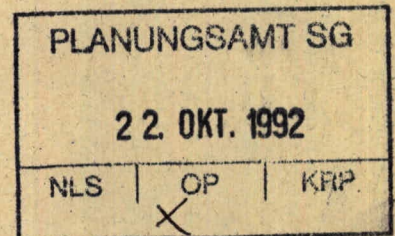




St. Gallen, 20. Oktober 1992

Gemeinderat
8717 Benken

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) und Zonenplan zur Genehmigung eingereicht. Eine vorbehaltlose Genehmigung ist nicht möglich, da seit der Erarbeitung der neuen Ortsplanungsinstrumente verschiedene übergeordnete Erlasse geändert wurden. Zudem erhoben das Kantonsforstamt, das Amt für Umweltschutz, Fachstelle Lärmschutz und Sektion Gewässernutzung sowie die Rechtsabteilung Einwände gegen einzelne Festlegungen der neuen Zonenordnung. Die Rechtsabteilung hat Ihnen am 6. Oktober 1992 hievon Kenntnis gegeben und Vorschläge für die Bereinigung gemacht. Mit Schreiben vom 19. Oktober 1992 haben Sie diesen Vorschlägen im wesentlichen zugestimmt und die bereinigten Unterlagen wieder eingereicht. Im einzelnen ergibt sich folgendes:

1. Baureglement

Art. 21 BauR legt die Mindestanforderungen an die Wohnhygiene fest. Die Vorschrift enthält in Abs. 1 die Bestimmung, dass die lichte Raumhöhe bei Aufenthaltsräumen mindestens 2,30 m betragen muss, bei Einstell- und Kellerräumen mindestens 2,10 m. Abs. 2 dieser Vorschrift schreibt vor, dass die Bodenfläche von Wohn- und

Schlafräumen mindestens 10 m² zu betragen hat. Art. 21 Abs. 1 BauR gilt indes nur in Mehrfamilien- und Geschäftshäusern, Abs. 2 soll nur bei Mehrfamilienhäusern gelten. Für Räume in Einfamilienhäusern ist weder eine Mindesthöhe noch eine Mindestfläche vorgeschrieben.

a) Die Rechtsabteilung wies Sie darauf hin, dass die Beschränkung von Art. 21 Abs. 1 BauR auf Mehrfamilien- und Geschäftshäuser bzw. von Art. 21 Abs. 2 BauR auf Mehrfamilienhäuser nicht genehmigt werden könne. Die Wohnhygiene müsse auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern gewährleistet sein. Ihre Stellungnahme vom 19. Oktober 1992 enthält dazu keine Ausführungen. Im bereinigten Reglement ist indes weiterhin die ursprüngliche Fassung aufgeführt.

b) Nach Art. 53 Abs. 1 BauG müssen Bauten und Anlagen den gesundheitspolizeilichen Erfordernissen entsprechen, namentlich in bezug auf sanitäre Einrichtung, Raum- und Fenstergrösse, Besonnung, Belichtung, Trockenheit und Lärmschutz. Die Gemeinde ist nach Art. 53 Abs. 2 BauG verpflichtet, im Baureglement die entsprechenden Vorschriften zu erlassen. Wie sich aus den Materialien zum Baugesetz ergibt (Protokoll der 6. Sitzung der grossrätlichen Kommission betreffend Baugesetz, S. 239 f.), wurde Art. 53 Abs. 2 BauG zur Verdeutlichung in das Gesetz aufgenommen, in der Meinung, dass die politischen Gemeinden Mindestanforderungen für die in Abs. 1 genannten Bereiche zwingend aufstellen müssen. Diese Pflicht ergibt sich auch aus dem Wortlaut von Art. 53 Abs. 2 BauG.

Die Raumgrösse ist in Art. 53 Abs. 1 BauG ausdrücklich erwähnt. Der Begriff umfasst einerseits eine Mindestfläche, andererseits eine Mindesthöhe. Entsprechende Mindestmasse sind deshalb im Baureglement festzulegen.

c) Die eingereichte Fassung von Art. 21 Abs. 1 und 2 BauR enthält keine Mindestmasse für Räume in Einfamilienhäusern. Anderer-

seits ist nicht einzusehen, weshalb nicht in allen Wohnhäusern die gleichen wohnhygienischen Mindestanforderungen Gültigkeit haben sollen. Der Ausdruck "Mehrfamilienhäuser" in Art. 21 Abs. 1 und 2 BauR ist deshalb durch "Wohnhäuser" zu ersetzen.

