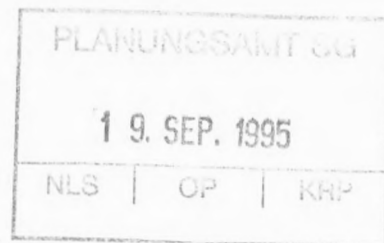




18. September 1995

EINSCHREIBEN
Gemeinderat
9125 Brunnadern



VII 66 Brunnadern: Ortsplanungsrevision, Zonenordnung Furt; 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 die Zonenordnung im Gebiet Furt. In der Zwischenzeit erhielten Sie sowie die betroffenen Grundeigentümer Gelegenheit, zu den im Genehmigungsverfahren erhobenen Einwänden Stellung zu nehmen. [REDACTED] nahm mit Schreiben vom 26. März 1995 Stellung, [REDACTED] und [REDACTED] liessen sich am 28. März, [REDACTED] am 29. März 1995 vernehmen. Sie nahmen in Ihrer Rekursbegründung an die Regierung vom 12. April 1995 inhaltlich zur streitigen Zonenordnung Stellung. Auf die darin enthaltenen Ausführungen sowie auf das Ergebnis des Augenscheines wird - soweit wesentlich - in den Erwägungen eingegangen.

II.

Die Prüfung des Genehmigungsgesuches betreffend Zonenordnung Furt ergibt folgendes:

1. Im fraglichen Gebiet sollen ungefähr 15'000m² neu der Wohn-Gewerbe-Zone zugeschrieben werden. Knapp ein Drittel dieser Fläche liegt nördlich der Staatsstrasse; darauf befinden sich vier nichtlandwirtschaftliche Wohnhäuser und zwei Nebengebäude. Die übrigen zwei Drittel liegen südlich der Staatsstrasse. Auf der eingezonten Fläche befindet sich ein Gasthof sowie eines der "Türmlihäuser". Nördlich der Staatsstrasse umfasst der unüberbaute Teil etwa einen Drittel der einzuzonenden Fläche, südlich davon ungefähr drei Viertel. Das Gebiet Furt liegt rund 1,5km vom Schulhaus bzw. ca. 2,5km vom Bahnhof Brunnadern entfernt. Die Schulkinder werden mit einem Schulbus in die Schule gebracht.
2. Bei der Aenderung des Zonenplanes sind die Ziele und Grundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1 und 3; SR 700; abgekürzt RPG) zu berücksichtigen. Nach Art. 15 RPG ist eine Einzonung von vornherein nur dann zulässig, wenn sich das Land für eine

Ueberbauung eignet. Dies setzt nicht nur eine bautechnische Eignung voraus. Erforderlich ist auch, dass die übrigen Vorschriften eine Ueberbauung des einzuzonenden Gebietes tatsächlich zulassen.

a) Nach Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Das Plangebiet soll der Wohn-Gewerbe-Zone zugeschieden werden. Gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV gilt hierfür die Empfindlichkeitsstufe III. Nach Anhang 3 betragen die einzuhaltenden Werte 60 dB(A) bei Tag bzw. 50 dB(A)B bei Nacht. Bei Betriebsräumen gelten nach Art. 42 Abs. 1 LSV um 5 dB(A) höhere Planungswerte.

b) Nach dem Strassenlärmbelastungskataster vom 23. Dez. 1992 ist der Planungswert bei fünf der sechs einzuzonenden Gebäude massiv überschritten. Bei den Bauten nördlich der Staatsstrasse liegen die Werte zwischen 66,4 und 68,4 dB (A). Der Gasthof weist einen Wert von 66,2 dB(A) auf. Zu prüfen ist, ob die Planungswerte mit Massnahmen eingehalten werden können.

aa) Planerische Massnahmen für die Häuserreihe nördlich der Staatsstrasse fallen nicht in Betracht. Die vier Wohnhäuser sollen - trotz einer reinen Wohnnutzung - bereits der Wohn-Gewerbe-Zone zugeschieden werden, damit nicht die Werte der Empfindlichkeitsstufe II zur Anwendung kommen.

bb) Auch gestalterische oder bauliche Massnahmen, mit welchen die Werte eingehalten werden könnten, sind nicht ersichtlich. Zum einen liegt die Lärmquelle im Süden der Häuser, zum anderen stehen diese nahe an der Staatsstrasse. Im weiteren fehlt es aufgrund der örtlichen Verhältnisse an einer genügenden Tiefe, um auf die Ueberschreitung der Planungswerte um mehr als 8 dB(A) reagieren zu können.

