



A-Post
Gemeinderat Degersheim
Hauptstrasse 79
9113 Degersheim

14. August 2019

Geschäft Nr. 18-2322

Gemeinde Degersheim: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Hinterschwil**
- **Änderung Baureglement Artikel 24^{bis}**
- **Sondernutzungsplan Hinterschwil**

1 Ausgangslage

a) Der bestehende Betrieb auf der Liegenschaft Nr. 935 produziert Hühnereier und liegt in der Landwirtschaftszone. Er beabsichtigt, die Kapazität des Legehennenstalls von 6'000 Tieren auf 18'000 Tiere auszubauen.

b) Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich der bodenabhängigen Bewirtschaftung vorbehalten. Mit der sogenannten inneren Aufstockung darf zur Sicherung der betrieblichen Existenz ein untergeordneter Teil des Betriebs auch bodenunabhängig bewirtschaftet werden. Überwiegend bodenunabhängig geführte Betriebe werden in der Landwirtschaftszone explizit nicht angestrebt oder nur in planerisch speziell vorgesehenen und geeigneten Gebieten (Intensivlandwirtschaftszonen).

c) Um die geplante Nutzung zu ermöglichen, weist der Gemeinderat Degersheim 13'500 m² Landwirtschaftszone der Intensivlandwirtschaftszone für Tierhaltung zu. In Intensivlandwirtschaftszonen sind die zulässige Nutzung und die Dimensionen von Bauten festzulegen. Dies erfolgt mit dem Sondernutzungsplan Hinterschwil. Weiter regelt dieser im Wesentlichen die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung. Der bestehende regionale Wanderweg soll für den Erweiterungsbau verschoben und seine Klassierung angepasst werden. Die entsprechende Genehmigungsverfügung des Tiefbauamtes zum Teilstrassenplan liegt bei.



d) Intensivlandwirtschaftszonen können nur basierend auf einem konkreten Bauvorhaben erlassen werden. Erst damit kann die zweckmässige Abgrenzung und die haushälterische Bodennutzung sichergestellt werden. Das entsprechende Baugesuch wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abteilung Bauen ausserhalb Bauzone zur Zustimmung zugestellt. Die entsprechende Teilverfügung vom 14. August 2019 liegt bei.

e) Der Gemeinderat hat die Erlasse am 9. Januar 2018 beschlossen und vom 23. Januar bis 21. Februar 2018 öffentlich aufgelegt. Der Teilzonenplan und die Änderung des Baureglements wurden vom 5. März bis 4. April 2018 dem fakultativen Referendum unterstellt. Einsprachen sind keine eingegangen, das Referendum wurde nicht ergriffen.

2 Erwägungen

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft die Erlasse auf deren Rechtmässigkeit sowie auf deren Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG). Daraus ergeben sich folgende Erwägungen:

a) Das Koordinationsblatt V 12 im kantonalen Richtplan regelt die Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen. Es sind Standorte geeignet,

- an denen bauliche Nutzungen zusammengefasst werden (Konzentrationsprinzip);
- an denen weniger hochwertige Böden verwendet werden;
- an denen sich Bauten und Anlagen in das Orts- oder Landschaftsbild einordnen lassen.

b) Der vorliegende Standort wurde aufgrund einer kommunalen Landschaftsanalyse gewählt. Diese Analyse kommt zum Schluss, dass nur die Landschaftskammer Hinterschwil – Ifang – Hengele geeignet ist. Wegen dem Konzentrationsprinzip für Intensivlandwirtschaftszonen gilt dieser Standortentscheid ebenso für allfällige künftige Intensivlandwirtschaftszonen, im Sinne der regionalen Abstimmung auch überörtlich.

c) Die Intensivlandwirtschaftszone ist auf das konkrete Baugesuch des aktuellen Betreibers und Grundeigentümers zugeschnitten. Wird das Bauvorhaben nicht realisiert, so fällt die Legitimation der Zonenplanänderung weg. In diesem Fall wäre durch den Gemeinderat die zeitnahe Rückführung der Intensivlandwirtschaftszone in die Landwirtschaftszone zu erlassen. Zur Regelung dieses Falles empfiehlt sich eine vertragliche Vereinbarung des Gemeinderates mit dem Grundeigentümer.

d) Die geplante Anlage untersteht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (SR 814.011; abgekürzt UVPV). Die Einzonung kann nur erfolgen, wenn die Anlage die umweltschutzrechtlichen Bestimmungen einhalten kann. Dies wurde im Rahmen der Baugesuchsprüfung durch das Amt für Umwelt bestätigt.

e) Der Vollzugsbeginn der Erlasse wird durch den Gemeinderat bestimmt.



