



St. Gallen, 14. Juli 1992

Gemeinderat
9642 Ebnat-Kappel



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) Baureglement (im folgenden abgekürzt BauR), Zonenplan und Landwirtschaftszonenplan sowie das Verzeichnis der Schutzobjekte und Schutzgebiete (Grünzonen mit Schutzstatut) zur Genehmigung eingereicht. Einer vorbehaltlosen Genehmigung stehen zum einen Aenderungen des übergeordneten Rechts entgegen, zum andern wurden im Genehmigungsverfahren Einwände erhoben. Die besonderen Umstände rechtfertigen es jedoch, die unbestrittenen Teile der Ortsplanung Ebnat-Kappel vorweg zu genehmigen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden unter der Leitung der Rechtsabteilung verschiedene Besprechungen durchgeführt. In der Folge haben Sie mit den Grundeigentümern die Anpassungen besprochen, worauf sich letztere mit den Aenderungen einverstanden erklären konnten. Ihr Rat nahm vom Ergebnis dieser Bereinigung an seiner Sitzung vom 27. Mai 1992 Kenntnis und erklärte sich mit diesem Vorgehen einverstanden.

A. Baureglement

Die Bestimmungen gemäss der Liste der Rechtsabteilung vom 3. Juli 1992 bzw. Ihrer Aufstellung vom 6. Juli 1992 wurde redaktionell bereinigt bzw. den inzwischen geänderten Rechtsgrundlagen angepasst.

B. Zonenplan/Landwirtschaftszonenplan

a) Oberhalb der Staatsstrasse soll im Gebiet Dollen eine kleinere Fläche neu der Gewerbe-Industrie-Zone zugeschrieben werden. Gleichzeitig ist vorgesehen, den Gewässerabstand gegenüber dem Sägebach für Bauten und Anlagen auf beiden Seiten von 10 m (Art. 59 Abs. 1 BauG) auf 0 m herabzusetzen. Ebenso soll der Waldabstand gegenüber dem höhergelegenen Waldstück von 25 m auf das gesetzliche Mindestmass von 10 m herabgesetzt werden.

Am Augenschein vom 14. April 1992 wurde festgestellt, dass - abgesehen von den Anliegen des Landschaftsschutzes - mit der vorgesehenen Regelung der Zugang zum Gewässer verunmöglicht würde. Der Zugang muss an der fraglichen Stelle um so mehr gewährleistet bleiben, als der Sägebach unterhalb der Staatsstrasse durchfliesst. Bei derartigen Durchlässen kann sich bei Unwettern durch die Ansammlung von Bäumen, Steinen oder Erdreich eine Verstopfung ergeben, die eine Ueberschwemmung des angrenzenden Gebiets zur Folge hat. Die vorgesehene Abstandsregelung kann deshalb nicht genehmigt werden.

Bezüglich des Waldabstandes konnte sich der Vertreter des Kantonsforstamtes mit einer Herabsetzung des Abstandes auf 10 m für gewerbliche Bauten bzw. 15 m für Wohnbauten einverstanden erklären.

Konkrete Vorstellungen über die künftige bauliche Entwicklung auf der neu eingezonten Fläche liegen keine vor. Ebensowenig könnte aufgrund eines Betriebskonzeptes eine Interessenabwägung zwischen den Interessen des Grundeigentümers an einer baulichen Nutzung und den Interessen an der wasserbaupolizeilichen Sicherheit bzw. den Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes gemacht werden. Die

Beteiligten einigten sich deshalb darauf, die Abstandsreduktionen zu streichen. Die Frage der Festlegung von reduzierten Abständen ist dann zu prüfen, wenn konkretere Vorstellungen über eine all-fällige betriebliche Erweiterung bestehen. Bezüglich des Gewässerabstandes kann die Zusage gemacht werden, dass Abstände von 7 m für Bauten bzw. 5 m für Anlagen angesichts der eng abgegrenzten Gewerbe-Industrie-Zone möglich erscheinen.

b) Im Gebiet Mettlen ist neu die Ausscheidung einer Kernzone für dreigeschossige Bauten vorgesehen. Mitten durch diese Bauzone verläuft der Stelzbach. Gegenüber dem Gewässer ist - soweit dieses nicht in einer Eindolung verläuft - für Bauten und Anlagen ein Abstand von 5 m vorgesehen.

