



St. Gallen, 25. März 1994

Gemeinderat
9242 Oberuzwil

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 eingereicht:

- Baureglement (im folgenden abgekürzt BauR)
- Zonenplan 1:5'000
- Schutzverordnung (Plan, besondere Vorschriften)

In den verschiedenen Verfahren (Einspracheverfahren Waldfestlegung; Rekursverfahren i.S. Zonenplan; Genehmigungsverfahren) wurden gegen einige der neuen Festlegungen Einwände erhoben. Viele dieser Differenzen wurden in der Zwischenzeit bereinigt. Einer vorbehaltlosen Genehmigung steht im einzelnen folgendes entgegen:

A. Baureglement

Art. 13 BauR enthält die neuen Bestimmungen für die Landwirtschaftszone und das übrige Gemeindegebiet. Die Vorschrift lautet wie folgt: "Für Wohnbauten in der Zone L und im UeG gelten die Bestimmungen der W 2." Umgekehrt ergibt sich, dass zumindest für Scheunen und andere nicht Wohnzwecken dienende Bauten keinerlei Vorschriften bestehen. Insbesondere müsste auch der Grenzabstand

im Einzelfall festgelegt werden. Eine derartige Regelung lässt sich mit den Anforderungen von Art. 7 BauG und der Rechtssicherheit nicht vereinbaren.

Sie haben deshalb einer Ergänzung von Art. 13 BauR zugestimmt. Die Ergänzung muss indes im ordentlichen Verfahren erlassen werden. Das Genehmigungsgesuch für Art. 13 BauR wird deshalb zurückgestellt. Die Art. 30 und 31 des Baureglementes vom 2. Dezember 1975 bleiben weiterhin rechtsgültig. Art. 49 lit. a BauR ist entsprechend zu ergänzen.

B. Zonenplan

1. Mit Entscheid vom 15. März 1994 (RRB 1994/355) hiess der Regierungsrat den Rekurs von [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gut. Der dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesene Teil der Parzelle Nr. 1124 ist der Landwirtschaftszone zuzuscheiden. Der zur Genehmigung eingereichte Zonenplan wird entsprechend angepasst.

2. Vom 2. Februar 1994 bis 3. März 1994 erfolgte die öffentliche Auflage nach Art. 10 des Waldgesetzes (SR 921.0). Innert der Auflagefrist gingen verschiedene Einsprachen ein. Streitig ist teilweise die Einstufung einer bestockten Fläche als Wald, zum anderen deren Abgrenzung. Je nach Ausgang dieses Verfahrens könnten sich Änderungen an der Abgrenzung der Bauzonen ergeben. Aufgrund der Tatsache, dass die (erstmalige) öffentliche Auflage von Baureglement und Zonenplan vor Inkrafttreten des neuen Waldgesetzes erfolgte, ist es indes gerechtfertigt, die baurechtlichen Festlegungen im übrigen schon vor dem Abschluss der Verfahren zur Waldfestlegung zu genehmigen. Die fraglichen Grundstücke sind jedoch von der Genehmigung zurückzustellen.

3. a) Nach Art. 20 Abs. 1 und 2 BauG sind als Landwirtschaftszonen Gebiete auszuscheiden, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignen oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Massgebend für die Eignung sind

insbesondere klimatische Verhältnisse, Bodenqualität, Hangneigung und Geländeform in einem bestimmten Gebiet. Eignet sich Land in besonderem Mass für den Ackerbau (Fruchtfolgeflächen), so ist es der Landwirtschaftszone zuzuweisen, wenn keine übergeordneten Interessen eine andere Nutzung erfordern.

Die Uebearbeitung der Fruchtfolgeflächenplanung für den ganzen Kanton St. Gallen ist derzeit im Gang. Bis zum Abschluss wird noch einige Zeit vergehen, da noch nicht alle Bodenkarten vorliegen. Es ist indes absehbar, dass es schwierig sein wird, die vom Bund geforderte, bereits reduzierte Mindestfläche von 12'500 ha zu erreichen. Der dem ganzen Kanton diesbezüglich noch zustehende Entwicklungsspielraum ist klein. Nach dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundesrates beträgt er insgesamt knapp 100 ha.

Die Bodenkarte für das gesamte Gebiet der politischen Gemeinde Oberuzwil liegt noch nicht vor. Aufgrund der für Teilgebiete bekannten Unterlagen ergibt sich indes, dass - abgesehen von für Einfamilienhäuser geeigneten Hanglagen - die Bauzone weitgehend von Fruchtfolgeflächen umgeben ist.

b) Im Gebiet Morgen soll eine Fläche von rund 1,5 ha neu der Bauzone zugeschrieben werden (Wohnzone W 3, mit Ueberbauungspflicht). Davon gelten nach der Bodenkarte der eidg. Forschungsanstalt für landwirtschaftlichen Pflanzenbau Zürich-Reckenholz vom Dez. 1991 (Vorauswertung der Konfliktflächen) ungefähr 0,7 ha als Fruchtfolgeflächen.