3 Dispositiv

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11, abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, abgekürzt ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der Teilzonenplan Hinterschwil wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Änderung des Baureglementes Art. 24^{bis} wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der Sondernutzungsplan Hinterschwil wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Die Gebühren für diese Verfügung betragen Fr. 3'680.–
(davon Anteil AFU-RU: 280.–).

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (ITF- oder XTF-Datei) sowie als PDF-Datei dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Vermessung, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Baudepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigte Erlasse (je zweifach; weitere Unterlagen einfach)



- Genehmigungsverfügung des Tiefbauamtes vom 20. September 2018 zum Teilstrassenplan "Bachwies, Teilverlegung"
- Zustimmung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation vom 14. August 2019 zum Baugesuch "Erweiterung Legehennenstall Assek. Nr. 2098"
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- BD-RA (einschliesslich Erlasse)
- AREG-OP (einschliesslich Erlasse)
- AREG-BaB (MeB)
- AFU-RU
- TBA-RD



A-Post
Gemeinderat
Hauptstrasse 79
9113 Degersheim

9. Oktober 2014

Geschäft Nr. 14-5085

Gemeinde Degersheim: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Teilrevision Baureglement**

Im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung sollen die Planungsinstrumente aus den Jahren 1995/1996 revidiert werden. Da eine Ortsplanungsrevision ein länger andauernder Prozess ist, soll aufgrund aktueller Bedürfnisse, eine Teilrevision des Baureglementes vorgezogen werden.

Die Teilrevision des Baureglementes wurde am 27. August 2013 erlassen. Die öffentliche Auflage wurde vom 3. September bis 2. Oktober 2013 durchgeführt. Es ging eine Einsprache ein. Mit Beschluss vom 20. November 2013 wies der Gemeinderat Degersheim die Einsprache im Wesentlichen ab. Die Teilrevision wurde vom 28. November bis 27. Dezember 2013 dem fakultativen Referendum unterstellt.

Der gegen die Teilrevision des Baureglementes eingegangene Rekurs wurde vom Baudepartement am 30. Juni 2014 (Entscheid Nr. 51/2014) entschieden. Die Änderungen gemäss Ziffer 2 des Entscheides (bezüglich Art. 40bis BauR) wurden im vorliegenden Erlass vorgenommen.

Bereits bei der Genehmigung des Baureglementes im Februar 1995 wurde darauf hingewiesen, dass die wörtlich aus dem Baugesetz abgeschrieben Vorschriften im Baureglement wenig sinnvoll sind. Ein geringer Teil dieser Vorschriften wurde mit der aktuellen Teilrevision bereinigt. Eine umfassende Bereinigung hat spätestens mit der anstehenden Totalrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bzw. der Revision der Ortsplanung zu erfolgen.

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.



In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'000.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

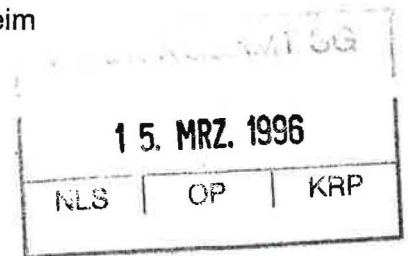
Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Tiefbauamt Rechtsdienst



14. März 1996

Gemeinderat
9113 Degersheim



VII 80 Degersheim: Zonenplan Siedlungsgebiet, Ausschnitt Dorfkern, sowie Nachtrag zum Baureglement vom 3. 2.1995; Genehmigung

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 eingereicht:

- **Zonenplan Siedlungsgebiet, Ausschnitt Dorfkern, Massstab 1:2000**
- **Nachtrag zum Baureglement vom 3. 2.1995.**

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind. Sie können genehmigt werden. Der Vorbehalt in der Genehmigungsverfügung der Gesamtrevision vom 3. Februar 1995 (Ziff. 2 lit. a) wird damit hinfällig.

