



18. September 1995

EINSCHREIBEN
Gemeinderat
9125 Brunnadern

VII 66 Brunnadern: Ortsplanungsrevision, zurückgestellte Festlegungen Steig, Haselacker und Spreitenbach (Wohn-Gewerbe-Zone); Genehmigungsgesuch

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

I.

Mit Verfügung vom 25. Januar 1995 genehmigte das Baudepartement die neuen Ortsplanungsinstrumente der Gemeinde Brunnadern. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt wurde u.a. die Zonenordnung in den Gebieten Steig, Haselacker und Spreitenbach (Wohn-Gewerbe-Zone). In der Zwischenzeit erhielten Sie sowie die betroffenen Grundeigentümer Gelegenheit, zu den im Genehmigungsverfahren erhobenen Einwänden Stellung zu nehmen. Die Grundeigentümer liessen sich nicht vernehmen. Auf Ihre Stellungnahme sowie auf das Ergebnis des Augenscheines wird - soweit wesentlich - in den Erwägungen eingegangen.

II.

Die Prüfung des Genehmigungsgesuches für die genannten Gebiete ergibt folgendes:

1. Gebiet Haselacker

a) Im fraglichen Gebiet sollen die beiden Grundstücke Nrn. 59 und 60, die bisher dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben sind, neu der Wohn-Gewerbe-Zone für Bauten mit zwei Vollgeschossen zugeschrieben werden. Die beiden Parzellen sind zusammen knapp 1'000m² gross. Sie liegen zwischen dem ursprünglichen und dem neuen Verlauf der Kantonsstrasse. Das Grundstück Nr. 59 wird als Garten der gegenüberliegenden Parzelle Nr. 57 genutzt, auf dem Grundstück Nr. 60 steht das Wohnhaus Vers.-Nr. 87.

Nach Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) sind Neueinzo-nungen nur möglich, wenn die Planungswerte eingehalten sind oder mittels Massnahmen ein-gehalten werden können. Im vorliegenden Fall betragen diese Werte 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht.

b) Nach dem Lärmbericht zu den Neueinzo-nungen ist der Planungswert um ungefähr 1 dB(A) überschritten. Es handelt sich um eine geringfügige Ueberschreitung. Am Augenschein ergab

sich zudem, dass lediglich ein kleiner Teil der Südwestfassade des Gebäudes Vers.-Nr. 87 betroffen ist. Die fraglichen Räume können auch über eine andere Fassade belüftet werden. Die Hauptfassade selbst steht senkrecht zur Hauptstrasse, womit die Planungswerte dort bereits eingehalten sind.

Aufgrund dieser örtlichen Verhältnisse und der geringfügigen Ueberschreitung ist der Nachweis nach Art. 29 Abs. 1 LSV erbracht, wonach die Einhaltung der Planungswerte möglich ist. Die Einzonung im Gebiet "Haselacker" kann genehmigt werden.

2. Gebiet Steig

a) Das Gebiet "Steig" liegt an der Staatsstrasse über die Wasserfluh. Die Distanz zur Bauzone von Brunnadern beträgt ca. 250m, zum Schulhaus ungefähr 600m, zum Bahnhof ca. 1km. Das fragliche Gebiet liegt an einem Nordhang, rund 70m höher als das Dorfzentrum. Der neue Zonenplan sieht vor, die Grundstücke Nrn. 122, 123, 124, 125, 128 und 133 ganz oder teilweise dem übrigen Gemeindegebiet zuzuscheiden. Die fragliche Fläche liegt zwischen den Kehren der Wasserfluhstrasse, die Gesamtfläche beträgt knapp 2ha.

b) Das übrige Gemeindegebiet umfasst nach Art. 21 Abs. 1 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) das Gebiet, das für eine spätere bauliche Entwicklung oder nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehen ist. Es ist keine Bauzone. Beim übrigen Gemeindegebiet handelt es sich somit zum einen um Bauerwartungsland, zum anderen um "Restflächen". Im vorliegenden Fall sollen die fraglichen Grundstücke nach dem Richtplan später der Wohn-Gewerbe-Zone zugeschrieben werden. Die Ausscheidung von Bauerwartungsland ist nur rechtmässig, wenn - bezogen auf die heutige Rechtslage - die spätere Ausscheidung einer Bauzone grundsätzlich als denkbar erscheint. Ist dies nicht der Fall, wären die fraglichen Parzellen der Landwirtschaftszone zuzuscheiden.

c) Bauzonen umfassen Land, das sich für die Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (Art. 15 des Raumplanungsgesetzes, SR 700; abgekürzt RPG). Die Rechtsprechung des Bundesgerichtes betrachtet es als zentrales Anliegen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern.