cc) Schliesslich fällt in Betracht, dass es sich beim fraglichen Gebiet um einen Teil des Kulturlandschaftsschutzgebietes Furt handelt. Dieses fand Eingang in den Richtplan 1987. Nach dem Inventar (GRB Richtplan 1987, Anhang 2, S. 56) handelt es sich um eine traditionell bewirtschaftete Streusiedlung mit herrschaftlichen Bauernhäusern (Türmlhäuser). Das Kulturlandschaftsschutzgebiet Furt ist von kantonaler Bedeutung. Dementsprechend ist der heutige Charakter der Ueberbauung (Art und Stellung der Bauten, Freiflächen, usw.) zu erhalten. Daraus folgt, dass der Spielraum für allfällige Lärmschutzmassnahmen an den Bauten sehr gering ist.

dd) Sie wenden dagegen ein, es handle sich um eine bestehende Ueberbauung. Zudem trete mit dem Einbezug in die Bauzone weder eine Verschlechterung noch eine Verbesserung ein. Bei einer Nichteinzonung stelle sich zudem die Frage, ob die Landwirtschaftszone die richtige Alternative wäre; ein Belassen im übrigen Gemeindegebiet betrachte der Gemeinderat als "Scheinlösung", weil der Eindruck einer späteren Einzonungsmöglichkeit erweckt werde.

Weder im Lärmbericht Ihres Ortsplaners, noch in Ihren schriftlichen Stellungnahmen bzw. am Augenschein wurde behauptet, die Planungswerte könnten - trotz Empfindlichkeitsstufe III - eingehalten werden. Dies ist indes nach Art. 29 Abs. 1 LSV eine Bedingung für die Einzonung. Da diese Bedingung nicht erfüllt ist, kann dem Einzonungsbegehren nicht entsprochen werden, womit die fragliche Fläche zwangsläufig dem übrigen Gemeindegebiet oder der Landwirtschaftszone zuzuscheiden ist. Zudem hätte die Zuweisung zur Bauzone sehr wohl Auswirkungen, es handelt sich nicht nur um eine Sanktionierung des heutigen Zustandes. Wäre dies nicht der Fall, wäre gar keine Einzonung erforderlich. Die fragliche Fläche ist noch nicht vollständig überbaut. Auch bei den bestehenden Bauten könnte aufgrund der Regelbau-

vorschriften noch mehr Wohnraum geschaffen werden. Ihre Einwände vermögen deshalb nichts am Ergebnis zu ändern.

ee) [REDACTED] macht geltend, die Einwirkungen der Lärmquelle seien minim. Zudem habe er schon Lärmschutzfenster eingebaut. Ähnlich äussert sich [REDACTED]. Mit der Einzonung würden die meisten der seiner Auffassung nach bestehenden Mängel der heutigen Ueberbauung behoben.

Die Einwände sind nicht stichhaltig. Zum einen ist aufgrund der Aufnahme der Lärmsituation (Strassenlärmbelastungskataster) aktenkundig, dass die höchstzulässigen Werte überschritten sind. Im übrigen hätte [REDACTED] wohl kaum Lärmschutzfenster eingebaut, wenn der Lärm kein Problem wäre. Zu beachten ist indes, dass es auch möglich sein muss, Wohnräume zu belüften. Die Lärmwerte können deshalb nicht im Innern eines Gebäudes gemessen werden, sondern im offenen Fenster. Zum anderen trifft es wohl zu, dass mit einer Einzonung mehr bauliche Möglichkeiten verbunden wären als mit der Regelung von Art. 77ter BauG. Eine Einzonung ist indes nur möglich, wenn die gesetzlichen Vorschriften für eine Ueberbauung auch eingehalten werden können. Da dies nicht der Fall ist, kann dem Einzonungsbegehren nicht entsprochen werden.

Insgesamt ergibt sich, dass für die Bauzone nördlich der Staatsstrasse aufgrund der heutigen Verhältnisse (Verkehrsmenge, Höchstgeschwindigkeit 80 km/h) die Planungswerte nach Art. 29 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden können. Demnach ist die fragliche Fläche nicht für eine Ueberbauung geeignet im Sinn von Art. 15 RPG. Da eine Aenderung der heutigen Verhältnisse nicht ausgeschlossen ist, rechtfertigt es sich, die fraglichen Grundstücke wie bisher dem übrigen Gemeindegebiet zuzuweisen. Unter diesen Umständen kann heute offenbleiben, ob eine allfällige Bauzone aus planerischen Gründen (Strassendorf, Bauzonentiefe, heutige Ueberbauung) nicht ohnehin nur bis zum Grundstück Nr. 90 reichen könnte. Auf den Parzellen Nrn. 89 und 67 steht lediglich je ein alter Schopf, die dazwischenliegende Fläche ist unüberbaut.