Der fragliche Boden gehört zum grössten Teil der politischen Gemeinde. Es ist vorgesehen, eine Mehrfamilienhausüberbauung zu erstellen. Hiefür ist ein Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan erforderlich. Die haushälterische Nutzung des fraglichen Bodens ist somit sichergestellt. Im weiteren fällt in Betracht, dass die Fläche nahe beim Dorfzentrum liegt, in unmittelbarer Nähe der Schulanlagen. Es handelt sich um eine Restfläche, auf drei Seiten angren-

zend an Bauzonen. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass die politische Gemeinde Oberuzwil für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern praktisch auf die Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen angewiesen ist. Die in der Ebene liegenden, an die heutige Bauzone angrenzenden Gebiete gelten fast durchwegs als solche. Die Hanglagen sind demgegenüber zu steil, als dass dort aufgrund der Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild weitere Mehrfamilienhäuser erstellt werden könnten.

Unter diesen Umständen kann die Interessenabwägung zugunsten einer baulichen Nutzung für die fragliche Fläche geteilt werden. Die Einzonung kann genehmigt werden.

c) Bezüglich der dem übrigen Gemeindegebiet zugeschiedenen Flächen haben Sie im Bericht zur Ortsplanung eine Interessenabwägung zugunsten einer baulichen Nutzung getroffen. Es handelt sich um grosse Flächen. Zudem weist ihre neue Bauzone erhebliche Reserven auf, so dass auch allfällige Begehren um Neueinzonungen erst positiv beurteilt werden könnten, wenn der Grad der Ueberbauung in der Bauzone erheblich zugenommen hat. Aufgrund dieser Umstände sowie des dringenden Bedarfs an Fruchtfolgeflächen bzw. der Grösse der fraglichen Flächen gemäss dem eingereichten Zonenplan ist es ausgeschlossen, dass in absehbarer Zukunft die dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesenen Flächen einer Bauzone zugeschieden werden können.

Die vorgenommene Zuordnung zum übrigen Gemeindegebiet stellt somit keine abschliessende Interessenabwägung zugunsten einer baulichen Nutzung dar. Es wird zum gegebenen Zeitpunkt anlässlich konkreter Einzonungsbegehren und aufgrund der dann vorhandenen Kenntnisse (Bodenkarte der Gemeinde; Uebersicht auf Stufe Kanton; Bedeutung auf Stufe Bund) zu prüfen sein, ob derartige übergeordnete Interessen anerkannt werden können.

4. a) Im Bereich der Bauzonen befinden sich zwei Grundwasserfas-

sungen (Ghürst, Bichwil). Beide dienen der Trinkwasserversorgung. Sie bemühen sich derzeit, die Berechtigten an diesen Fassungen zu Verzichtserklärungen zu bewegen, damit der Interessenkonflikt zwischen baulicher Nutzung und Grundwasserschutz dahinfällt. Ob die Verzichtserklärungen unterschrieben werden, ist derzeit noch offen, ebenso, ob dies aufgrund der Versorgungslage ohne Schwierigkeiten möglich ist.

b) Da die fraglichen Quellen derzeit noch für die Trinkwasserversorgung benötigt werden, die Vorschriften für den Grundwasserschutz indes noch nicht rechtskräftig sind und auch die öffentliche Auflage noch nicht erfolgt ist, ist unverändert die Karte der Gewässerschutzbereiche vom 17. Januar 1977 massgebend. Nach dieser liegen Teile der Bauzone bei den beiden genannten Fassungen 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). Die Baubewilligung des Gemeinderates bedarf demnach einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung des Amtes für Umweltschutz.

Für die materielle Beurteilung der eingereichten Zonierung bzw. 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 (Entwurf Grundwasserschutzzonereglement, soweit vorhanden) ergebenden Abgrenzungen der einzelnen Schutz-zonen.

c) Nach dem Entwurf des Umgrenzungsplanes der Quellwasserfassung "Ghürst" (Dr. O. Lienert, Rehetobel, vom 15. Mai 1992) der Dorfkorporation Uzwil kommt ein Teil der Zonen S2 und S3 in den Bereich der Wohnzonen WE und W2 bzw. ins übrige Gemeindegebiet zu

liegen. Nach dem fraglichen Entwurf des Schutzzonenreglementes gilt als Grundsatz in der Zone S2 ein allgemeines Bauverbot. Die Ausscheidung einer Bauzone im Bereich der Zone S2 ist deshalb grundsätzlich nicht möglich, da der Hauptzweck der Bauzone (Errichten von Bauten und Anlagen) nicht verwirklicht werden kann. In der Zone S3 gilt demgegenüber lediglich ein beschränktes Bauverbot.