In Anwendung von Art. 31 BauG, Art. 94 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) sowie in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement

1. Die genannten Erlasse werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 300.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c 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

Beilagen:
Genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein

Kopie an:

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

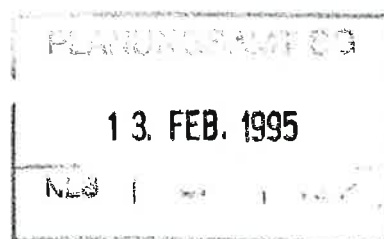


3. Februar 1995

Einschreiben
Gemeinderat
9113 Degersheim

Ortsplanungsrevision: Genehmigungsgesuch

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 eingereicht:

- Baureglement (im folgenden abgekürzt BauR)
- Zonenplan Siedlungsgebiet 1:2000
- Zonenplan Landschaft 1:5000
- Schutzverordnung, Vorschriften (im folgenden abgekürzt SV)
- Schutzplan
- Baulinienpläne Hören, Hören-Ost, Berg, Schwalmentöbeli, Müli und Wolfertswil

Ebenso stellten Sie uns die Richtplankarte Siedlungsgebiet 1:2000 und die Richtplankarte Landschaft 1:5000 zu. Im Verlauf des Genehmigungsverfahrens wurden die Waldgrenzen innerhalb oder angrenzend an die Bauzonen nachträglich festgelegt. Die Prüfung des Genehmigungsgesuches ergibt folgendes:

A. Baureglement

Das Baureglement ist grundsätzlich recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden. Bezüglich einiger Bestimmungen sind indes präzisierende Ausführungen erforderlich:

a) Ihr Baureglement enthält noch eine Vielzahl von wörtlich aus dem Baugesetz abgeschriebenen Vorschriften. Diese Art von Baureglementen ist zumindest wenig sinnvoll, umso mehr, als eine erneute Aenderung des Baugesetzes ansteht. Mit Inkrafttreten des III. NGzBauG werden einige der fraglichen Vorschriften bereits nicht mehr den richtigen Wortlaut wiedergeben. Aus Gründen der Rechtssicherheit müssen Sie deshalb den gedruckten Exemplaren Ihres Baureglementes ein Beiblatt anfügen, wonach nicht der im Baureglement enthaltene Text massgebend ist, sondern jener der offiziellen Ausgabe des Baugesetzes.

b) Nach Art. 39 Abs. 4 BauR gilt bei den im Zonenplan bezeichneten eingedolten Gewässern in der Regel ein seitlicher Abstand ab Röhrenachse von 4m. Hintergrund dieser Vorschrift ist Art. 38 des neuen Gewässerschutzgesetzes (SR 814.10; abgekürzt GSchG). Danach sind eingedolte Fliessgewässer, von wenigen Ausnahmen abgesehen, wieder offenzulegen. Aus dieser Öffnungspflicht ergibt sich die Notwendigkeit, mittels einer Abstandsvorschrift den Raum für eine spätere Offenlegung von Bauten und Anlagen freizuhalten. Die ausdrückliche

Pflicht zum Erlass einer entsprechenden Abstandsvorschrift soll mit dem III. NGzBauG erlassen werden.

