



St. Gallen, 18. Juli 1994

Gemeinderat
9240 Uzwil

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) folgende Erlasse zur Genehmigung ein-
gereicht:

- Baureglement (im folgenden abgekürzt BauR);
- Zonenplan 1:5000;
- Schutzverordnung (Vorschriften);
- Schutzverordnung (Plan).

Zudem stellten Sie uns den Richtplan zur Kenntnisnahme zu. Die
öffentliche Auflage bezüglich der Waldgrenzen innerhalb bzw. un-
mittelbar an die Bauzonen erfolgte vom 16. März bis 14. April
1994. Die Prüfung des Genehmigungsgesuches ergibt folgendes:

A. Baureglement

1. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens haben Sie beschlossen, die
Art. 7 FN 2 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen), Art. 15

Abs. 4, Art. 26 Abs. 4, Art. 34 Abs. 1 und Art. 44 Abs. 2 BauR teilweise zu ändern. Es ist vorgesehen, die Änderungen zusammen mit allfälligen Anpassungen aufgrund des Waldfeststellungsverfahrens öffentlich aufzulegen. Diese Auflage steht noch aus; die fraglichen Bestimmungen sind von der Genehmigung zurückzustellen.

2. Art. 15 Abs. 2 erster Satz BauR beschränkt - bei geschlossener Bauweise - die Gebäudetiefe für Wohnbauten auf 14,0 m und für Bauten mit gemischter oder gewerblicher Nutzung auf 20,0 m, ausgenommen in der GI und I. Art. 15 Abs. 2 zweiter Satz BauR lautet wie folgt:

" Eine grössere Gebäudetiefe kann für architektonisch und grundrisslich besonders sorgfältig gestaltete Bauten bewilligt werden, wenn zudem die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigt wird. "

Nach Art. 4 BauG stellt die politische Gemeinde durch die Ortsplanung die zweckmässige Nutzung des Bodens sowie die geordnete Besiedlung und die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicher. Sie hat zu diesem Zweck nach Art. 7 BauG Baureglement und Zonenplan zu erlassen. Das Baureglement enthält die Vorschriften für die Regelbauweise. Im weiteren besteht die Möglichkeit, für bestimmte Gebiete einen Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan zu erlassen und somit - im Sinn der Rechtsetzung - die Regelbauvorschriften den spezifischen örtlichen Verhältnissen anzupassen. Abweichungen von den Bestimmungen des Baureglementes sind - im Rahmen der Rechtsanwendung - nach Art. 77 BauG indes nur zulässig, wenn die dort aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Erlass von Ausnahmebestimmungen, die inhaltlich von Art. 77 BauG abweichen, ist aufgrund des Wortlautes der genannten Vorschrift nicht möglich.

Art. 15 Abs. 2 zweiter Satz BauR sieht vor, Abweichungen von den gesetzten Höchstmassen bezüglich der Gebäudetiefe zuzulassen. Aufgrund der Regelung im Baugesetz kann es sich hierbei nur um eine Anwendung von Art. 77 BauG handeln. Zur Klarstellung ist Art. 15 Abs. 2 zweiter Satz BauR entsprechend zu ergänzen.

B. Zonenplan

1. In den Gebieten Hirzen und Büelhof sollen grössere Flächen teilweise der Bauzone, teilweise dem übrigen Gemeindegebiet im Sinn von Bauerwartungsland zugeschrieben werden. Gegen die Einzonungen wurden im Genehmigungsverfahren verschiedene Einwände erhoben (Fruchtfolgeflächen, Lärmbelastung, unzweckmässige Zonierung). Für die abschliessende Beurteilung sind weitere Abklärungen erforderlich. Der Entscheid über diese Flächen ist zurückzustellen.