Am Augenschein vom 14. April 1992 ergab sich, dass auf dem Zonenplan - unter anderem bedingt durch den Massstab 1:5'000 - gewisse Unstimmigkeiten betreffend der Lage der bestehenden Bauten bzw. des Gewässers bestehen. Umgekehrt liegen keine konkreteren Vorstellungen über die künftige bauliche Entwicklung vor. Es wurde deshalb im gegenseitigen Einvernehmen beschlossen, auf die Ausscheidung der Gewässerabstandslinie im Zonenplan zu verzichten. Die Herabsetzung des Gewässerabstandes soll - angepasst an konkrete Veränderungen der heutigen Bauten und Anlagen - im Rahmen eines Ueberbauungs- oder Gestaltungsplanes geprüft werden. Bezüglich des Gewässerabstandes kann die Zusage gemacht werden, dass Abstände von 7 m für Bauten bzw. 5 m für Anlagen angesichts der sehr engen örtlichen Verhältnisse möglich erscheinen.

c) Das Gebiet zwischen dem Bahnhof und der Thur soll nach dem neuen Zonenplan der Industriezone zugeschrieben werden. Das Betriebsgelände der Bürstenfabrik weist eine Fläche von durchschnittlich 250 m Länge und 80 m Tiefe auf. Die Thur ist an der fraglichen Stelle bis zu 30 m breit.

Nach Art. 59 Abs. 1 BauG haben Bauten und Anlagen gegenüber Seen und Flüssen einen Mindestabstand von 25 m, gegenüber Bächen von

10 m einzuhalten. Nach Abs. 3 dieser Bestimmung gilt die Thur ab der Brücke Au in Ebnat-Kappel als Fluss. Das Gebiet der Bürstenfabrik liegt rund 400 m oberhalb dieser Brücke, womit noch von einem gesetzlichen Abstand von 10 m auszugehen ist.

Der eingereichte Zonenplan sieht im fraglichen Abschnitt eine massive Herabsetzung des Gewässerabstandes vor. Im überwiegenden Teil soll der Abstand für Bauten und Anlagen auf 0 m herabgesetzt werden. Das gleiche soll gegenüber einem Seitenbach gelten, der am nördlichen Ende des Betriebsgeländes verläuft und in die Thur mündet. Zu berücksichtigen ist, dass das Betriebsgelände eine Tiefe von 70 m bis 100 m aufweist. Im Vergleich zur Zonenordnung lässt die heutige Ueberbauung noch grössere Erweiterungsmöglichkeiten zu. Schliesslich fällt mit Blick auf den Landschaftsschutz ins Gewicht, dass nach Art. 13 Abs. 1 BauR die Gebäude- und Firsthöhe 16 m betragen kann, die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

Im Rahmen der Besprechung vom 14. April 1992 wurde Ihnen ein Kompromissvorschlag unterbreitet. Danach soll der Gewässerabstand auf dem Areal der Bürstenfabrik für Bauten 7 m betragen, für Anlagen 5 m; soweit die bestehenden Hauptbauten im westlichen Teil des Betriebsgeländes diesen Abstand unterschreiten, verläuft die Baulinie entlang den Gebäudefluchten (vgl. Beilage: Plan Gewässerabstandslinie Bürstenfabrik, Grundlage: Situationsplan-Nr. 91045/100 vom 15. Oktober 1991 des Ingenieurbüro Schällibaum AG zum Bauprojekt der Bürstenfabrik AG für den Aus- und Umbau der bestehenden Lagerhalle). Zusätzlich müssen für die Sicherstellung des Zugangs zur Thur auf dem Gelände der Bürstenfabrik zwei je 5 m breite Durchgänge offenbleiben.

