



6. Dezember 1995

Einschreiben
Gemeinderat
9303 Wittenbach

VII 2 Wittenbach: Ortsplanungsrevision; Genehmigungsgesuch

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.

A. Baureglement

Das Baureglement ist grundsätzlich recht- und zweckmässig. Es wurde im Einvernehmen mit Ihnen gemäss den Besprechungen vom 2. Mai und 30. November 1995 bereinigt. Nicht bzw. wenigstens zurzeit nicht genehmigt werden können jene Vorschriften, die entweder überhaupt keine ausreichende gesetzliche Grundlage haben oder die sich auf Vorschriften des Entwurfs zu einem III. Nachtragsgesetz zum Baugesetz (ABl 1994, 2247; abgekürzt III. NGzBauG) stützen. Dies betrifft Art. 20 Abs. 1, Art. 26, Art. 44 und Art. 45 Abs. 2 BauR. Bezüglich Gewässerabstand, behindertengerechtes Bauen sowie Baubewilligungsverfahren gelten somit bis auf weiteres unmittelbar die Vorschriften des Baugesetzes.

Der Grosse Rat des Kantons St. Gallen hat in 1. Lesung zum III. NGzBauG in der vergangenen September-Session Art. 63bis, der die Baumassenziffer umschreibt, im Entwurf belassen. Damit werden die Voraussetzungen für eine einheitliche Anwendung dieses Planungsinstrumentes voraussichtlich geschaffen. Art. 52 BauR kann daher genehmigt werden. Mit dem Inkrafttreten des III. NG zum BauG wird indes die kantonale rechtliche Begriffsdefinition gelten.

Nicht genehmigt werden kann Art. 19 Abs. 1 BauR, soweit darin Abstandsvorschriften für Wege vorgeschrieben werden. Sie haben in Aussicht genommen, die notwendigen Anpassungen vorzunehmen und nochmals öffentlich aufzulegen.

B. Zonenplan

Auch der neue Zonenplan ist grundsätzlich recht- und zweckmässig. Aufgrund der schon in der Vorprüfung vorgebrachten Überlegungen und in Berücksichtigung der Entscheide der Regierung i.S. Bergholz (RRB 1995/607) und Gallipor (RRB 1995/636) ergeben sich folgende Vorbehalte:

1. Die Einzonungen Dürrenmühle und Freiwilten können nicht genehmigt werden.

a) Land ist nach Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) einer Bauzone zuzuscheiden, wenn es sich für eine Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist (lit. a) oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (lit. b).

Die Bauzoneneinteilung knüpft an den bestehenden Zustand an, das heisst an die vorhandenen Bauten und deren Nutzungsmöglichkeiten, die bereits erstellte Infrastruktur, die privaten und öffentlichen Planungen, die bisherige Bautätigkeit und dergleichen. Rechtserheblich sind nicht einzelne, sondern ein Mehrzahl von Bauten im Sinne einer weitgehenden "Überbauung". Dieser Begriff ist parzellenübergreifend. Er bezeichnet eine effektiv bewohnte und benutzte Häusergruppe von im wesentlichen nichtlandwirtschaftlichem Charakter. Im Entscheid 113 Ia 457 betrachtete das Bundesgericht den Ortsteil "Chilchbüel" in Engelberg mit acht Häusern als derartige Häusergruppe. Erforderlich ist zudem, dass diese die Qualität einer Siedlung besitzt. Unter Siedlung versteht das Bundesrecht Gebiete mit Wohnnutzung und Arbeitsplätzen, die über die nötige Infrastruktur verfügen (Art. 1 Abs. 2 lit. b und Art. 3 Abs. 3 RPG).

b) Im Gebiet **Freiwilten** sollen rund 3'600m² neu der Gewerbe-Industrie-Zone zugewiesen werden. Die Fläche liegt an der Staatsstrasse zwischen Wittenbach und Häggenschwil, ca. 800m von der nächsten Bauzone entfernt. Die Gewerbe-Industrie-Zone umfasst die Parzellen Nrn. 779 (knapp 1'000m²) und 379 (teilweise; ca. 2'600m²). Auf dem erstgenannten Grundstück befindet sich der Betrieb der Hautle Metallbau AG, die zweitgenannte Fläche ist unüberbaut und soll für eine bauliche Erweiterung genutzt werden. Das Grundstück Nr. 379 steht im Eigentum der Erbgemeinschaft Kurt Hautle.