Die Gemeinden haben nach Art. 59 Abs. 5 BauG (geltende Fassung) schon heute die Möglichkeit, auch gegenüber eingedolten Gewässern einen Mindestabstand vorzuschreiben. Art. 39 Abs. 4 BauR ist aufgrund dieser Überlegungen derzeit rechtmässig. Ob das Mass von 4m auch im Sinn von Art. 38 GSchG als genügend erachtet werden kann, ist demgegenüber zweifelhaft. Die Frage des Abstandsmasses wird auch Gegenstand der Beratungen zum III. Nachtragsgesetz sein. Eine allfällige sich daraus ergebende Pflicht zur Anpassung von Art. 39 Abs. 4 BauR bleibt deshalb vorbehalten.

c) Art. 33 BauR führt den Begriff der "halboffenen" Bauweise ein. Diese Neuschöpfung Ihres Planungsbüros wurde bislang nie genehmigt, weshalb auch entsprechende praktische Erfahrungen fehlen. Aus der Sicht des Baudepartementes handelt es sich um eine unnötige Verkomplizierung. Da das Genehmigungsverfahren nur eine vorläufige Kontrolle der Recht- und Zweckmässigkeit der Bestimmungen beinhaltet, wird die Vorschrift trotz der genannten Bedenken genehmigt. Es bleibt indessen der Regierung vorbehalten, in einem allfälligen Anwendungsfall diese grundsätzlichen Fragen erneut aufzuwerfen.

Ebenfalls ersatzlos gestrichen werden könnte Art. 36 BauR. Die fragliche "Vorschrift" mit dem Titel "Strassenlinien" enthält gar keine Vorschriften. Es verwundert deshalb, dass Sie daran unbedingt festhalten wollen. Mit Blick auf Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG wird auf die Streichung mittels Verfügung verzichtet.

Schliesslich wird auch Art. 50 Abs. 2 BauR (unterirdische Bauten) genehmigt. Ich empfehle Ihnen indes, im Zusammenhang mit der erforderlichen Differenzierung der Regelung in der Kernzone auch diese Vorschrift zu präzisieren. Die vorliegende Fassung beinhaltet sehr viele Unklarheiten und wird in der Praxis zwangsläufig zu grossen Anwendungsschwierigkeiten führen.

B. Zonenplan Siedlungsgebiet 1:2000

Der neue Zonenplan ist grundsätzlich recht- und zweckmässig. Näher zu prüfen sind die Regelung für die Kernzone, die Abgrenzung der Bauzone an der Schwalbenstrasse sowie die Interessenkonflikte zwischen der Bauzone und dem Schutz des Grundwassers.

a) Der neue Zonenplan weist sehr grosszügig bemessene Reserven auf. Zu Ihren Gunsten kann berücksichtigt werden, dass sich die Bauzonen im wesentlichen auf zwei Fraktionen verteilen, die je einen gewissen Entwicklungsspielraum für sich in Anspruch nehmen. Daher und 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 RPG vereinbar betrachtet werden 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.

Gleiches gilt für das übrige Gemeindegebiet. Unter Berücksichtigung der genannten grosszügigen Reserven in der Bauzone ist es ausgeschlossen, dass in absehbarer Zukunft die dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesenen Flächen einer Bauzone zugeschrieben werden können.

b) Nach dem neuen Zonenplan wird eine Fläche von ungefähr 400m auf 200m im Zentrum von Degersheim der Kernzone zugeschrieben. Zu ungefähr zwei Dritteln liegt die Kernzone südlich der Hauptstrasse, zu ungefähr einem Drittel nördlich davon. Nach Art. 15 Abs. 2 BauR sind vier Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudelänge ist auf 36m festgelegt, die Ausnützung

unbeschränkt. Für die Gebäudehöhe gelten 12,8m als Höchstmass, für die Firsthöhe 16m. Die Schutzverordnung enthält für Degersheim ein Ortsbildschutzgebiet. Dieses liegt im wesentlichen nördlich der Hauptstrasse.

Mit den neuen Ortsplanungsinstrumenten soll zum einen die Kernzone wesentlich vergrössert und die Ausnützungsbegrenzung gestrichen werden, zum anderen soll das Ortsbildschutzgebiet etwas verkleinert werden.

aa) Nach Art. 4 BauG stellt die politische Gemeinde durch die Ortsplanung die zweckmässige Nutzung des Bodens sowie die geordnete Besiedlung und bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicher. Sie hat zu diesem Zweck Baureglement und Zonenplan zu erlassen (Art. 7 BauG). Das Baureglement enthält die Vorschriften für die Regelbauweise. Im weiteren besteht die Möglichkeit, für bestimmte Gebiete einen Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan zu erlassen und damit die Regelbauvorschriften den spezifischen örtlichen Verhältnissen anzupassen. Art. 15 Abs. 2 BauG enthält schliesslich für Kernzone erhöhten Anforderungen an die Einfügung.