aa) Der Entscheid über die Zuweisung der von der Zone S2 der Fassung "Ghürst" betroffenen Grundstücke zur Bauzone ist aufgrund der noch offenen weiteren Verwendung der fraglichen Quelle zurückzustellen. Die fraglichen Grundstücke sind von der Genehmigung auszunehmen.

bb) Bezüglich der von der Zone S3 betroffenen Grundstücke sind die Grundeigentümer daraufhinzuweisen, dass sich - wird die Quelle weiterhin zur öffentlichen Trinkwasserversorgung verwendet - gewisse Einschränkungen in den baulichen Möglichkeiten ergeben könnten.

d) Die Quellwasserfassungen "Bichwil" (Ordnungs-Nrn. 727/253-03 und -04) der Dorfkorporation Bichwil decken rund 80 Prozent des Wasserbedarfs der Dorfkorporation Bichwil. Genauere Abklärungen liegen nicht vor. Insbesondere fehlt ein Entwurf für ein Schutzzonenreglement mit Umgrenzungsplan. Es kann deshalb einzig auf die Karte der Gewässerschutzbereiche vom 17. Januar 1977 abgestellt werden. Nach dieser liegt ein erheblicher Teil der Bauzone des Weilers Bichwil in der provisorischen Zone S. Hiefür gelten grundsätzlich die gleichen Auswirkungen wie für die S 2 bei der Fassung "Ghürst". Der Entscheid über die Zuweisung der von der provisorischen Zone S der Quellwasserfassungen "Bichwil" erfassten Grundstück zur Bauzone ist aufgrund der noch offenen weiteren Verwendung der fraglichen Quelle zurückzustellen. Die fraglichen Grundstücke sind von der Genehmigung auszunehmen.

5. Der neue Zonenplan sieht vor, im Gebiet angrenzend an die poli-

tische Gemeinde Flawil ein Grundstück an der Toggenburgerstrasse neu einer Bauzone zuzuscheiden (Wohn-Gewerbe-Zone WG3).

a) Nach Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

b) Nach dem Strassenlärmbelastungskataster sind die Planungswerte ohne besondere Massnahmen erst in einem Abstand von ungefähr 20 m ab der Toggenburgerstrasse eingehalten. Aufgrund der Art der Lärmquelle, des Umstandes, dass diese auf der Ostseite des fraglichen Grundstücks liegt und dass aufgrund der Zonierung (Wohn-Gewerbe-Zone) die Errichtung von zumindest teilweise gewerblich genutzten Bauten nicht nur möglich ist, sondern angestrebt wird, erscheint die Einhaltung der Planungswerte im Sinn von Art. 29 Abs. 1 LSV möglich. Es ist Sache des Gemeinderates, im Baubewilligungsverfahren anhand eines konkreten Projektes zu prüfen und sicherzustellen, dass die Planungswerte tatsächlich eingehalten werden.

C. Schutzverordnung

Gegen die überarbeitete Schutzverordnung wurden von der kantonalen Denkmalpflege und vom Planungsamt, Abteilung Natur- und Landschaftsschutz verschiedene Einwände erhoben. Zum einen wird verlangt, es seien zusätzliche Bauten unter Schutz zu stellen, zum anderen wird die vorgenommene Verminderung der Naturschutzgebiete in Frage gestellt.

Die zusätzlichen Abklärungen dürften einige Zeit in Anspruch nehmen. Hinzu kommt, dass die offenen Fragen bezüglich der Naturschutzgebiete nur mit Begehungen während der Vegetationszeit lösbar sind. Es ist deshalb angezeigt, die abschliessende Beurteilung der Schutzverordnung insgesamt zurückzustellen.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) in Verbindung mit Art. 26.01 des Gebührentarifes für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das Baudepartement:

1. Das Baureglement und der Zonenplan werden im Sinn der Erwägungen von den nachfolgenden Ausnahmen abgesehen, genehmigt.
2. Von der abschliessenden Beurteilung werden zurückgestellt:
 - a) Art. 13 BauR. Die Art. 30 und 31 des Baureglementes vom 2. Dezember 1975 bleiben weiterhin rechtsgültig.
 - b) die neue Zonenordnung für die Grundstücke gemäss Erw. 2 hiev. (Waldfeststellungsverfahren noch hängig);
 - c) die neue Zonenordnung für die Gebiete gemäss Erw. 4 hiev. (Grundwasserschutz; provisorische Zone S 2 bzw. S);
 - d) Schutzverordnung (Plan, Vorschriften).
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'500.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen Ziff. 1 und 3 dieser Verfügung kann nach Art. 43 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden. Gegen die verfahrensleitende Anordnung nach Ziff. 2 besteht kein ordentliches Rechtsmittel.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

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