Die überbaute Fläche beträgt - bezogen auf die zur Diskussion stehende Bauzone - ungefähr 30 Prozent. Es handelt sich nicht um eine "Häusergruppe" im erwähnten Sinn. Auch der Siedlungscharakter fehlt.

Die für die Einzonung geltend gemachten Gründe vermögen dagegen nicht aufzukommen. Die heutigen sehr engen Betriebsverhältnisse können eine mit dem übergeordneten Recht in Widerspruch stehende Kleinbauzone nicht rechtmässig machen. Das Gleiche gilt für die angeführte vertragliche Regelung, mit welcher ein Weiterverkauf der unüberbauten Fläche an Dritte verhindert werden soll. Beizufügen ist, dass gemäss Entwurf des III. NGzBauG Art. 77ter BauG das zulässige Mass der Erweiterung von zonenfremden Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen auf einen Drittel bzw. die Hälfte erweitert werden soll.

Auch die sinngemässe Berufung auf den Grundsatz von Treu und Glauben geht fehl. Allein aus dem Umstand, dass das kantonale Amt für Umweltschutz (AFU) der Hautle Metallbau AG im Jahr 1986 der baulichen Erweiterung zugestimmt hat, bedeutet keinen Vorentscheid zugunsten eines späteren Einzonung. Die Hautle Metallbau AG hatte damals, wie jeder andere Grundeigentümer, nach Art. 87 Abs. 1 BauG Anspruch auf die Baubewilligung.

c) Das Gebiet **Dürrenmühle** liegt nördlich von Wittenbach, an der Staatsstrasse nach Arbon. Westlich der Staatsstrasse befinden sich zwei Gebäude (ein nichtlandwirtschaftliches Wohnhaus; ein eingeschossiges Lagergebäude), östlich davon sind es drei nichtlandwirtschaftliche Wohnhäuser, ein Gewerbebau sowie sechs landwirtschaftliche Bauten.

Insgesamt sind also zwölf Bauten vorhanden. Sechs davon werden allerdings landwirtschaftlich genutzt. Die verbleibenden Bauten sind über eine Distanz von ungefähr 175 m entlang dem südlich angrenzenden Wald aufgereiht. Zudem liegt die Staatsstrasse dazwischen, so dass die beiden Bauten westlich der Staatsstrasse nicht mehr der Häusergruppe östlich da-

von zugerechnet werden können. Die Häusergruppe östlich der Staatsstrasse kann nicht als Häusergruppe von im wesentlichen nichtlandwirtschaftlichem Charakter gelten, weil gut die Hälfte der Bauten noch landwirtschaftlich genutzt wird. Werden die vier nichtlandwirtschaftlichen Bauten für sich allein betrachtet, so fehlt es aufgrund der Anzahl und der Stellung an einer Häusergruppe mit Siedlungscharakter. Unter diesen Umständen fällt auch die reduzierte Waldabstandslinie dahin. Offenbleiben kann, ob sich die beiden Parzellen westlich der Staatsstrasse aufgrund des Waldes und der Immissionen der Staatsstrasse überhaupt als Bauzone eignen.

Bezüglich der beantragten Einzonung Dürrenmühle ging keine schriftliche Vernehmlassung seitens der betroffenen Grundeigentümer ein. Am Augenschein nahmen lediglich die Eigentümer der drei östlich der Staatsstrasse gelegenen nichtlandwirtschaftlichen Wohnbauten teil. Zur Begründung der Einzonung wurde im wesentlichen angeführt, die bestehende Bausubstanz könne damit erhalten bleiben. Bei Baubewilligungen sei keine Zusatzbewilligung des AFU erforderlich. Zudem werde die Bauzone eng um die überbauten Grundstücke gezogen.

Diese Gründe vermögen im Lichte der Entscheidung der Regierung i.S. Bergholz bzw. Gallipor die Rechtswidrigkeit der Einzonung nicht zu beseitigen. Der Umstand, dass für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen kraft Bundesrecht eine kantonrechtliche Beurteilung erforderlich ist, genügt nicht für die Ausscheidung einer Bauzone. Das Gleiche gilt für den Erhalt der bestehenden Bausubstanz. Diese ist ohnehin gewährleistet; im Rahmen von Art. 77ter BauG sind darüber hinaus auch Erweiterungen möglich.

d) Weder in Freiwilen noch in der Dürrenmühle liegt demnach eine Häusergruppe oder ein Weiler vor, der als weitgehende Überbauung nach Art. 15 lit. a RPG gelten könnte und die Ausscheidung einer Bauzone zulassen würde. Aufzuheben ist damit auch die Waldabstandslinie von 10 m im Gebiet Dürrenmühle, ebenso wird die Waldfeststellung hinfällig.