- d) Das gleiche gilt für Art. 21 Abs. 5 BauR. Diese Bestimmung legt fest, dass Wohnungszugänge und Treppenläufe bei Mehrfamilienhäusern eine lichte Breite von mindestens 1,20 m aufzuweisen haben. Diese Vorschrift bezweckt die Sicherstellung der internen Erschliessung, sei es für den täglichen Bedarf, sei es für Umzug, Arzt oder Feuerwehr. Für Ein- und Zweifamilienhäuser fehlt eine Regelung. Ein sachlicher Grund, weshalb für die beiden Arten von Wohnhäusern keine Mindestbreite gelten soll, ist nicht ersichtlich. Art. 21 Abs. 5 BauR kann deshalb in der eingereichten Form nicht unbesehen genehmigt werden.

Das Baureglement vom 13. Mai 1986 (im folgenden abgekürzt aBauR) enthält in Art. 20 Abs. 8 auch eine Vorschrift für Ein- und Zweifamilienhäuser. Nach der genannten Bestimmung muss die Mindestbreite 0,90 m betragen. Bezüglich der Treppenbreite bleibt deshalb diese Vorschrift des alten Baureglementes gültig. Da Art. 21 Abs. 5 BauR im übrigen gleich ist wie Art. 20 Abs. 8 aBauR, genügt es, wenn Art. 21 Abs. 5 BauR entsprechend ergänzt wird. Auf eine Aenderung von Art. 33 BauR (Uebergangsbestimmungen und Inkrafttreten) kann verzichtet werden.

Im übrigen ist das Baureglement recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

2. Zonenplan

Der eingereichte Plan ist recht- und zweckmässig. Auch die reduzierte Waldabstandslinie bei der Gewerbe-Industrie-Zone "Mühle" kann genehmigt werden, da diese lediglich für Anlagen gilt. Bauten haben unverändert den gesetzlichen Abstand von 25 m ab Stockgrenze einzuhalten. Schliesslich hat sich auch der Interessenkonflikt zwischen der baulichen Nutzung und der Nutzung als Trinkwasser

entschärft. Mit Schreiben vom 19. Oktober 1992 haben Sie die beiden erforderlichen Verzichtserklärungen für die Nutzung als öffentliches Trinkwasser eingereicht.

3. Weitere Bemerkungen

Die Arbeiten an der Schutzverordnung wurden wohl gleichzeitig begonnen, sind indes noch nicht abgeschlossen. Sie sicherten indes in Ihrem Genehmigungsgesuch zu, dass auch die Arbeiten an diesen Ortsplanungsinstrumenten zügig weitergeführt und möglichst bald abgeschlossen werden.

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 genehmigt. Art. 21 Abs. 1, 2 und 5 BauR werden angepasst.

2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'500.--.

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

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilage:

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Kantonsforstamt, Moosbruggstrasse 11, 9001 St. Gallen
- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Amt für Umweltschutz, Fachstelle Lärmschutz
- Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasser- und Energiewirtschaft, Sektion Gewässernutzung (samt zwei Verzichtserklärungen)
- Rechnungsführer (2)



20. Dezember 2006

Gemeinderat Benken
8717 Benken

Baudepartement / Rechtsabteilung	
Eingeng	21. Dez. 2006
Bearb.	
Nr.	

Gemeinde Benken: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- Revision Zonenplan Benken
- **Änderung Baureglement**
- Gewässer- und Waldabstandslinienplan
- Baulinienplan Waldabstandslinie "Schmittenäcker"
- Baulinienplan Waldabstandslinie "Kessel-Stüdler"
- Baulinienplan Waldabstandslinie "Starrbergtöbeli"
- Abgrenzung des Waldareals im Bereich der Bauzonen: Detailplan Nr. 2a Schmittenäcker und Detailplan Nr. 3a Kessel-Stüdler
- Überbauungsplan Familiengärten Fischbachgraben A

Zonenplan

Der neue Zonenplan ist recht- und zweckmässig. Näherer Erläuterungen bedarf Folgendes:

1. Intensivlandwirtschaftszonen

Bei den Intensivlandwirtschaftszonen handelt es sich um keine eigentlichen Bauzonen, sondern vielmehr um eine spezielle Landwirtschaftszone. Für die Realisierung eines Bauvorhabens ist das entsprechende Verfahren (Bauen ausserhalb Bauzonen, abgekürzt BaB) durchzuführen. Es gibt nach Praxis des ARE keine Genehmigung von Intensivlandwirtschaftszonen "auf Vorrat". Diese Zonen werden deshalb solange nicht genehmigt, bis ein bewilligungsfähiges Baugesuch nach BaB vorliegt.

2. Spezialbauzone

Die eingetragene "Spezialbauzone" ist nicht genehmigungsfähig. In Art. 10 des Kantonalen Baugesetzes sind die Zonenarten abschliessend aufgelistet; eine Spezialbauzone wird dabei nicht erwähnt. Diese Zone wird daher nicht genehmigt.



3. Lärmschutz

Nach Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis 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.

