seit einiger Zeit vor. Das Ganze wurde von Ihnen indes einstweilen sistiert. Aufgrund der voraussichtlich hohen Kosten für die Sicherungsmassnahmen suchen Sie nach einer anderen Möglichkeit für die Trinkwasserversorgung.

b) Ein Teil der Zone S2 der Grundwasserfassung "Unterwasser" soll nach dem eingereichten Zonenplan teilweise der Wohnzone WE, teilweise der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden. In der S2 gilt ein allgemeines Bauverbot. Bis geklärt ist, ob an der Fassung "Unterwasser" festgehalten werden muss, ist die zonenrechtliche Behandlung des betroffenen Gebietes deshalb zurückzustellen. Sie haben diesem Vorgehen zugestimmt.

c) Beizufügen ist, dass für das fragliche Gebiet "Unterwasser", da noch keine Vorschriften für den Grundwasserschutz bestehen, unverändert die Karte der Gewässerschutzbereiche vom 7. Februar 1978 massgebend ist. Nach dieser liegen Teile der Bauzone im Gewässerschutzbereich A mit Fassungsschutz (provisorische Zone S). Für Bewilligungen, Schutzmassnahmen und Verbote in solch besonders gefährdeten Bereichen ist das Amt für Umweltschutz zuständig (Art. 31 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum eidgenössischen Gewässerschutzgesetz, sGS 752.1). Baubewilligungen des Gemeinderates bedürfen demnach stets einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung des Amtes für Umweltschutz. Auflagen sind insbesondere für jene Grundstücke zu erwarten, die nach dem Entwurf für die fragliche Fassung in der S3 liegen.

2. Einhaltung der Lärmschutzvorschriften

Nach Art. 29 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) sind Neueinzonungen nur möglich, wenn die Planungswerte eingehalten sind oder mittels Massnahmen eingehalten werden können. Entlang der Staatsstrasse sollen im Gebiet Haselacker (Parz. Nrn. 59 und 60), im Chrüzweg (Parz. Nrn. 65 und 66), in Spreitenbach (Parz. Nr. 100) sowie im Gebiet Furth (verschiedene Parzellen) Grundstücke ganz oder teilweise neu einer Bauzone zugeschrieben werden. Die Planungswerte sind durchwegs nicht eingehalten. Ihr Planungsbüro reichte einen Zusatzbericht ein (26. Nov. 1993, rev. 5. Okt. 1994), der belegen soll, dass mit der Auferlegung von Massnahmen die Planungswerte im Sinn von Art. 29 LSV eingehalten werden können.

Die Prüfung ergibt, dass die fraglichen Werte im Gebiet Chrüzweg sowie in Spreitenbach eingehalten werden können, da entweder die Lärmquelle im Norden der einzuzonenden Fläche liegt oder eine genügend grosse Bautiefe besteht, sodass eine Ueberbauung unter Einhaltung der Lärmschutzvorschriften möglich erscheint. Diese Möglichkeiten bestehen im Gebiet Haselacker nicht. Es ist nicht ersichtlich, wie die Planungswerte eingehalten werden könnten. Allenfalls ergibt sich eine andere Beurteilung im Zusammenhang mit den Massnahmen für eine Strassenberuhigung, die Sie derzeit planen. Die abschliessende Beurteilung ist deshalb zurückzustellen. Ebenfalls zurückzustellen ist die lärmtechnische Beurteilung für das Gebiet Furt, da die Einzonung auch aus anderen Gründen noch fraglich ist (vgl. Erw. 5 hienach).

3. Bauzone Chrüzweg, Höhe Verzweigung

Im Gebiet Chrüzweg soll südlich der Staatsstrasse eine Fläche von ungefähr 1'400m² (Länge rund 110m, Tiefe zwischen ungefähr 7 und 20m) der Wohn-Gewerbe-Zone WG 2 zugeschrieben werden. Im übrigen liegen die Flächen in der Landwirtschaftszone. Das fragliche Gebiet liegt auf der Kurveninnenseite der Staatsstrasse, auf der Höhe der Verzweigung Chrüzweg.