In der "Steig" könnte eine eigenständige, neue Fraktion nur dann ausgeschieden werden, wenn das fragliche Gebiet als weitgehend überbaut betrachtet werden könnte (Art. 15 lit. a RPG). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 113 Ia 450 f.) muss es sich um eine effektiv bewohnte und benutzte Häusergruppe von im wesentlichen nicht landwirtschaftlichem Charakter handeln. Der Häusergruppe muss Siedlungsqualität zukommen. Weiter ist von Bedeutung, ob eine öffentliche Infrastruktur (Schulen, Einkaufsläden, usw.) vorhanden ist. Im genannten Entscheid betrachtete das Bundesgericht den Ortsteil "Chilchbüel" in Engelberg mit acht Häusern als effektiv bewohnte und benutzte Häusergruppe. Die fraglichen Bauten standen eng zusammen.

d) Auf der fraglichen Fläche befinden sich fünf nichtlandwirtschaftliche sowie ein landwirtschaftliches Wohnhaus samt Oekonomie teil. Drei der Bauten stehen in einer Reihe, die übrigen stehen einzeln. Die nichtlandwirtschaftlichen Wohnhäuser erstrecken sich über eine Fläche von rund 160m auf 100m. Von der knapp 2ha grossen Fläche sind lediglich knapp 4'000m² mit nichtlandwirtschaftlichen Bauten belegt. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten fehlen.

Unter diesen Umständen wäre die Ausscheidung einer Bauzone im Gebiet "Steig" nicht rechtmässig. Die wenigen bestehenden Bauten bilden keine weitgehende Ueberbauung. Ebenso fehlt der Siedlungscharakter. Beizufügen ist, dass die Bauten aufgrund der örtlichen Verhältnisse auch nicht zu einer anderen, eingezonten Siedlung gerechnet werden können.

e) Sie sowie die Grundeigentümer machten am Augenschein geltend, die fragliche Fläche sei für eine Wohn-Gewerbe-Zone geeignet. Es könnten z.B. auch Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Die Distanz ins Dorf sei kein Problem.

Wie dargelegt, genügt allein das Vorhandensein einiger weniger nichtlandwirtschaftlicher Wohnhäuser nicht für die Ausscheidung einer Bauzone. Ebenso wenig kann es allein auf die bautechnische Eignung eines Grundstücks ankommen. Diese Gründe vermögen gegen die fehlende Rechtmässigkeit einer Einzonung nicht anzukommen. Die Zuordnung der fraglichen Fläche zum übrigen Gemeindegebiet kann nicht genehmigt werden. Das Gebiet "Steig" ist der Landwirtschaftszone zuzuordnen.

3. Gebiet Spreitenbach (Wohn-Gewerbe-Zone)

Im Gebiet östlich von Spreitenbach sollen die Grundstücke Nrn. 86, 87, 287 und 368 (teilweise) wie bisher der Wohn-Gewerbe-Zone zugewiesen werden. Die fragliche Fläche liegt zwischen dem Necker und der Staatsstrasse. Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 287 sind die Grundstücke überbaut. Im weiteren enthält der Zonenplan eine Gewässerabstandslinie gegenüber dem Necker.

a) Das fragliche Gebiet lag bereits bisher in der Wohn-Gewerbe-Zone. Die erneute Zuweisung zu dieser Zone setzt indes voraus, dass das fragliche Land auch unter Berücksichtigung der in der Zwischenzeit erfolgten Gesetzesänderungen für eine Ueberbauung geeignet ist.

Die Bauzone grenzt an die Staatsstrasse. Die Lärmquelle befindet sich im Süden der Bauparzellen. Die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III von 65 dB(A) sind überschritten. Beim Gebäude Vers.-Nr. 215 beträgt der Beurteilungspegel 65.7 dB(A), beim Gebäude Vers.-Nr. 217 65.8 dB (A) und beim Gebäude Vers.-Nr. 490 66.0 dB(A). Obwohl die örtlichen Verhältnisse eng sind, erscheint es aufgrund der geringen Ueberschreitung möglich, bei Neubauten und wesentlichen Aenderungen die Immissionsgrenzwerte einzuhalten, sei es durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (Art. 31 Abs. 1 lit. a LSV), sei es durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf einer anderen als der zur Staatsstrasse gerichteten Fassade (Art. 31 Abs. 1 lit. b LSV). Der konkrete Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Die Belassung der fraglichen Grundstücke in der Bauzone kann demnach genehmigt werden.

b) Die Gewässerabstandslinie hat eine Länge von ungefähr 140m. Sie verläuft in einem unregelmässigen Abstand zum Necker. Auf der Höhe der Parzelle Nr. 87 ist sie mit 6m vermasst, am westlichen Ende mit 20m. Am Augenschein ergab sich, dass der Abstand minimal bis auf ca. 4m verringert werden soll. Im weiteren enthält der Plan auf dem fraglichen Abschnitt ein geschütztes Ufergehölz.