Der rote Aufdruck auf dem Zonenplan in Bezug auf die LSV wird gestrichen, weil diese Bestimmung nur für die Neueinzonungen Nrn. 10 und 13 erforderlich ist. Die Schraffur der entsprechenden Flächen genügt.

Die Neueinzonungen Nrn. 11, 12 und 23 können mit folgendem Vorbehalt genehmigt werden: "Bei wesentlichen Änderungen der bestehenden Bauten resp. bei Neubauten ist in lärmempfindlichen Räumen der Planungswert gemäss der LSV einzuhalten."

4. Nichtionisierende Strahlung

Nach Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (SR 814.710; abgekürzt NISV) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Die Neueinzonung Nr. 16 kann mit folgendem Vorbehalt genehmigt werden: "Neue Gebäude mit Orten empfindlicher Nutzung dürfen nur erstellt werden, sofern der Abstand zum Fahrleitungsmast der SBB-Linie mindestens 8 m beträgt."

Für die Neueinzonung Nr. 29 gilt der folgende Vorbehalt: "Neue Gebäude mit Orten empfindlicher Nutzung dürfen nur erstellt werden, wenn der Anlagengrenzwert ($1\mu\text{T}$) eingehalten werden kann."

Die beiden Neueinzonung Nrn. 14 und 15 können, da u.a. auch Art. 16 NISV nicht erfüllt ist, nicht genehmigt werden (vgl. unten).

5. Naturgefahren

Nach der Vorprüfung des überarbeiteten Zonenplans wurden der Gemeinde die, in der Zwischenzeit fertig gestellten, Unterlagen betreffend Naturgefahren auf dem Gemeindegebiet Benken zugestellt.

Gegenstand der Diskussionen waren die grösseren Neueinzonungen Nrn. 14 und 15 am rechtsseitigen Ufer der Linth sowie die Neueinzonung Nr. 44 im Gebiet Fürszun.

Bei den beiden Einzonungen Nrn. 14 und 15 sprechen mehrere Gründe gegen eine Genehmigung:

- Die beiden Flächen liegen in unmittelbarer Nähe von zwei Starkstromleitungen (NISV, vgl. unter "4. Nichtionisierende Strahlung").
- Der Gefahrenbereich rot bleibt auch nach der Linthsanierung teilweise noch bestehen.
- Der baugesetzliche Gewässerabstand von 10 m ist zu beachten.
- Gegenüber der Strasse sind die Planungswerte gemäss LSV einzuhalten.

Anlässlich der Besprechung vom 24. Oktober 2006 zusammen mit dem Projektleiter Naturgefahren wurde festgehalten, dass eine Einzonung im Gebiet Fürszun möglich ist, wenn anhand eines geologischen Gutachtens die notwendigen Objektschutzmassnahmen aufgezeigt werden und diese in vernünftigen Rahmen umsetzbar sind. Das Gutachten liegt zwischenzeitlich vor und zeigt auf, dass in rund einem Drittel der neu einzuzonenden Fläche Objektschutzmassnahmen lediglich der zweiten und dritten Klasse notwendig sind (vgl. geol. Gutachten vom 21. November 2006).

Die Neueinzonung Nr. 44 kann unter folgendem Vorbehalt genehmigt werden:
"Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind die Objektschutzmassnahmen gemäss dem geol. Gutachten vom 21. November 2006 auszuführen".

Zudem ist die bestehende Zonierung im Gebiet Buggrüti dringend aufgrund der Gefahrenkarte zu überprüfen. Ein Bauzonenabtausch ist dabei nicht auszuschliessen.

Änderung Baureglement

Das Baureglement wurde vorgeprüft und entsprechend angepasst/ergänzt. Da die im Zonenplan ausgeschiedene Intensivlandwirtschaftszone sowie die "Spezialbauzone" nicht genehmigt werden, fallen in Art. 7 und Art. 9 des Baureglementes die Bestimmungen betreffend Intensivlandwirtschaftszone und "Spezialbauzone Kompostieranlage (SBZ)" weg; ebenso entfallen Art. 8b und Art. 8c, sie werden nicht genehmigt.

Die übrigen Änderungen/Anpassungen sind recht- und zweckmässig und können genehmigt werden.

Baulinienpläne Waldabstand "Schmittenäcker", "Kessel-Stüdler" und "Starrbergtöbeli"
Die Baulinien sind recht und zweckmässig; die drei Erlasse können genehmigt werden.

Gewässer- und Waldabstandslinienplan

Wir machen darauf aufmerksam, dass gegenüber den Eindolungen der Abstand gemäss Baureglement, Art. 12b, sowohl für Bauten wie auch für Anlagen einzuhalten ist. Im Übrigen ist der Erlass recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

Abgrenzung des Waldareals im Bereich der Bauzonen: Detailplan Nr. 2a Schmittenäcker und Detailplan Nr. 3a Kessel-Stüdler

Die Waldfeststellungen wurden vom Kantonsforstamt unterzeichnet und sind somit rechtskräftig.