Die Staatsstrasse ist keine Erschliessungsstrasse. Zudem sind die Sichtverhältnisse für Ein- und Ausfahrten zu den der Bauzone zugewiesenen Grundstücke denkbar ungünstig. Hinzu kommt, dass aufgrund der geringen Tiefe der Bauzone kaum Ausweichmöglichkeiten bestehen. Aufgrund des Umstandes, dass die fragliche Fläche bereits bisher der Bauzone zugeschrieben war, kann die eingereichte Regelung nach Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG noch genehmigt werden. Ich weise Sie indes daraufhin, dass bei der nächsten baulichen Veränderung auf einem der betroffenen Grundstücke die Frage der Erschliessung neu beurteilt werden muss (Verkehrssicherheit, Zahl der Ein- und Ausfahrten).

4. Zonenordnung Spreitenbach

Nach dem eingereichten Erlass soll der Weiler Spreitenbach zum grössten Teil der Kernzone für Bauten mit drei Vollgeschossen zugeschrieben werden, im südöstlichen Teil der Kernzone für Bauten mit zwei Vollgeschossen. Gleichzeitig wird der Weiler als Ortsbildschutz bezeichnet. Nach Art. 26 Abs. 1 BauR ist das geschützte Ortsbild zu erhalten. Bauten und Anlagen haben sich nach Abs. 2 dieser Bestimmung gut einzufügen. Bei der Beurteilung ist von der bestehenden Bausubstanz und Struktur auszugehen.

Von den vorhandenen Bauten weist keine - mit Ausnahme allenfalls des "Löwen", der indes ohnehin als Kulturobjekt geschützt ist - drei Vollgeschosse auf. Es handelt sich vielmehr um eine von zweigeschossigen Bauten geprägte Ueberbauung. Insoweit besteht ein Widerspruch zwischen der Zuordnung zur Kernzone für drei Vollgeschosse und gleichzeitiger Bezeichnung als Ortsbildschutzgebiet nach Art. 26 BauR. Eine Genehmigung ist deshalb nicht möglich. Die Zonenordnung für den Weiler Spreitenbach ist deshalb nochmals zu prüfen und zu bereinigen. In die Ueberprüfung sind auch die reduzierten Gewässer- und Waldabstandslinien mit einzubeziehen.

5. Weitere Rückstellungen

a) Im Gebiet Furt sollen grössere Einzonungen erfolgen. Teilweise umfasst die Bauzone überbaute Grundstücke, ungefähr zur Hälfte auch unüberbaute. Zudem sollen ungefähr 15'000m² dem übrigen Gemeindegebiet im Sinn von Bauerwartungsland zugeschrieben werden. Ein Teil der neuen Bauzone liegt zwischen der Staatsstrasse und dem Flusslauf des Neckers. Das Gebiet Furt liegt dezentral, rund 2km vom Bahnhof bzw. rund 1,4km vom Schulhaus entfernt.

Gegen die eingereichte Zonierung bestehen verschiedenste Einwände, die noch nicht bereinigt werden konnten. Diese betreffen die Einhaltung der Planungswerte, den Schutz der Neckerlandschaft, die Reduktion des Waldabstandes auf 10m sowie die dezentrale Lage für eine weit über den heutigen Stand hinausgehende bauliche Entwicklung. Es sind noch Augenscheine erforderlich unter Einbezug der Grundeigentümer, weshalb das Ganze von der abschliessenden Beurteilung zurückzustellen ist.

b) Im Gebiet Steig soll eine grössere Fläche dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben werden. Nach Ihrem neuen Richtplan ist dort die Ausscheidung einer Wohn-Gewerbe-Zone vorgesehen. Aus der Sicht von Planungsamt und Rechtsabteilung würde damit eine bundesrechtswidrige Kleinbauzone entstehen. Sie halten demgegenüber am eingereichten Antrag fest. Zur Klärung des Sachverhaltes ist ein Augenschein erforderlich. Zudem ist den betroffenen Grundeigentümern vor einer allfälligen negativen Verfügung das rechtliche Gehör zu gewähren. Die abschliessende Beurteilung ist zurückzustellen.

c) Schliesslich ist die Festlegung eines reduzierten Waldabstandes für das Gebiet über der Tunnelleinfahrt der BT-Linie Herisau-Wattwil (Wasserfluh-Tunnel) streitig. Eine Ueberbauung direkt über der Tunnelröhre dürfte kaum möglich sein. Für das fragliche Gebiet wird zudem eine Ueberbauungsplanpflicht festgelegt. Aus diesen Gründen ist es angezeigt, die Frage der Reduktion des Waldabstandes im Zusammenhang mit dem Ueberbauungsplanverfahren zu beurteilen.