bb) Das fragliche Gebiet bietet ein sehr uneinheitliches Bild. Entlang der Hauptstrasse finden sich im wesentlichen Bauten mit drei, nur teilweise mit vier Vollgeschossen. Nicht als Masstab gelten kann das Magic Casino; für dieses besteht ein Sondernutzungsplan. Die Bauten, die in der zweiten bzw. dritten Bautiefe nördlich bzw. südlich der Hauptstrasse liegen, weisen im wesentlichen zwei Vollgeschosse auf. Hinzu kommt, dass sich die Ausscheidung eines Ortsbildschutzgebietes nicht mit der Zuordnung zur Kernzone für vier Vollgeschosse verträgt, da die heutige Ueberbauung keinen derartigen Charakter aufweist. Schliesslich fällt auch ins Gewicht, dass die Kernzone teilweise an einer Hanglage vorgesehen ist. Dort ist unter Einhaltung der Vorschriften regelmässig ein weiteres sichtbares Geschoss möglich. In jenen Bereichen finden sich heute überwiegend kleinmassstäbliche Bauten mit zwei Vollgeschossen.

Unter diesen Umständen genügt die eingereichte Regelung den Anforderungen von Art. 4 BauG nicht. Sie hätten keine Möglichkeiten mehr, auf eine geordnete bauliche Entwicklung hinzuwirken. Der nachträgliche Erlass von Sonderbauvorschriften, mit welchem die zu grossen Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der vorgelegten Regelung wieder zurückgestuft würden, wäre rechtlich kaum durchsetzbar. Sie würden sich zudem dem Vorwurf des widersprüchlichen Verhaltens aussetzen. Selbst wenn derartige einschränkende Sonderbauvorschriften rechtskräftig würden, bestünde die Gefahr, dass allfälliger Minderwert entschädigt werden müsste.

cc) Auch aus der Sicht des Baudepartementes eignet sich indes das fragliche, recht grosse Gebiet aufgrund der Zentrumsnähe für die Ausscheidung einer Kernzone bzw. für eine Nachverdichtung. Die Festlegung einer Ausnützungsziffer ist dafür nicht erforderlich. Die mögliche Baumasse kann auch mit anderen Mitteln bestimmt werden (Gebäudelänge, Gebäudetiefe). Aufgrund der unterschiedlichen heutigen Ueberbauung bzw. Topographie ist indes eine abgestufte Beurteilung unumgänglich (z.B. Kernzone A, Kernzone B). Im Vordergrund dürfte eine Differenzierung aufgrund der Zahl der zulässigen Vollgeschosse stehen, allenfalls verbunden mit unterschiedlichen Gebäudelängen bzw. -tiefen. Im weiteren ist eine bessere Uebereinstimmung zwischen Zonierung und Ortsbildschutz (Vorschriften, Abgrenzung) erforderlich. Zudem besteht die Möglichkeit, bestimmte Teilgebiete der Kernzone zusätzlich mit einer Ueberbauungsplanpflicht zu belegen. Damit könnte sichergestellt werden, dass ein allenfalls angestrebter vollständiger Ersatz der heutigen kleinmassstäblichen Bauten durch grössere Ueberbauungen mittelfristig wiederum ein einheitliches Ortsbild zur Folge hat.

Für das Gebiet, das gemäss neuem Zonenplan der Kernzone zugeschrieben werden soll, gelten bis zum Vorliegen der differenzierten Lösung die ursprünglichen Rechtsgrundlagen (Zonenplan bzw. Baureglement vom 11. Oktober 1974, Art. 23 und 27).