Sie sowie die betroffene Grundeigentümerin haben sich mit diesem Kompromiss einverstanden erklärt.

d) Im Gebiet Dicken bzw. Girlen sollen zwei kleine Flächen mit je ungefähr 4'000 m² dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben werden.

Es besteht die Absicht, diese Flächen später einer Bauzone zuzuscheiden. Die fraglichen Gebiete liegen (Luftlinie) 1,5 km bzw. 2,5 km vom Dorfzentrum entfernt. Sie sind ringsum von Landwirtschaftszone umgeben.

Bezüglich des Gebietes Dicken (Hotel Bellevue) ist zum einen noch ein Rekursverfahren hängig, zum anderen steht nicht fest, ob der Grundeigentümer das Gebäude nach dem Brandfall überhaupt wieder aufbauen wird. Offen ist insbesondere nach wie vor, ob die Gebäudeversicherungsanstalt den Schaden zu tragen hat. Die Beurteilung des übrigen Gemeindegebietes "Dicken" ist deshalb vorläufig zurückzustellen.

Ebenfalls zurückzustellen ist die abschliessende Beurteilung des übrigen Gemeindegebietes "Girten". Bezüglich dieses Gebietes sind noch Abklärungen im Gang, inwieweit sich die Absichten des Grundeigentümers bzw. des Gemeinderates auch im Rahmen von Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700) verwirklichen lassen.

C. Weitere Vorbehalte

- a) Im Genehmigungsverfahren wurde festgestellt, dass die mit dem neuen Zonenplan vorgesehenen baulichen Nutzungsmöglichkeiten und die Anliegen des Grundwasserschutzes an verschiedenen Orten aufeinandertreffen. Die Arbeiten für die Ausscheidung der Grundwasserschutzzonen wurden vor einiger Zeit an die Hand genommen, es liegen jedoch noch keine genehmigten Grundwasserschutzzonen vor. Ebensowenig erfolgte bisher eine öffentliche Auflage dieser Erlasse.

In der Folge wurde - auf der Grundlage der heute zur Verfügung stehenden Erkenntnisse bzw. aufgrund der im Mai 1992 durchgeführten Untersuchungen - eine Abgrenzung vorgenommen, die es ermöglicht, den Grossteil der neuen Zonenordnung zu genehmigen. Im einzelnen gilt folgendes:

- aa) Die Dorfkorporation Ebnat-Kappel hat auf die Nutzung der Grundwasserfassung "Gill" als öffentliches Trinkwasser verzichtet. Insoweit erübrigen sich besondere Schutzmassnahmen.
- bb) Die Abklärungen bezüglich der Grundwasserfassung "Rohrgarten" sind soweit abgeschlossen, dass Aussagen über den Umfang der Zone S 3 gemacht werden können. Diese wird sich nicht auf Gebiete jenseits der Thur erstrecken, sodass einer Genehmigung der dortigen Industriezone (Areal Bürstenfabrik) nichts im Wege steht.
- cc) Die Abklärungen für die Grundwasserfassung "Untersand" sind noch nicht soweit gediehen. Umgekehrt ist die Dorfkorporation Ebnat-Kappel derzeit aus versorgungstechnischen Gründen nicht in der Lage, auf diese Fassung zu verzichten. Die Interessen des Grundwasserschutzes bzw. an der Sicherstellung einer genügenden Trinkwasserversorgung stehen in diesem Gebiet im Widerspruch zur vorgesehenen baulichen Nutzung. Eine abschliessende Beurteilung ist indes nicht möglich, da die massgeblichen Grundlagen für die Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone noch nicht vorliegen.

