



8. September 1997

Gemeinderat
9606 Bütschwil

VII 70 Bütschwil: Ortsplanungsrevision; Genehmigungsgesuch

Sie haben uns nach Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Baureglement**
- **Zonenplan, inkl. Waldfeststellung**
- **Teilzonenplan Lerchenfeld**
- **Baulinienpläne (Wald- und Gewässerabstand)**

Die Prüfung des Genehmigungsgesuches ergibt, dass die Erlasse grundsätzlich genehmigt werden können. Einer vorbehaltlosen Genehmigung stehen indes zum einen noch ausstehende Verfahren entgegen (Konflikt mit Grundwasserschutzzone; Zonenplanänderungen im Rahmen der Rekursverfahren, Änderungen bedingt durch das III. NGzBauG), zum anderen müssen die Pläne bezüglich der Waldfeststellung noch angepasst werden.

A. Baureglement

Das Baureglement ist recht- und zweckmässig. Art. 31 Abs. 5 und 9 BauR wurden an das III. NGzBauG angepasst. Art. 25 BauR enthält keine Abstandsvorschrift gegenüber eingedolten Gewässern. Ob eine solche tatsächlich nicht erforderlich ist, weil sich innerhalb des nicht überbauten Gebietes der Bauzonen kein einziges eingedoltes öffentliches Gewässer befindet, ist im Rahmen der ohnehin erforderlichen Überprüfung des Baureglementes nochmals zu beurteilen. Allenfalls wäre Art. 25 BauR entsprechend zu ergänzen. Näher einzugehen ist auf die Art. 10 Abs. 5 und 6, Art. 12, Art. 43 Abs. 3 und 4 BauR.

1. Nach Art. 10 Abs. 5 und 6 BauR soll der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in den Wohnzonen W2 sowie in der Wohn-Gewerbe-Zone WG2 für Formen der "verdichteten Bauweise" unter bestimmten Voraussetzungen grössere Gebäudelängen und eine um maximal 10% höhere Ausnützung gewähren können.

- a) Im Rahmen der Rechtsetzung bietet das Baugesetz die Möglichkeit, die bestehende Grundordnung (Baureglement, Zonenplan) mit dem Erlass eines Ueberbauungs- (Art. 23 BauG) oder Gestaltungsplanes (Art. 28 BauG) zu verfeinern. Demgegenüber kann im Rahmen der Rechtsanwendung von den geltenden Vorschriften von Baureglement und Zonenplan nur bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Art. 77 BauG abgewichen werden.
- b) Art. 10 Abs. 5 und 6 BauR legen von Art. 77 BauG abweichende Voraussetzungen für die Zulassung von grösseren Wohnbauten fest. Dies ist nicht zulässig. Art. 10 Abs. 5 und 6 BauR können deshalb nicht genehmigt werden. Für derartige Bauvorhaben ist ein Sondernutzungsplan (Art. 23 ff. BauG) erforderlich.

2. Art. 12 BauR enthält nähere Ausführungen zu den verschiedenen Grünzonen. Nach Abs. 2 dieser Vorschrift sind Bauten nicht von vornherein ausgeschlossen. Demzufolge müssen nach Art. 4 BauG gewisse minimale Bestimmungen erlassen werden (Grenzabstand, evtl. Grösse der Baukörper; vgl. Art. 67 BauG). Art. 12 BauR ist deshalb im Rahmen der für den Zonenplan ohnehin erforderlichen Ergänzungsaufgabe zu präzisieren.

3. Art. 43 BauR enthält Vorschriften über die Bewilligungspflicht. In Abs. 3 dieser Bestimmung soll festgelegt werden, dass "Kleinstbauten" keiner Baubewilligung bedürfen. Nach Abs. 4 sollen "Kleinbauten" ohne formelles Baugesuchsverfahren bewilligt werden können.

