



St. Gallen, 8. Juli 1991

Gemeinderat
9658 Wildhaus

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. Einer vorbehaltlosen Genehmigung stehen zum einen Rekursverfahren entgegen, zum andern wurden im Genehmigungsverfahren Einwände erhoben. Die besonderen Umstände rechtfertigen es jedoch, die unbestrittenen Teile der Ortsplanung Wildhaus vorweg zu genehmigen. Die Rechtsabteilung hat Ihnen mit Schreiben vom 1. Juli 1991 einen entsprechenden Vorschlag unterbreitet. Sie haben an der Besprechung vom 3. Juli 1991 diesem Vorgehen zugestimmt.

A. Baureglement

Die Bestimmungen gemäss der Liste der Rechtsabteilung vom 5. Juli 1991 wurden redaktionell bereinigt bzw. den inzwischen geänderten Rechtsgrundlagen angepasst. Im gegenseitigen Einvernehmen vorläufig von der Genehmigung zurückgestellt werden die Art. 26, Art. 31 Abs. 1 bis 4 sowie Art. 32 BauR. Art. 26 Abs. 1 und 3 des Baureglementes der Gemeinde Wildhaus vom 16. Februar 1976 bleibt weiterhin in Kraft.

B. Zonenplan

Der vorbehaltlosen Genehmigung des Zonenplanes steht die Erledigung einer Reihe von Verfahren im Wege:

a) Innerhalb der Bauzonen umstritten sind drei Teilflächen im Gebiet Munzenried (Moorlandschaften), die Ausscheidung der Gewerbe-Industrie-Zone Sägenboden (Planungsamt; Kantonsforstamt; Amt für Umweltschutz, Gewässerbau und -unterhalt) sowie die Waldabstandslinien (Kantonsforstamt).

b) Ausserhalb der Bauzonen sind weite Gebiete Gegenstand des Rekurses des St. Gallisch-Appenzellischen Naturschutzbundes (VI G 57.87.8) bzw. der hängigen Abgrenzungen im Zusammenhang mit den Hoch- bzw. Flachmoorinventar des Bundes. Der St. Gallisch-Appenzellische Naturschutzbund beantragt die Zuweisung verschiedener Flächen zur Grünzone. Bei den Gebieten gemäss Hoch- bzw. Flachmoorinventar ist das Verfahren zur Inventarisierung zum Teil noch im Gang. Die notwendige parzellenscharfe Abgrenzung kann erst nach Vorliegen des definitiven Inventars erfolgen, ebenso die allfällige Festlegung von Schutzmassnahmen.

Unter diesen Umständen beschränkt sich die Genehmigung des Zonenplanes auf folgende Gebiete:

- Bauzone gemäss Zonenplan vom 8. Juli 1991; zurückgestellt werden die Gewerbe-Industrie-Zone Sägenboden, sämtliche Waldabstandslinien sowie die Bauzonen im Gebiet Munzenried gemäss Beilage 1 (Wohnzone WE, Intensiverholungszone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen).
- Jene Flächen, die nach dem Zonenplan vom 16. Februar 1976 einer Bauzone zugeschrieben waren, nach dem neuen Zonenplan jedoch ausserhalb der Bauzone liegen.

C. Weitere Vorbehalte

1. Nach Art. 44 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) sorgen die Kantone dafür, dass die Empfindlichkeitsstufen den Nutzungszonen in den Baureglementen oder Nutzungsplänen der Gemeinden zugeordnet werden. Die Empfindlichkeitsstufen werden nach

Abs. 2 dieser Vorschrift bei der Ausscheidung oder Aenderung der Nutzungszonen oder bei der Aenderung der Baureglemente, spätestens jedoch zehn Jahre nach Inkrafttreten dieser Verordnung zugeordnet.

Baureglement und Zonenplan enthalten keine derartige Zuordnung. Angesichts der langen Vorgeschichte der Ortsplanungsrevision Wildhaus verzichten wir jedoch ausnahmsweise darauf, sofern sichergestellt ist, dass der Mangel innert nützlicher Frist behoben ist. Die Genehmigung wird deshalb an die Auflage geknüpft, dass die Zuordnung gemäss Lärmschutzverordnung innert Jahresfrist öffentlich aufzulegen ist. Sie haben sich an der Besprechung vom 3. Juli 1991 mit diesem Vorgehen bzw. dieser Auflage einverstanden erklärt.

2. Art. 33 BauR legt im Sinn von Art. 72 Abs. 1 BauG die Zahl der erforderlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge fest. Wenn die politische Gemeinde eine Erstellungspflicht einführt, hat sie auch die Pflicht zur Zahlung von Ersatzabgaben nach Art. 72ter BauG zu regeln (B. Heer, Materielles Baupolizeirecht II und Baubewilligungsverfahren, in: Das Nachtragsgesetz zum st. gallischen Baugesetz, Veröffentlichungen des Schweizerischen Instituts für Verwaltungskurse an der Hochschule St. Gallen, St. Gallen 1983, N 1 zu Art. 72ter BauG, S. 204 f.).

Nach Art. 33 Abs. 4 BauR werden die Ersatzabgaben im Parkplatzreglement festgelegt. Dieser Erlass liegt noch nicht vor. Die öffentliche Auflage ist erfolgt, die Unterstellung unter das Referendum jedoch noch ausstehend. Sie haben zugesichert, dass dies demnächst nachgeholt und der Erlass im Herbst 1991 zur Genehmigung eingereicht wird. Unter Berücksichtigung dieser Zusage kann Art. 33 BauR genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (SGS 951.1) 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. Art. 26, Art. 31 Abs. 1 bis 4 sowie Art. 32 werden vorläufig zurückgestellt.
2. Der Zonenplan wird im Umfang gemäss lit. B der Erwägungen genehmigt. Die von der Genehmigung nicht erfassten Festlegungen werden vorläufig zurückgestellt.
3. Die Genehmigung erfolgt unter zwei Auflagen:
 - a) Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist bis Ende Juli 1992 öffentlich aufzulegen.
 - b) Das Parkplatzreglement ist demnächst dem fakultativen Referendum zu unterstellen, so dass es gegebenenfalls im Herbst 1991 zur Genehmigung eingereicht werden kann.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'500.--.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Geiger

Dr. W. Geiger
Regierungsrat

Beilagen:

- Von der Genehmigung zurückgestellte Bauzone im Gebiet Munzenried
- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Kantonsforstamt, Moosbruggstrasse 11, 9001 St. Gallen
- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Amt für Umweltschutz, Gewässerbau und -unterhalt
- Rechnungsführer (2)