C. Schutzverordnung

Die kantonale Denkmalpflege erhebt Einwände gegen Art. 18 SV, soweit dieser für bestimmte Schutzobjekte nicht einen vollständigen Schutz, sondern einen Teilschutz vorsieht. Der streitige Teil der Vorschrift lautet wie folgt: "Für die rot umrandeten Objekte gilt der Schutz nur für die im Verzeichnis aufgeführten Bauteile." Es genügt nach Auffassung der kantonalen Denkmalpflege nicht, dass sich der Schutz nur auf äussere Elemente oder das blosse Erscheinungsbild beschränkt. Ein Baudenkmal sei immer ein materielles Zeugnis über den Ablauf der Geschichte, weshalb der Schutz nicht auf die blosse äussere Erscheinung reduziert werden könne. Sie nehmen den gegenteiligen Standpunkt ein. Die Beschränkung auf den Teilschutz sei bewusst vorgenommen worden, damit eine zeitgemässe Nutzung möglich bleibe. Andernfalls müsse die Liste der Kultur-Einzelobjekte nochmals überarbeitet und auf weniger Objekte beschränkt werden.

Die vorliegende Grundsatzfrage stellt sich auch bei anderen Gemeinden. Das Entscheidungsverfahren ist deshalb mit jenen zu koordinieren. Ebenfalls vorbehalten bleibt, ob entsprechend dem weiteren Antrag der kantonalen Denkmalpflege auch das Fabrikantenhaus (Vers.-Nr. 10), das Wohnhaus Taa (Vers.-Nr. 161) sowie der Bauernhof Büchel (Vers.-Nrn. 198/199) zusätzlich als Kulturobjekte nach Art. 98 Abs. 1 BauG gelten und zu schützen sind.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (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. Zurückgestellt werden die Art. 19 Abs. 3 und Art. 21 Abs. 2.
2. Der Zonenplan sowie der Landwirtschaftszonenplan werden von den nachfolgenden Ausnahmen abgesehen genehmigt.
 - a) Im Sinn der Erwägungen nicht genehmigt und zur Ueberarbeitung zurückgewiesen wird die Zonenordnung für den Weiler Spreitenbach (Kernzone 3 Vollgeschosse, Ortsbildschutzgebiet nach Art. 26 BauR).
 - b) Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt wird die Zonenordnung für Steig und Furt und für Teilgebiete von Haselacker (Lärm, Grundwasser). Ebenfalls zurückgestellt und im Rahmen des Ueberbauungsplanes beurteilt wird die Waldabstandslinie im Gebiet des Wasserfluh Tunnels.
3. Die Schutzverordnung (Plan, Vorschriften) wird genehmigt. Zurückgestellt wird Art. 18 SV, soweit dieser für bestimmte Objekte einen Teilschutz vorsieht, und die Beurteilung der in Erw. C genannten zusätzlichen Bauten.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'000.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:



Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:

Genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein

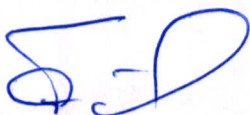
Kopie:

Kantonsforstamt, Davidstrasse 31, 9001 St. Gallen (2)
Kantonale Denkmalpflege, Lämmlisbrunnenstrasse 55, 9001 St. Gallen
Rechtsabteilung (2)
Planungsamt
Amt für Umweltschutz, Rechtsdienst/Koordination (2)
Rechnungsführer (2)

Vom Gemeinderat Brunnadern beschlossen am: 8. März. 1992
Änderungen beschlossen am: 11. Mai 2000