Gleiches gilt für die Gewerbe-Industrie-Zone "Sack". Diese soll in östlicher Richtung erweitert werden. Es handelt sich um Fruchtfolgeflächen. Die fragliche Bauzone liegt abseits des zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Sie wurde schon beim alten Zonenplan von 1973 nur soweit genehmigt, als sie zur Sicherung der dort ansässigen Betriebe erforderlich war (vgl. Verfügung vom 20. Dezember 1973). Zur Abklärung, ob die vorgesehene Erweiterung durch ein ganz konkretes Bedürfnis gerechtfertigt ist, ist ein Augenschein vorzunehmen. Eine abschliessende Beurteilung ist deshalb derzeit nicht möglich.

2. Der neue Zonenplan weist sehr grosszügig bemessene Reserven auf. Zu Ihren Gunsten berücksichtigt werden kann der Umstand, dass sich die Bauzone auf verschiedene Fraktionen verteilt, die je einen gewissen Entwicklungsspielraum für sich in Anspruch nehmen. Hinzu kommt, dass aufgrund der besonderen Eigentumsverhältnisse bezüglich der unüberbauten Flächen grössere Reserven erforderlich sind, als rein rechnerisch notwendig wären.

In Würdigung dieser Umstände sowie unter grösstmöglicher Ausschöpfung des Ermessensspielraums, der der politischen Gemeinde nach Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG zusteht, kann der neue Zonenplan als mit Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (SR 700) vereinbar betrachtet und genehmigt werden. Sie werden indes darauf hingewiesen, dass künftige Einzonungsbegehren erst dann Aussicht auf Erfolg haben, wenn nachgewiesen ist, dass die nunmehr bestehenden Reserven grösstenteils ausgeschöpft wurden.

3. Im Bereich der Bauzonen befinden sich die Grundwasserfassung "Niederfeld" (Ordnungs-Nrn. 727/256-01, -02 und 728/257-01) sowie die Quellwasserfassung "Niederstetten" (Ordnungs-Nr. 724/256-01). Beide Fassungen dienen der Trinkwasserversorgung. Ein Verzicht für diese Fassungen liegt nicht vor; sie werden weiterhin genutzt. Aufgrund der heutigen Beurteilung dürfte ein Verzicht nicht möglich sein.

a) Da die fraglichen Quellen derzeit noch für die Trinkwasserversorgung benötigt werden, die Vorschriften für den Grundwasserschutz indes noch nicht rechtskräftig sind und auch die öffentliche Auflage noch nicht erfolgt ist, ist unverändert die Karte der Gewässerschutzbereiche vom 20. Oktober 1976 massgebend. Nach dieser liegen Teile der Bauzone bei den beiden genannten Fassungen 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). Die Baubewilligung des Gemeinderates bedarf demnach einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung des Amtes für Umweltschutz. Diese Zuständigkeit ändert erst, wenn die Schutzvorschriften für die Wasserfassungen rechtskräftig sind.

Für die materielle Beurteilung der eingereichten Zonierung bzw. allfälliger Baugesuche sind zum einen die Vorschriften der Verordnung über den Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Flüssigkeiten (SR 814.226.21; abgekürzt VWF; insbesondere Art. 14 ff. und 23 ff.) massgebend, zum anderen die sich nach dem derzeitigen hydrogeologischen Kenntnisstand (Entwurf Grundwasserschutzzonereglement) ergebenden Abgrenzungen der einzelnen Schutzzonen.

b) Nach dem Entwurf des Umgrenzungsplanes der Grundwasserfassung Niederstetten (Dr. O. Lienert, Rehetobel, Sept. 1987) der Wasserkorporation Stetten kommt ein Teil der Zonen S2 und S3 in den Bereich der Dorfkernzone von Niederstetten zu liegen. Nach dem fraglichen Entwurf des Schutzzonenreglementes gilt als Grundsatz in

der Zone S2 ein allgemeines Bauverbot. Die Ausscheidung einer Bauzone im Bereich der S2 ist deshalb grundsätzlich nicht möglich, da der Hauptzweck der Bauzone (Errichten von Bauten und Anlagen) nicht verwirklicht werden kann. In der Zone S3 gilt demgegenüber lediglich ein beschränktes Bauverbot. Abschliessend geklärt werden kann das Verhältnis zwischen baulicher Nutzung (insbesondere Gebiet S2) und Nutzung als Trinkwasserquelle indes erst mit Durchführung des Verfahrens für die Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone.