c) Zu prüfen bleibt, ob die Lärmschutzvorschriften bei den südlich der Staatsstrasse liegenden Grundstücken eingehalten werden können. Bezüglich der Einhaltung der Lärmschutzvorschriften sind die Verhältnisse insoweit anders, als die Lärmquelle im Norden liegt. Damit bestehen bessere Möglichkeiten, mit der Situierung der Bauten bzw. der Grundrisseinteilung die Lärmsituation zu berücksichtigen. Eine abschliessende Beurteilung dieser Frage kann indes offenbleiben, da die blosser Einzonung der südlich der Staatsstrasse gelegenen Fläche aus anderen Gründen nicht möglich ist.

3. Selbst wenn eine Fläche grundsätzlich für eine Ueberbauung geeignet wäre, würde dies keinen Anspruch auf Zuweisung zu einer Bauzone auslösen. Vielmehr wäre zu prüfen, ob die fragliche Fläche als weitgehend überbaut im Sinn von Art. 15 lit. a RPG betrachtet werden kann.

a) Die Bauzoneneinteilung knüpft an den bestehenden Zustand an, das heisst an die vorhandenen Bauten und deren Nutzungsmöglichkeiten. Dabei sind von den bestehenden Gebäuden nur die in Bauzonen gehörenden Bauten zu berücksichtigen. Rechtserheblich sind nicht einzelne, sondern eine Mehrzahl von Bauten im Sinne einer weitgehenden Ueberbauung. Es muss sich um eine effektiv bewohnte und benutzte Häusergruppe von im wesentlichen nicht landwirtschaftlichem Charakter handeln. Nicht jede vorwiegend nicht landwirtschaftliche Häusergruppe verdient die Aufnahme in die Bauzone. Erforderlich ist vielmehr, dass diese die Qualität einer Siedlung besitzt oder zu einer solchen zu zählen ist. Das Bundesgericht betrachtete in Engelberg eine Ueberbauung von acht Häusern - sechs ständig bewohnte Gebäude, ein ehemaliges Altersheim und ein Garnihotel - als effektiv bewohnte und benutzte Häusergruppe (BGE 113 Ia 450 f.).

b) Die zur Genehmigung beantragte Bauzone südlich der Staatsstrasse umfasst eine Fläche von rund 10'000m². Darauf stehen heute lediglich zwei Hauptbauten (Gasthof; Türmlihaus). Letzteres ist als Schutzobjekt auf eine Einzonung nicht angewiesen. Der Grundeigentümer sprach sich in der Vernehmlassung auch gegen eine Einzonung aus. Bloss zwei Hauptbauten können nicht als Häusergruppe angesehen werden. Hinzu kommt, dass die zur Einzonung beantragte Fläche nur ungefähr zu einem Viertel überbaut ist, drei Viertel sind unüberbaut.

Unter diesen Umständen kann die Einzonung südlich der Staatsstrasse nicht genehmigt werden. Eine Einzonung im Gebiet Furt kann erst dann in Betracht gezogen werden, wenn auch die heute bestehenden Bauten nördlich der Staatsstrasse eingezont werden können. Das fragliche Gebiet ist dem übrigen Gemeindegebiet zuzuscheiden, da eine spätere Einzonung von Teilen nicht ausgeschlossen erscheint. Dabei wird auch zu prüfen sein, ob das Schutzobjekt Nr. 21 "Alter Hirschen" (Türmlihaus; erbaut 1619) tatsächlich einzuzonen ist bzw. mit welchen Massnahmen in der Umgebung des Schutzobjektes sichergestellt werden kann, dass dieses nicht beeinträchtigt wird.