Nach Art. 59 Abs. 1 BauG haben Bauten und Anlagen gegenüber dem Necker grundsätzlich einen Abstand von 10m einzuhalten. Abs. 5 dieser Vorschrift bestimmt, dass, wenn es die örtlichen Verhältnisse rechtfertigen, andere Mindestabstände erlassen werden können.

aa) Beim Necker handelt es sich um einen Schutzgegenstand nach Art. 98 Abs. 1 lit. a BauG. Nach der gesetzlichen Regelung steht nicht nur der Wasserlauf selbst unter Schutz, sondern auch das dazugehörige Ufer. Der Begriff "Ufer" darf nicht zu eng gefasst werden; das Ufer kann mehr als die Böschung umfassen. Der Uferbereich nach Art. 17 RPG reicht so weit, als das Gewässer und der angrenzende Landstreifen eine landschaftliche Einheit bilden. Die bei Bach- und Flusslandschaften anzutreffende ökologische Vielfalt ermöglicht es einer Vielzahl von Tieren und Pflanzen mit verschiedensten Ansprüchen, sich hier anzusiedeln (H. Wildermuth, Natur als Aufgabe, Leitfaden für die Naturschutzpraxis in den Gemeinden, Basel 1980,

132). Im vorliegenden Fall wird dieser Bedeutung noch dadurch verstärkt, dass sich entlang des Neckers ein geschütztes Ufergehölz befindet.

bb) In einem Rekursverfahren betreffend die Neckerlandschaft, soweit sie auf Gebiet der Gemeinde Mogelsberg liegt, hat die Regierung festgehalten (RRB 1990 Nr. 132), dass der Flusslandschaft des Neckers eine grosse Bedeutung zukommt und diese auch einen Schutzgegenstand nach Art. 98 Abs. 1 lit. b BauG darstellt. Die Regierung hat deshalb entschieden, dass ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich ein Abstand von 25m einzuhalten ist. Innerhalb der Bauzonen wurden die fraglichen Flächen ohnehin der Grünzone zugeschrieben. Dieser Entscheid betraf insbesondere auch den Abschnitt Spreitenbach - Furt (nördliches Ufer; Gemeinde Mogelsberg).

cc) Unter diesen Umständen lassen es die örtlichen Verhältnisse nicht zu, den Gewässerabstand bei der Wohn-Gewerbe-Zone Spreitenbach bis auf ungefähr 4m zu verringern. Bauten und Anlagen kämen praktisch unmittelbar an das geschützte Ufergehölz zu stehen. Dessen Bestand würde durch Bauarbeiten beeinträchtigt. Das gleiche gilt für die Uferlandschaft, da nach Art. 7 BauR Bauten mit einer Firsthöhe von 13m (Gebäudehöhe 8m) direkt am Gewässer erstellt werden könnten. Eine Genehmigung des reduzierten Abstandes stünde auch im Widerspruch mit dem Mass von 25m, das Grundeigentümer auf der gegenüberliegenden Seite des Neckers (Gemeinde Mogelsberg) einzuhalten hätten. Im weiteren sprechen Gründe der Sicherheit gegen eine Herabsetzung des Abstandes von 10m. In diesem Sommer trat der Necker u.a. auch im Abschnitt Spreitenbach - Furt über die Ufer und verwüstete angrenzendes Wiesland. Beizufügen ist endlich, dass die Gewässerabstandslinie auf dem massgebenden Originalplan (Masstab 1:4'000) praktisch kaum nachvollzogen werden kann.

dd) Insgesamt ergibt sich, dass die beantragte generelle Reduktion des Gewässerabstandes nicht genehmigt werden kann. Dies bedeutet nicht, dass allfällige Baugesuche für Erweiterungen bzw. Neubauten von vornherein aussichtslos wären. Es wird bei allfälligen Gesuchen unter Berücksichtigung der dannzumal herrschenden rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall zu prüfen sein, ob - bedingt durch die beengten örtlichen Verhältnisse - die Voraussetzungen von Art. 77 bzw. Art. 98 Abs. 2 BauG erfüllt sind.

III.

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. Die Zonierungen "Haselacker" und "Spreitenbach" (Wohn-Gewerbe-Zone) werden genehmigt.
2. a) Die Zuseidung des Gebietes "Steig" zum übrigen Gemeindegebiet wird nicht genehmigt; die fragliche Fläche wird der Landwirtschaftszone zugeschrieben.
b) Die Gewässerabstandslinie für die Wohn-Gewerbe-Zone "Spreitenbach" wird nicht genehmigt.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 500.--.

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:

sig. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilage:
Einzahlungsschein

Kopie (eingeschrieben) an:

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

Weiter an:

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- Kantonsforstamt (2)
- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Rechnungsführer (2)