- a) Der Umfang der Baubewilligungspflicht nach Art. 78 BauG wird durch das kantonale Recht abschliessend festgelegt. Es ist den einzelnen Gemeinden verwehrt, diesbezüglich abweichende Vorschriften zu erlassen. Auch das III. NGzBauG brachte in diesem Punkt keine Aenderung der Rechtslage. Art. 43 Abs. 3 BauR kann somit nicht genehmigt werden.
- b) Im Rahmen des III. NGzBauG wurde das Baubewilligungsverfahren stärker differenziert. Neu wurde zum einen das Meldeverfahren eingeführt, zum anderen heisst das bisherige "abgekürzte Verfahren" neu "vereinfachtes Verfahren". Art. 43 Abs. 4 BauR ist somit inhaltlich überholt. Da das kantonale Recht abschliessend ist, ist Art. 43 Abs. 4 BauR ersatzlos zu streichen.

B. Zonenplan

Aufgrund der Rekursverfahren gab es in drei Gebieten Aenderungen gegenüber dem öffentlich aufgelegten Zonenplan (Kreuz: Auflage Landwirtschaftszone; nunmehr Wohn-Gewerbe-Zone; Platten: Auflage Wohnzone W2; nunmehr Wohnzone W3; Postwiese: Auflage Landwirtschaftszone; nunmehr übriges Gemeindegebiet). Im Gebiet Platten ist zudem der Konflikt zwischen dem Grundwasserschutz und der Nutzung als Bauzone noch pendent. Die entsprechenden Verfahren stehen noch aus. Gleiches gilt für die Parzelle Nr. 283 im Gebiet Innerfeld, die aufgrund des Entscheides der Regierung vom 29. Oktober 1996 (Nr. 1488) grundsätzlich der Landwirtschaftszone zuzuweisen ist. Ebenfalls zurückzustellen ist noch die Bauzone westlich der Bahnlinie bei Dietfurt; die Recht- und Zweckmässigkeit dieser neuen Bauzone ist noch an Ort und Stelle zu überprüfen.

C. Baulinienpläne

Die Waldabstandslinienpläne Dietfurt (Bahnhofstrasse 1, Bahnhofstrasse 2, Dietfurt West, Spinnerei Neudietfurt 1, Spinnerei Neudietfurt 2, Sägerei Dietfurt), Bütschwil (Teil Kreuzrain/Im Grund) sowie Bütschwil (Teil Unterdorf/Mosnangerstrasse) können genehmigt werden. Aufgrund der mit dem III. NGzBauG verbundenen Aenderungen der Rechtslage neu zu beurteilen ist der Gewässerabstandslinienplan Dietfurt; dieser ist deshalb von der abschliessenden Beurteilung zurückzustellen.

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 werden die Art. 10 Abs. 5 und 6 sowie Art. 43 Abs. 3 und 4 BauR. Der Gemeinderat wird angewiesen, Art. 12 im Sinn der Erwägungen zu ergänzen; Art. 25 BauR ist bezüglich des Abstandes gegenüber eingedolten Gewässern zu überprüfen.
2. Der Zonenplan wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt bleiben die Gebiete Innerfeld, Platten, Kreuz, Hintere Postwiese und Dietfurt (Bauzone westlich der Bahnlinie).
3. Die Baulinienpläne Waldabstand werden genehmigt. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt wird der Baulinienplan Gewässerabstand Dietfurt.

4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'000.-- (Fr. 2'400.-- für Baureglement, Zonenplan und Teilzonenplan Lerchenfeld; Fr. 600.-- für die Baulinienpläne Waldabstand).

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:



Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:

- Zonenplan 1:2'000 (Bütschwil, Dietfurt, Grämigen, Lerchenfeld, Kengelbach), Zonenplan 1:5'000 (je dreifach; zur Bereinigung bezüglich der Waldfeststellung)
- Teilzonenplan Lerchenfeld
- Baureglement
- Baulinienpläne Waldabstand

Kopie:

- Kantonsforstamt, Davidstr. 35, 9001 St. Gallen (2)
- Rechtsabteilung
- Planungsamt (3)