



St. Gallen, 21. September 1992

Gemeinderat
9303 Wittenbach

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 einge-
reicht:

- Teilzonenplan Rosengartenwiese
- Gestaltungsplan Rosengartenwiese (mit besonderen Vorschriften;
im folgenden abgekürzt besV)

Das Plangebiet liegt über dem Bruggwaldtunnel der Bodensee-Toggen-
burg-Bahn. Der Teilzonenplan beinhaltet eine Anpassung der Zonen-
ordnung im fraglichen Gebiet, der Gestaltungsplan regelt die be-
sondere Bauweise.

Die Prüfung ergibt, dass die beiden Erlasse grundsätzlich recht-
und zweckmässig sind. Indes sind in zweifacher Hinsicht nähere
Ausführungen zu machen:

1. Mit Schreiben vom 29. Januar 1992 teilte die betroffene Bahngesellschaft mit, Bau und Bestand der Wohnbauten dürften keine Beeinträchtigung des Bahnbetriebes zur Folge haben. Eine abschliessende Beurteilung bezüglich der Ausführbarkeit in Situation und Höhenlage sei erst nach Vorliegen weiterer Unterlagen möglich. Dazu gehöre die Einreichung eines geologisch-ingenieurtechnischen Gutachtens, das die Bauherrschaft auf ihre Kosten erstellen lassen müsse.

Nach der erwähnten Auskunft erscheint es nicht als ausgeschlossen, dass die Ueberbauung - wie im Gestaltungsplan vorgesehen - ausgeführt werden kann. Sollten sich - entgegen den Erwartungen - grössere Änderungen ergeben, wäre der Gestaltungsplan indes anzupassen.

2. Art. 9 besV lautet wie folgt:

" Die Wohnungsgrössen der Häuser A bis E sind zur Sicherstellung einer sozialen Durchmischung zwischen 3 1/2 bis 5 1/2 Zimmern pro Wohnung zu variieren; kleinere und grössere Wohnungen als diese sind ebenfalls zulässig. "

Diese Vorschrift ist problematisch. Inhaltlich soll einzig vorgeschrieben werden, dass nicht alle Wohnungen gleich gross sein dürfen. Da zudem eine Rechtsgrundlage nicht erblickt werden kann, dürfte sie auch kaum durchsetzbar sein.

Da die Genehmigung indes nur eine vorläufige Rechtskontrolle darstellt, diese Bestimmung im Vergleich zu den übrigen Festlegungen der beiden Erlasse von untergeordneter Bedeutung ist, kann Art. 9 besV trotzdem genehmigt werden. Die Genehmigung bedeutet indes nicht, dass die Rechtmässigkeit der genannten Vorschrift in einem Rechtsmittelverfahren nicht erneut in Frage gestellt werden könnte.

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.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'300.-- (Teilzonenplan Fr. 300.--; Gestaltungsplan Fr. 1'000.--).

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:

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