2. Übriges Gemeindegebiet

Der neue Zonenplan weist sehr grosse Flächen dem übrigen Gemeindegebiet zu. Teilweise liegen diese angrenzend an die heutige Bauzone, teilweise sind sie isoliert inmitten der Landwirtschaftszone. Grösstenteils handelt es sich zudem um Fruchtfolgeflächen (FFF). Soweit die fraglichen Flächen an die Bauzone angrenzen, ist eine spätere Einzonung nicht ausgeschlossen. Der neue Zonenplan verfügt allerdings bereits über erhebliche Reserven in der Bauzone. Zudem wird bei einer allfälligen Neueinzonung zu prüfen sein, ob übergeordnete Interessen im Sinn von Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG gegeben sind.

Soweit Einzelgrundstücke abseits der heutigen Bauzonen dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben werden, kann es sich aufgrund der heutigen Rechtslage (unzulässige Kleinbauzonen) lediglich um Restflächen, nicht jedoch um Bauerwartungsland handeln.

3. Weitere Bemerkungen

a) Die abschliessende Beurteilung der Neueinzonung **Intensiverholungszone Grüntal** ist teilweise zurückzustellen.

Im Gebiet Linden soll die Bauzone in Richtung Norden ausgedehnt werden bis zur Häusergruppe "Linden". Die bestehenden Bauten sollen der Wohnzone W2 zugeschrieben werden, das dazwischenliegende, unüberbaute Gelände der Intensiverholungszone. Die Neueinzonung in die Intensiverholungszone umfasst eine Fläche von rund 6 ha. Nach der Bodenkarte der eidgenössischen Forschungsanstalt Zürich-Reckenholz handelt es sich um FFF der besten Eignungskategorie.

Nach Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG ist Land, das sich in besonderem Mass für den Ackerbau eignet (Fruchtfolgeflächen), der Landwirtschaftszone zuzuweisen, wenn keine übergeordneten Interessen eine andere Nutzung erfordern. Unter diesen Umständen können FFF nur eingezont werden, wenn ein überzeugender Interessennachweis vorliegt. Dieser kann derzeit nur für eine Bautiefe entlang der Dottenwilerstrasse als ausgewiesen erachtet werden. Die Einzonung dieser Bautiefe sowie der Häusergruppe "Linden" kann somit genehmigt werden, für die restliche Fläche ist der Entscheid zurückzustellen, bis der Interessennachweis vorliegt.

b) Anzupassen ist schliesslich die Zonierung im **Gebiet Bergholz**. Mit Entscheid vom 2. Mai 1995 (Nr. 607) hat die Regierung die Zuweisung zur Bauzone, die entsprechende Grünzone sowie die Waldabstandslinie aufgehoben.

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. Das Baureglement wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Nicht genehmigt wird Art. 19 Abs. 1 BauR (Abstand gegenüber Wegen). Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt werden Art. 20 Abs. 1, Art. 26, Art. 44 und Art. 45 Abs. 2.
2. Der Zonenplan wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Nicht genehmigt werden die Einzonungen Dürrenmühle und Freiwilen. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt wird die Einzonung Intensiverholungszone (Abgrenzung gemäss Zonenplan).
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'500.--.

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:**

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie (eingeschrieben) an:

- Hautle Metallbau AG, Freiwilen 11, 9303 Wittenbach
- Itel AG, Biserhofstrasse 72, 9011 St. Gallen
- Marty Wohnbau AG, Simacherstrasse 6, 9552 Bronschhofen
- Karl Huber, St. Georgenstrasse 98b, 9011 St. Gallen
- Hans Huber, Dürrenmühle 12, 9302 Kronbühl
- Christina und Christophorus Alvarez-Näscher, Dürrenmühle 8, 9302 Kronbühl
- Josef Wehrli, Dürrenmühle 6, 9302 Kronbühl
- Josef Sutter, St. Gallerstrasse 57, 9302 Kronbühl
- Rudolf Segelbacher, Dürrenmühle 1, 9302 Kronbühl

weiter an:

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