aa) Der Entscheid über die Zuweisung der von der Zone S2 der Fassung "Niederstetten" betroffenen Grundstücke zur Bauzone ist aufgrund der noch offenen Fragen zurückzustellen.

bb) Bezüglich der von der Zone S3 betroffenen Parzellen ist folgender Vermerk anzubringen: "Vorbehalten bleiben allfällige Einschränkungen gestützt auf das Grundwasserschutzzonenreglement Niederstetten".

c) Nach dem Entwurf des Umgrenzungsplanes der Grundwasserfassung Niederfeld (Dr. O. Lienert, Degersheim, vom 20. März 1991) der technischen Betriebe Uzwil kommt ein Teil der Zone S3 in den Bereich der Wohnzone bzw. Wohn-Gewerbe-Zone zu liegen. Nach dem entsprechenden Entwurf des Schutzzonenreglementes gelten in der Zone S3 Beschränkungen, insbesondere für Gewerbebetriebe. Die betroffenen Parzellen können nur mit folgendem Vorbehalt genehmigt werden: "Vorbehalten bleiben allfällige Einschränkungen gestützt auf das Grundwasserschutzzonenreglement Niederfeld".

4. Während der Auflagefrist zur Festlegungen der Waldgrenzen gingen verschiedene Einsprachen ein.

a) Aufgrund von Einspracheentscheiden wurde rechtskräftig festgestellt, dass es sich bei den Bestockungen auf folgenden Parzellen nicht bzw. nur teilweise um Wald im Sinne der Forstgesetzgebung handelt: Nr. 1210 (Detailplan Nr. 3), Nrn. 279 und 3252 (Detailplan Nr. 18) und Nr. 2036 (Detailplan Nr. 25). Die entsprechenden Flächen sind im Zonenplan als Wald eingetragen. Bezüglich der neu

nicht als Wald geltenden Bestockungen ist zu prüfen, ob die Flächen als Schutzgegenstand nach Art. 98 BauG gelten oder nicht. Bezüglich der Zonierung ist die Zuteilung zur Grünzone oder einer angrenzenden Zone denkbar.

b) Gleiches gilt für die Bestockung gemäss Detailplan Nr. 6 (Gebiet Henau-Felseneggstrasse). Die Einsprache gegen die Waldfeststellung wurde abgelehnt. Dagegen wurde von den Betroffenen Rekurs beim Regierungsrat erhoben. Das Verfahren ist noch hängig. Je nach Ausgang des Rekursverfahrens könnten sich Aenderungen an der Abgrenzung der Bauzonen ergeben.

Die betroffenen Gebiete sind von der Genehmigung zurückzustellen.

C. Schutzverordnung (Plan, besondere Vorschriften)

Der Erlass ist recht- und zweckmässig. Er kann genehmigt werden. Beizufügen ist, dass die Schutzverordnung allenfalls bedingt durch die Einstufung von bestockten Flächen als Nichtwald zu ergänzen ist (vgl. Abschnitt B Erw. 4 hievor).

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. Baureglement, Zonenplan und Schutzverordnung werden - abgesehen von den Festlegungen gemäss Ziff. 2 hienach - im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt werden:
 - a) Art. 7 FN 2 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen), Art. 15 Abs. 4, Art. 26 Abs. 4, Art. 34 Abs. 1 und Art. 44 Abs. 2 lit. 1 BauR.
 - b) Zonenordnung in den Gebieten Hirzen, Büelhof und Sack gemäss Abschnitt B, Erw. 1;

- c) Zonenordnung für die Gebiete Niederstetten und Niederfeld gemäss Abschnitt B, Erw. 3;
- d) Zonenordnung für die Gebiete gemäss Abschnitt B, Erw. 4 (Waldfeststellungsverfahren).

3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'000.--.

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:

sig. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilage:

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

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