4. Zu prüfen bleibt schliesslich, ob die Zuweisung von ungefähr 15'000m² zum übrigen Gemeindegebiet rechtmässig ist. Die Fläche schliesst südlich an die beantragte Bauzone an. Sie liegt am nordorientierten Abhang "Burg" und ist bis zu 120m breit bzw. 180m tief. Im oberen Teil befinden sich vier nichtlandwirtschaftliche Wohnhäuser, der untere Teil ist unüberbaut. Die Höhendifferenz zur Staatsstrasse beträgt bis zu rund 40m.

a) Das übrige Gemeindegebiet umfasst nach Art. 21 Abs. 1 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". Soweit übriges Gemeindegebiet im Sinn von Bauerwartungsland ausgeschieden werden soll, ist dies nur rechtmässig, wenn - bezogen auf die heutige Rechtslage - die spätere Ausscheidung einer Bauzone grundsätzlich als denkbar erscheint. Ist dies nicht der Fall - und handelt es sich auch nicht um Restflächen - so sind die entsprechenden Gebiete der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

b) Das Gebiet Furt liegt dezentral. Die Distanz zur Schule beträgt rund 1,5km, jene zum Bahnhof 2,5km. Einkaufsmöglichkeiten fehlen. Auf den 1,5 ha Bauerwartungsland könnten (Basis Wohn-Gewerbe-Zone WG2) 7'500m² anrechenbare Geschossflächen erstellt werden. Bei einem Durchschnitt von 100m² je Wohnung könnten somit bei einem Vollausbau rund 70 Wohneinheiten errichtet werden. Eine derartige Entwicklung in Furt liesse sich mit den Raumplanungsgrundsätzen von vornherein nicht vereinbaren. Bauliche Entwicklungen in einem derartigen Ausmass haben dort zu erfolgen, wo auch die entsprechende Infrastruktur (Schulen, Läden, Bahnhof) vorhanden ist (Art. 3 Abs. 3 lit. a und d RPG).

c) Das streitige Gebiet ist Teil der Streusiedlungslandschaft Furt. Nach dem Hauptrichtplan der Regionalplanungsgruppe Toggenburg handelt es sich um ein Ortsbildschutzgebiet. Der genannte Eintrag wurde als Festlegung bezeichnet. Nach dem Bericht zum Regionalplan (Bericht 3: Anhang; S. 67, 71) wird das Gebiet umschrieben als grosszügige Streusiedlung mit herrschaftlichen Holzhäusern, von denen drei durch Erkertürmchen charakterisiert sind. Die Streusiedlung stelle eine der harmonischsten Siedlungen im Toggenburg dar.

Das Gebiet Furt hat auch Eingang in den Richtplan 1987 gefunden. Die kantonalen Gesamtpläne zeigen, wie bestimmte raumwirksame Aufgaben erfüllt werden sollen (Ziff. 5 GRB Richtplan 1987). Nach der Karte zum Gesamtplan Natur- und Heimatschutz (Anhang 2) handelt es sich um ein Kulturlandschaftsschutzgebiet. Die Objekte des Inventars sind von kantonalen Bedeutung.

Die Ueberbauung des dem übrigen Gemeindegebiet zugeschiedenen Teils von Furt würde das Kulturlandschaftsschutzgebiet nachhaltig beeinträchtigen. Es würde ein massives Uebergewicht an Neubauten geschaffen, die zudem an einer gut einsehbaren Lage (Abhang Burg) lägen. Die obersten Bauten lägen um rund 40m über der Talsohle. Eine künftige Bauzone würde zudem wie ein Keil in das Landwirtschaftsgebiet hineinragen. Die Ausscheidung des übrigen Gemeindegebietes widerspricht deshalb Art. 98 BauG. Sie lässt sich auch nicht mit Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG vereinbaren.

c) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Ausscheidung von übrigem Gemeindegebiet nicht genehmigt werden kann. Die fraglichen Flächen sind der Landwirtschaftszone zuzuscheiden.

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 Ausscheidung der Wohn-Gewerbe-Zone im Gebiet Furt wird nicht genehmigt. Die Grundstücke werden dem übrigen Gemeindegebiet zugeschieden.
2. Die Ausscheidung von übrigem Gemeindegebiet in der Furt wird nicht genehmigt. Die Grundstücke werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.
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] Furtstrasse 66, 9125 Brunnadern
- [redacted] Bronschhoferstrasse 45, 9500 Wil
- [redacted] Furtstrasse 75, 9125 Brunnadern
- [redacted] Hauptstrasse 94, 4450 Sissach
- [redacted] Furtstrasse 81, 9125 Brunnadern
- [redacted] Hofstettenstrasse 8, 9125 Brunnadern
- [redacted] zum Hölzli 33, 8405 Winterthur

- [REDACTED] Im Blatt B3, 6345 Neuheim
- [REDACTED] Schwendistrasse 16, 9125 Brunnadern
- [REDACTED] Schwendistrasse 18, 9125 Brunnadern
- [REDACTED] Schwendistrasse 22, 9125 Brunnadern

Weiter an:

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