b) Die Boliga AG, Herisau, ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 770 (Grösse ungefähr 32'600 m²). Das Grundstück liegt am Abhang des Fuchsacker. Es wird durch eine Hochspannungsleitung (SAK-Leitung) zerschnitten. Nach geltendem Zonenplan ist die Parzelle unterhalb der genannten Leitung in einem Abstand von ungefähr 10m der Wohnzone W1 zugeschrieben. Mit dem neuen Zonenplan soll im östlichen Teil der Liegenschaft die Bauzonengrenze zugunsten der Grundeigentümerin bis auf die Mastenmitte der Leitung erweitert werden. Im westlichen Teil soll im Bereich des Kehrplatzes der Schwalbenstrasse eine dreiecksförmige Fläche von ungefähr 1'500m² unter bzw. südlich der Hochspannungsleitung eingezont werden.

aa) Die Einzonung im östlichen Teil der Liegenschaft bis unmittelbar an die Hochspannungsleitung erscheint aus gesundheitspolizeilichen Gründen auch bei Einhaltung des minimalen Sicherheitsabstandes als nicht unbedenklich. Aufgrund der Bautiefe müssen die Bauten nicht zwingend auf den Minimalabstand gestellt werden. Die Hochspannungsleitung als markantes Trennelement zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet bleibt jedoch bestehen. Die Einzonung im östlichen Teil der Parzelle Nr. 770 kann mit Blick auf Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG genehmigt werden.

bb) Nicht genehmigt werden kann indes die Einzonung im Bereich des Kehrplatzes der Schwalbenstrasse unter bzw. südlich der Hochspannungsleitung. Wohngebiete müssen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden (Art. 3 Abs. 3 lit. b Raumplanungsgesetz (SR 700; abgekürzt RPG). Auch haben sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einzufügen (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG). Die Hochspannungsleitung bildet ein eindeutiges Siedlungstrennelement zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet. Dieses ist einzuhalten. Es ist nicht einzusehen, weshalb diese Grenze auf einer Länge von ungefähr 90m nicht gelten soll. Zudem wird die Überbaubarkeit nicht nur durch den gegenüber dieser Leitung einzuhaltenden Sicherheitsabstand eingeschränkt, sondern auch durch das unmittelbar entlang der westlichen Bauzonengrenze verlaufenden öffentlichen Gewässern (10m Gewässerabstand). Gemäss dem von der Grundeigentümerin eingereichten Überbauungsvorschlag würde eines der beiden Einfamilienhäuser mit der Südfassade unmittelbar an die Zonengrenze zu stehen kommen. Die Umgebung des Einfamilienhauses (Gartenanlagen, usw.) wäre demnach zwangsläufig zumindest teilweise ausserhalb der Bauzone, was nicht zulässig ist.

cc) Die Grundeigentümerin bringt vor, die fragliche Fläche sei voll erschlossen. Dies trifft grundsätzlich zu. Aufgrund der sehr steilen Verhältnisse wäre die Feinerschliessung indes mit einigen Problemen bzw. Eingriffen in das gewachsene Terrain verbunden. Auf eine genauere Beurteilung dieses Einwandes kann indes verzichtet werden, da er am Ergebnis nichts zu ändern vermag. Der Erschliessungsstand bildet nur ein - und dazu oft wenig gewichtiges - Argument für eine Zuteilung zum Baugebiet. Es verschafft keinesfalls einen absoluten, von anderen Gesichtspunkten unabhängigen Anspruch auf Belassung in einer Bauzone oder auf Zuteilung zu einer Bauzone (BGE 113 Ia 449 Erw. 4bd).

Auch die übrigen von der Grundeigentümerin vorgebrachten Einwände vermögen gegen die siedlungstrennende Funktion der Hochspannungsleitung nicht anzukommen. Sollte die von Ihnen und der Grundeigentümerin angestrebte Verlegung der Hochspannungsleitung Tatsache werden, steht einer erneuten Prüfung des gesamten dem übrigen Gemeindegebiet zugeschriebenen Grundstücksteil der Parzelle Nr. 770 im Sinn von Art. 32 Abs. 2 BauG nichts entgegen. Bis zu jenem Zeitpunkt bleibt die Hochspannungsleitung die Grenze zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet. Die Grundeigentümerin verfügt im übrigen auch ohne das fragliche Teilgebiet eine unüberbaute, der Bauzone zugeschriebene Fläche von knapp 10'000m².