Infolgedessen ist die abschliessende Beurteilung der neuen Zonenordnung, soweit sie im engeren Bereich der Fassung liegt (vgl. Beilage "Fassung Untersand"), vorläufig zurückzustellen. Der weitere Bereich der voraussichtlichen Schutzzone kann genehmigt werden. Die Genehmigung erfolgt allerdings unter dem Vorbehalt der Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone nach Art. 31 ff. des Einführungsgesetzes zum eidgenössischen Gewässerschutzgesetz (sGS 752.1; abgekürzt EGzGSchG).

- dd) Das Gleiche wie für die Grundwasserfassung "Untersand" gilt auch für die Grundwasserfassung "Unterdorf". Zum einen kann auf diese Fassung aus versorgungstechnischen Gründen derzeit nicht verzichtet werden, zum anderen sind die Arbeiten

für den Erlass einer Grundwasserschutzzone noch nicht sehr weit gediehen. Aufgrund der vorläufigen Abklärungen scheint indes festzustehen, dass im näheren Bereich der Fassung keine Bauzonen ausgeschieden werden. Für den weiteren Bereich dieser Grundwasserfassung ist indes derselbe Vorbehalt anzubringen wie bei der Grundwasserfassung "Untersand" (vgl. Beilage Fassung "Unterdorf").

- b) Das Hochmoorinventar, das Flachmoorinventar sowie das Verzeichnis der Moorlandschaften von nationaler Bedeutung enthalten auch Objekte in der Gemeinde Ebnat-Kappel. Das Verfahren zur parzellenscharfen Abgrenzung der einzelnen Teilflächen ist unterschiedlich weit gediehen, indes noch nicht abgeschlossen. Ob und gegebenenfalls welche zusätzlichen planerischen Massnahmen sich aus einer allfälligen definitiven Festlegung ergeben, steht heute noch nicht fest. Ebensowenig kann eine verbindliche Aussage hierüber gemacht werden. Denkbar sind Zonenplanänderungen (Ausscheidung von bzw. Anpassung ausgeschiedener Grünzonen) sowie die Errichtung einer Schutzverordnung. Die Genehmigung der Ortsplanung kann deshalb nur unter folgendem Vorbehalt erfolgen:

" Die Genehmigung erfolgt unter dem ausdrücklichen Vorbehalt von Anpassungen, die sich aufgrund der endgültigen Festlegung der Hochmoore, Flachmoore und Moorlandschaften von nationaler Bedeutung ergeben könnten."

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. Das Baureglement wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.

2. Der Zonenplan und der Landwirtschaftszonenplan werden im Sinn der Erwägungen genehmigt. Die Genehmigung erfolgt unter dem ausdrücklichen Vorbehalt von Anpassungen, die sich aufgrund der endgültigen Festlegung der Hochmoore, Flachmoore und Moorlandschaften von nationaler Bedeutung ergeben könnten.
3. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt werden die übrigen Gemeindegebiete "Dicken" und "Girlen" sowie der nähere Bereich der Grundwasserfassung "Untersand" (vgl. Beilage Fassung "Untersand"). Die Genehmigung der neuen Zonenordnung im Gebiet der Fassungen "Untersand" und "Unterdorf" erfolgt im Umfang gemäss Beilage unter dem Vorbehalt der Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone nach Art. 31 ff. EGzGSchG.
4. Das Verzeichnis der Schutzobjekte und Schutzgebiete (Grünzonen mit Schutzstatut) wird genehmigt.
5. Der Gemeinderat wird angewiesen, die Verfügung den gemäss Ziff. 2 und 3 betroffenen Grundeigentümern zu eröffnen.
6. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'000.--.

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

Beilagen:

- Genehmigte Erlasse
- Plan Fassung "Untersand"
- Plan Fassung "Unterdorf"
- Plan Gewässerabstandslinien "Bürstenfabrik"
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Kantonsforstamt, Moosbruggstrasse 11, 9001 St. Gallen
- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasser- und Energiewirtschaft,
Sektionen Wasserbau und Gewässernutzung (2)
- Rechnungsführer (2)