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeinderatsschreiber:



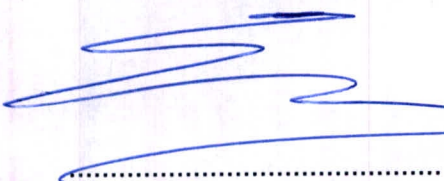
Öffentliche Auflage vom: 13. April 1992 bis: 12. Mai 1992
vom: 14. Juni 2000 bis: 13. Juli 2000

Dem fakultativen Referendum unterstellt

vom: 17. Oktober 1992 bis: 15. November 1992
vom: 14. Januar 2002 bis: 12. Februar 2002

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am: 25. Januar 1995
Änderungen genehmigt am: 28. NOV. 2002

Mit Ermächtigung
Der Leiter des Planungsamtes:


Ueli Strauss



5. November 2010

Gemeinderat Neckertal
Dorf 7
9127 St. Peterzell

Gemeinde Neckertal: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Baureglement**

Mit der Fusion der drei Gemeinden St. Peterzell, Brunnadern und Mogelsberg wird das Baubewilligungsverfahren für die Baukommission der neuen Gemeinde Neckertal erschwert, indem jeweils das entsprechende Baureglement mit dem zugehörigen Zonenplan der ursprünglichen Gemeinde angewendet werden muss. Zur Genehmigung eingereicht ist ein vereinheitlichtes Baureglement, sodass alle Einwohner den Zonen entsprechend gleichbehandelt werden können.

Der Erlass wurde vorgeprüft, die notwendigen Anpassungen/Ergänzungen/Korrekturen wurden mehrheitlich übernommen. Zu Art. 10, Tabelle "Regelbauweise", ergeben sich die folgenden Ausführungen:

Ausnützungsziffer

Offenbar will die Gemeinde auf das Festlegen von Ausnützungsziffern verzichten. Mit dem Verzicht auf die Ausnützungsziffer wird die Kapazitätsberechnung und damit der Bedarfs-Nachweis nach Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700) jedoch wesentlich erschwert. Die Gemeinde Neckertal hat diesen Bedarfs-Nachweis sowie die Berücksichtigung der Planungsziele und -grundsätze der Raumplanungsgesetzgebung dennoch sicherzustellen und im Rahmen des Berichts nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1) auch zukünftig nachzuweisen.

Empfindlichkeitsstufen

Nach Art. 6 des Grossratsbeschlusses über den Lärmschutz (sGS 672.43; abgekürzt GRB-LS) wird den Intensiverholungszone IE die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet. Erfordert es die bestehende oder geplante Nutzung, so kann in Baureglement, Zonenplan, Überbauungsplan, Gestaltungsplan oder Schutzverordnung eine andere Zuordnung festgelegt werden. Da weder ein Erfordernis geltend gemacht wird noch eines ersichtlich ist, wird die Zuordnung den Bestim-

mungen des GRB-LS angepasst. Der Intensiverholungszone wird somit die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.

Der Erlass ist im Grundsatz recht- und zweckmässig. Unter Beachtung des der Gemeinde nach Art. 3 Abs. 2 des BauG zustehenden Ermessensspielraums kann er genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

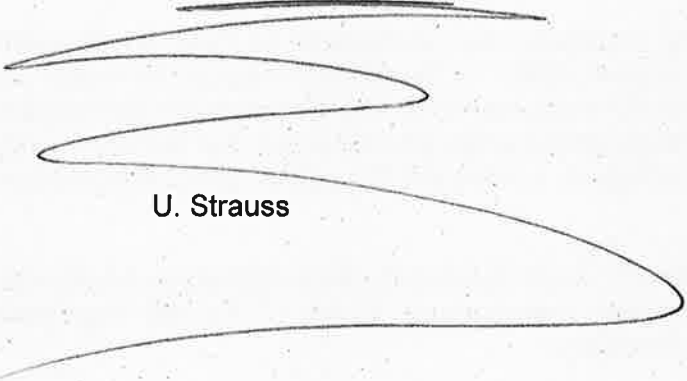
Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Intensiverholungszone IE wird die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 700.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation