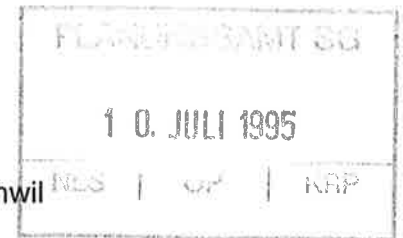




7. Juli 1995

Gemeinderat
9312 Häggenschwil



VII 3 Häggenschwil: Ortsplanungsrevision: Entscheid über zurückgestellte Festlegungen

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Am 14. Juni 1994 genehmigte das Baudepartement Zonenplan, Baureglement und Schutzverordnung. Verschiedene Festlegungen wurden zurückgestellt. In der Zwischenzeit erfolgten weitere Abklärungen (Augenschein, Schriftenwechsel). Auf die dabei gemachten Feststellungen bzw. Ausführungen wird - soweit wesentlich - in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Zudem stellten Sie mit Schreiben vom 3. März 1995 bzw. 23. Juni 1995 dem Baudepartement eine Berichtigung von Art. 8 BauR zu. Im einzelnen ergibt die Prüfung folgendes:

1. Baureglement

Aufgrund der eingereichten Unterlagen ergibt sich, dass es sich bei der Regelung des Dach- und Untergeschossausbaus für die Wohn-Gewerbe-Zone um ein offensichtliches Versehen handelt. Das Baureglement ist entsprechend Ihrer Eingabe zu korrigieren. In der Wohn-Gewerbe-Zone ist demnach der Dachgeschossausbau immer zulässig, der Ausbau des Untergeschosses nur für gewerbliche Zwecke.

2. Gewerbe-Industrie-Zonen (Bahnhof; Lömmenschwil, Blumenau)

a) Das Gebiet beim Bahnhof gehört teilweise zum Kanton St. Gallen, teilweise zum Kanton Thurgau (Gemeinde Egnach). In der Zwischenzeit erliess die Gemeinde Egnach einen neuen Zonenplan, nach welchem die auf Thurgauer Boden gelegenen Flächen der Industrie-Zonen zugeschieden sind. Zudem wurde neu auch die Kanalisation bis an die Kantongrenze erstellt, so dass nunmehr auch für die auf Boden der Gemeinde Häggenschwil gelegenen Bauzonen eine Anschlussmöglichkeit besteht. Zu berücksichtigen ist weiter, dass der Grossteil der betroffenen Flächen bereits nach dem alten Zonenplan der Gewerbe-Industrie-Zone zugeschieden waren. Interessenten für eine Ueberbauung sind vorhanden, die Erhältlichkeit ist aufgrund geänderter Eigentumsverhältnisse heute ebenfalls gegeben. Bei der Neueinzonung handelt es sich um eine verkehrstechnisch günstige Zwischenfläche (beim Bahnhof Häggenschwil-Winden) zwischen zwei rechtsgültigen Gewerbe-Industrie-bzw. Industrie-Zonen (Gemeinde Häggenschwil bzw. Gemeinde Egnach). Zudem wurde eine Ueberbauungsplanpflicht erlassen, die insbesondere auch sicherstellen soll, dass für den bestehenden, schon nach dem alten Zonenplan eingezonten Sägereibetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit vorhanden ist. Zudem wird damit die Möglichkeit geschaffen, den häuslichen Umgang mit dem Boden durchzusetzen. Die Zonierung beim Bahnhof kann genehmigt werden.

b) Im Gebiet Lömmenschwil umfasst die Gewerbe-Industrie-Zone im wesentlichen jene Flächen, die bereits nach altem Zonenplan dieser Zone zugeschrieben waren. Im östlichen Teil erfolgte eine Reduktion der Bauzone. Die fraglichen Flächen sind indes nach wie vor unüberbaut. Die beiden Landwirte, denen diese gehören, sind jedoch verkaufsbereit, zumal sich die Möglichkeiten des Realersatzes aufgrund der Veränderungen auf dem Bodenmarkt (sinkende Preise für Landwirtschaftsboden, Betriebsaufgaben) in letzter Zeit stark verbessert haben. Sie weisen zudem daraufhin, dass bereits Gewerbe-Industrie-Betriebe bestünden und nach dem Konzept der Ortsplanung die Ansiedlung von Arbeitsplätzen in Lömmenschwil erfolgen solle, in Häggenschwil demgegenüber die Wohnnutzung im Vordergrund stehe.

In Berücksichtigung von Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG kann die nochmalige Zuordnung zur Gewerbe-Industrie-Zone indes genehmigt werden. Ihre Bedarfsannahmen sind indes sehr optimistisch. Sollten diese Flächen auch in den nächsten 15 Jahren unüberbaut bleiben, wäre eine Neuüberprüfung unumgänglich. Sie werden zudem angewiesen, bei Bedarf mittels geeigneter Massnahmen (Erschliessungsplanung, ergänzende Nutzungsplanung) sicherzustellen, dass trotz der sehr grosszügig bemessenen Nutzungsreserven an Gewerbe-Industrie-Zonen eine haushälterische Bodennutzung (Art. 1 des Raumplanungsgesetzes, SR 700) erfolgt.

c) Der neue Zonenplan sieht vor, im Gebiet Blumenau eine Fläche von ungefähr 1'500m² der Gewerbe-Industrie-Zone zuzuscheiden. Auf dem fraglichen Teil des Grundstücks Nr. 202, der auf der Kurveninnenseite der Staatsstrasse liegt, steht eine nichtlandwirtschaftlich genutzte Scheune (Pneulager). Die beantragte Bauzone grenzt an Waldareal. Zudem verläuft ein eingedoltes Gewässer durch den fraglichen Grundstücksteil. Es würde sich um die einzige Bauzone westlich der Staatsstrasse handeln.

Nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) umfassen Bauzonen Land, das sich für die Ueberbauung eignet. Diese Eignung ist im konkreten Fall nicht gegeben.

aa) Ungefähr die Hälfte der geplanten Bauzone liegt innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 25m. Sie ist demnach in der Regelbauweise ohnehin nicht überbaubar. Wohl liesse sich der Abstand grundsätzlich mittels Erlass reduzieren. Ein derartiger Erlass liegt jedoch nicht vor. Zudem ist zu beachten, dass der Wald im Süden der beantragten Bauzone liegt.

bb) Die Erschliessung ist - bezogen auf den zur Einzonung beantragten Grundstücksteil - nicht möglich. Die Gewerbe-Industrie-Zone liegt auf der Kurveninnenseite der Staatsstrasse und zudem im unmittelbaren Bereich der Verzweigung Blumenau. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 60km/h. Die Erschliessung könnte somit nicht im Bereich der heutigen Scheune erfolgen, sondern müsste nach Süden verschoben werden (ungefähr 110m). Die beantragte Bauzone weist indes keine derartige Dimension auf. Sie könnte demnach nicht erschlossen werden.

Der Einwand der Grundeigentümerin, wonach mittels Studie nachgewiesen worden sei, dass eine Erschliessung möglich sei, ist bezogen auf die heutige Situation unzutreffend. In der Studie wurden verschiedene denkbare Möglichkeiten angeführt, um die Erschliessung des Blumenaustralles für einen möglichen Strassenunterstützpunkt des Kantons sicherzustellen (Kreisel, usw.). Diese Variante wurde indes verworfen. Aus der Sicht des Kantons besteht kein Bedarf, bei der Blumenaukreuzung einen Kreisel zu erstellen.

cc) Im weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Ueberbaubarkeit der kleinen Bauzone durch ein eingedoltes Gewässer weiter eingeschränkt wird. Nach dem neuen Gewässerschutzgesetz (SR 814.20; in Kraft seit 1. November 1992) sind eingedolte Gewässer grundsätzlich offenzulegen. Neue Eindolungen können kaum mehr bewilligt werden. Die Eindolung verläuft in

einer kleinen Mulde südlich der bestehenden Scheune. Eine Erschliessung käme somit über das öffentliche Gewässer zu liegen.

Unter diesen Umständen ist die Gewerbe-Industrie-Zone Blumenau nicht für eine Ueberbauung geeignet im Sinn von Art. 15 RPG. Sie kann nicht genehmigt werden.

3. Einzonung Holzrüti

Der neue Zonenplan sieht zudem vor, im Gebiet Holzrüti eine Bauzone von ungefähr 5'200m² auszuscheiden. Ca. 3'500m² sollen der GI, rund 1'700m² der Wohn-Gewerbe-Zone WG2 zugewiesen werden. Das umliegende Land ist durchwegs der Landwirtschaftszone zugeschrieben. Die Distanz zur Bauzone von Lömmenschwil beträgt ungefähr 600m, zu jener beim Bahnhof Häggenschwil knapp 400m. Auf der fraglichen Fläche befinden sich einerseits die Betriebsräume von [REDACTED], landwirtschaftliche Maschinen und Geräte, samt Wohnhaus, andererseits das derzeit als nichtlandwirtschaftliches Wohnhaus vermietete Gebäude der [REDACTED] samt Scheune.

Die Abklärungen ergaben, dass [REDACTED] seine Gewerberäume, ohne Berücksichtigung des allfälligen Abbruchs eines Teils der Bauten - nach Art. 77ter BauG - noch um rund 450m² erweitern kann. Auch die [REDACTED] hat für das Wohnhaus noch die gesetzlichen Erweiterungsmöglichkeiten. Unter diesen Umständen haben Sie sowie die beteiligten Grundeigentümer der Zuweisung zur Landwirtschaftszone zugestimmt. Auf einen formellen Entscheid über das Einzonungsgesuch kann demnach verzichtet werden.

4. Weitere Zurückstellungen Zonenplan

Noch nicht genehmigt werden kann die Zonierung des Grundstücks Nr. 563, welches gemäss Entscheid der Regierung vom 19. Oktober 1993 (Nr. 1626) der Landwirtschaftszone zuzuweisen ist, sowie jene der angrenzenden Fläche. Der erforderliche Teilzonenplan wurde noch nicht erlassen. Gleiches gilt für die Zonierung im Bereich des Grundstücks Nr. 635, für welches im Rahmen des Rekursverfahrens im Einverständnis mit den Betroffenen eine Zonenplanänderung vereinbart wurde. Ebenso ist die zonenrechtliche Behandlung der Bestockung an der Agenstrasse ausstehend, inkl. allfälliger Anpassung der Schutzverordnung. Ich fordere Sie hiermit auf, die aufgrund der rechtsgültig erledigten Rekurs- bzw. Waldfeststellungsverfahren notwendigen Ergänzungen umgehend an die Hand zu nehmen.

5. Schutzverordnung

Aufgrund des Augenscheins kann in Anwendung von Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG auf eine formelle Aufnahme der Weiher und der Baumreihe beim Locherholz in die Schutzverordnung verzichtet werden. Beizufügen ist allerdings, dass es sich bei den Weihern und den Zuflüssen um öffentliche Gewässer im Sinn von Art. 98 Abs. 1 lit. a BauG handelt. Diese sind somit, unter Einschluss des Ufers, von Gesetzes wegen geschützt.

Der Grundeigentümer machte am Augenschein geltend, vor mehreren Jahren sei mittels Entscheid bestimmt worden, dass es sich bei den fraglichen Gewässern nicht um öffentliche Gewässer handle. Diese Auffassung ist nicht zutreffend. Mit Entscheid vom 13. April 1976 (Nr. 496) hielt die Regierung vielmehr fest, die fraglichen Gewässer würden ein grösseres Gebiet entwässern. Es handle sich deshalb um öffentliche Gewässer. Zu diesem Entwässerungssystem gehören auch die beiden Weiher. Diese werden zum einen von öffentlichen Bächen gespeist, zum anderen fliesst das Wasser in öffentlichen Bächen ab.

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 Berichtigung von Art. 8 BauR sowie die Gewerbe-Industrie-Zonen Bahnhof und Lömmenschwil werden im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 202 zur Gewerbe-Industrie-Zone wird nicht genehmigt.
3. Das Gebiet Holzrüti wird der Landwirtschaftszone zugeschrieben.
4. Die Nichtunterschutzstellung der Baumreihe im Gebiet Locherholz wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
5. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 800.--.

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 an:

[REDACTED]

weiter an:
Rechtsabteilung (2)
Planungsamt
Rechnungsführer (2)