d) Der rechtskräftige Schutz des Grundwassers bzw. der Quellwasserfassungen steht immer noch aus. Es bestehen wohl Entwürfe für entsprechende Vorschriften. Die öffentliche Auflage erfolgte indes bislang nicht. Es gilt demnach unverändert die Karte der Gewässerschutzbereiche vom 8. August 1977. Nach dieser liegen Teile der Bauzone bei den Quellwasserfassungen Schwalmentobel, Wolfertswil und Rössli 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). Baubewilligungen des Gemeinderates bedürfen demnach stets einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung des Amtes für Umweltschutz. Für die materielle Beurteilung 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 (soweit vorhanden Entwurf Grundwasserschutzzonenreglement) ergebenden Abgrenzungen der einzelnen Schutzzonen. Für Grundstücke, die nach den genannten Entwürfen in der S2 liegen, dürften Bewilligungen in der Regel nicht, für jene in der S3 nur mit Auflagen erteilt werden können. Schwierigkeiten sind vorab Gewerbe- und Industriebetriebe zu erwarten.

C. Zonenplan Landschaft 1:5000

Gegen die zonenrechtliche Behandlung des Grundstücks Nr. 1046 sind noch zwei Rekurse hängig. Die abschliessende Beurteilung dieser Fläche ist deshalb zurückzustellen. Im übrigen ist der Erlass recht- und zweckmässig. Er kann genehmigt werden.

D. Schutzverordnung

Im Rahmen des kommunalen Verfahrens wurden einige Schutzgegenstände, deren Unterschutzstellung ursprünglich vorgesehen war, ganz oder teilweise aus der Schutzverordnung gestrichen. Das Planungsamt, Abteilung Natur- und Landschaftsschutz, ist mit der sich daraus ergebenden Folge, dass bestimmte Objekte keine Schutzgegenstände darstellten, nach vorläufiger Prüfung nicht einverstanden. Es handelt sich um ein Feuchtgebiet südöstlich von Degersheim (Parz. Nrn. 774/776), einen Trockenstandort östlich der Bahnlinie (SBN Objekt Nr. 15) und die Feuchtgebiete Nrn. 14, 16 und 19. Im Zur genauen Beurteilung ist unter Einbezug der Grundeigentümer während der Vegetationszeit ein Augenschein zu machen. Die abschliessende Behandlung der genannten Flächen bleibt deshalb vorbehalten.

Im übrigen ist die Schutzverordnung recht- und zweckmässig. Sie kann genehmigt werden.

E. Baulinienpläne

Die eingereichten Baulinienpläne sehen durchwegs eine Reduktion des Waldabstandes vor. Der Plan für das Schwalmentöbéli wurde im Anschluss an einen Augenschein mit Zustimmung der Beteiligten bereinigt. Im übrigen können die herabgesetzten Masse mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse und in Berücksichtigung von Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG genehmigt werden.

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.

2. Der Zonenplan Siedlung wird im Sinn der Erwägungen von den nachfolgenden Ausnahmen abgesehen genehmigt.

- a) Zur nochmaligen Behandlung zurückgewiesen wird die Kernzone. Bis zum Erlass neuer Vorschriften gelten für das fragliche Gebiet die altrechtlichen Vorschriften (alter Zonenplan; Nutzungsvorschriften gemäss altem Baureglement).
- b) Die Einzonung der Parzelle Nr. 770 nördlich der Hochspannungsleitung wird genehmigt, südlich davon nicht.

3. Der Zonenplan Landschaft 1:5'000 wird genehmigt. Die Parzelle Nr. 1046 wird von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt.

4. Die Schutzverordnung (Plan, Vorschriften) wird genehmigt. Vorbehalten bleiben allfällige Ergänzungen für die in Erw. D genannten Gebiete.

5. Die Baulinienpläne Hören-Ost, Berg, Schwalmentöbeli, Hören, Müli und Wolfertswil werden genehmigt.

6. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'200.-- (Fr. 2'000.-- für Baureglement, Zonenplan, Schutzverordnung; je Fr. 200.-- für die Baulinienpläne).

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):

Boliga AG, Langelenstrasse 39, 9100 Herisau

weiter an:

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