Überbauungsplan Familiengärten Fischbachgraben A

Der vorgesehene Parkierungsbereich liegt ausserhalb der eingezonten Fläche. Da eine Parkierung wie vorgesehen nicht möglich ist, für die Nutzung der Grünzone E als Familiengärten aber unerlässlich ist, kann der Erlass nicht genehmigt werden. Der Abstand gegenüber den Eindolungen (Art. 12 Baureglement) ist auch hier einzuhalten.

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 Ermächtungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinn der Erwägungen (mit Ausnahme der nachfolgenden Ziffer 2) – teils unter Vorbehalt (nachfolgender Ziffer 3) - genehmigt.
2. Nicht genehmigt werden:
 - a) Zonenplan
 - die Intensivlandwirtschaftszonen
 - die "Spezialbauzone"
 - die beiden Neueinzonungen Nrn. 14 und 15
 - b) Baureglement
 - in Art. 7 und Art. 9 die Bestimmungen betreffend Intensivlandwirtschaftszone und "Spezialbauzone Kompostieranlage (SBZ)"
 - Art. 8b und Art. 8c

c) Überbauungsplan Familiengärten Fischbachgraben A

3. Vorbehalte ergeben sich betreffend folgender Flächen:

Zonenplan

- Die Neueinzonungen Nrn. 11, 12 und 23 können mit folgendem Vorbehalt genehmigt werden:
"Bei wesentlichen Änderungen der bestehenden Bauten resp. bei Neubauten ist in lärmempfindlichen Räumen der Planungswert gemäss der LSV einzuhalten."
- Die Neueinzonung Nr. 16 kann mit folgendem Vorbehalt genehmigt werden: "Neue Gebäude mit Orten empfindlicher Nutzung dürfen nur erstellt werden, sofern der Abstand zum Fahrleitungsmast der SBB-Linie mindestens 8 m beträgt."
- Für die Neueinzonung Nr. 29 gilt der folgende Vorbehalt: "Neue Gebäude mit Orten empfindlicher Nutzung dürfen nur erstellt werden, wenn der Anlagengrenzwert (1 μ T) eingehalten werden kann."
- Die Neueinzonung Nr. 44 kann unter folgendem Vorbehalt genehmigt werden:
"Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind die Objektschutzmassnahmen gemäss dem geol. Gutachten vom 21. November 2006 auszuführen".

4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 4'400.--.

Aufteilung der Gebühren:

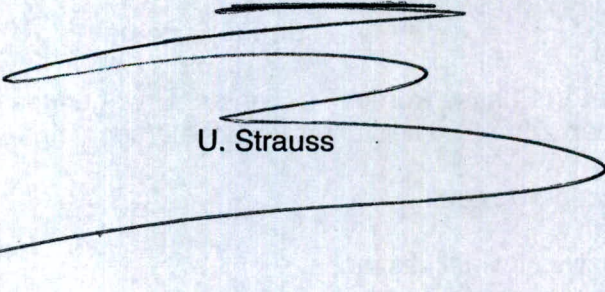
Zonenplan/Baureglement	Fr. 3'000.--
Baulinienpläne (4)	Fr. 1'400.--

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem kantonalen Vermessungsamt einzureichen.

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

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung



A-Post
Gemeinderat
Zentrumsstrasse 2
8717 Benken

19. Juli 2018

Geschäft Nr. 18-2754
Gemeinde Benken: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) den folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Baureglement (Revision 2017) (II. Nachtrag)**

Ausgangslage

Im Hinblick auf die Inkraftsetzung des Planungs- und Baugesetzes wurden vorgängig einige Anpassungen des bestehenden Baureglements vorgenommen. So wird z.B. auf die Ausnützungsziffer in allen Zonen verzichtet. Ferner wird aufgrund einer Einsprache auf den ursprünglich vorgesehenen Wegfall des grossen Grenzabstands verzichtet.

Die erste Auflage erfolgte vom 15. August bis und mit 13. September 2017, die zweite erfolgte vom 16. Januar bis und mit 14. Februar 2018. Das fakultative Referendum wurde vom 21. März bis am 30. April 2018 durchgeführt.

Erwägungen

Die Genehmigungsprüfung ergibt, dass der Verzicht auf die Ausnützungsziffer durchaus zu Diskussionen führen kann. Wir haben vermehrt auf die Konsequenzen einer derartigen Regelung, bzw. auf deren Verzicht, hingewiesen.

Die Genehmigungsprüfung ergibt, dass der Erlass unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes (Art. 3 Abs. 2 aBauG) genehmigt werden kann.

Verfügung

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung



(sGS 141.41, ErmV) 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. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 600.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)