

73.02.02

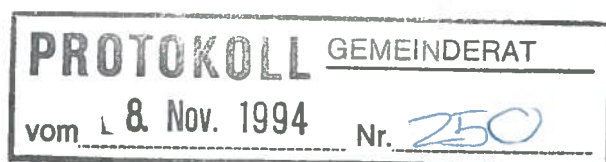


4. Nov. 1994

Erl.

St. Gallen, 27. Oktober 1994

Gemeinderat
9443 Widnau



Ortsplanungsrevision: 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:

- Baureglement (im folgenden abgekürzt BauR)
- Zonenplan
- Aufhebung Ueberbauungsplan Bahnhofstrasse - Neugasse vom
29. Juni 1972/8. August 1977

Die Prüfung ergibt folgendes:

A. Baureglement

Das Baureglement ist grundsätzlich rechtmässig. Art. 7 BauR (Aus-
nützungsziffer in der W 2b) und Art. 26 Abs. 1 BauR sind gemäss
der Revisionsauflage vom April 1994 bzw. Ihrem Vorschlag anzu-
passen. Ergänzend ist folgendes festzuhalten:

1. Art. 16 BauR regelt An- und Nebenbauten. Abs. 1 und 2 enthalten
Begriffsbestimmungen, Abs. 3 und 4 verminderte Grenz- und Gebäude-

abstandsvorschriften. Nebenbauten sind bezüglich Ausmassen beschränkt; die Nutzung ist frei. Nach dem zweiten Satz von Abs. 3 beträgt der Gebäudeabstand von Nebenbauten untereinander oder zum Hauptgebäude - ausgenommen im Bereich des grossen Grenzabstandes - lediglich zwei Meter.

Mit Blick auf Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG kann dieses geringe Abstandsmass genehmigt werden, sofern die Belange der Wohnhygiene (Art. 53 BauG) gewahrt bleiben. Hiezu gehört insbesondere die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung (vgl. Art. 53 Abs. 1 BauG; Art. 20 BauR). Die durch Art. 20 Abs. 3 BauR gewährleistete Belichtung würde durch eine entsprechende Anordnung von Nebenbauten mit einem Gebäudeabstand von nur 2 m praktisch zunichte gemacht, sofern es sich um die einzige Belichtung eines Wohnraumes handelt. Art. 16 Abs. 3 zweiter Satz BauR ist deshalb mit folgendem Zusatz zu versehen: "...liegen und sich auf den betreffenden Fassadenseiten keine nach Art. 20 Abs. 3 BauR erforderlichen Fensterflächen befinden."

2. Art. 19 BauR lautet wie folgt:

- " In den Wohnzonen W1 und W2 können zugunsten einer verdichteten Bauweise mit erhöhter Wohnqualität arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung von Schattenwurf und Lichtentzug um max. 50% reduziert und die Gebäudelänge um max. 50% erhöht werden, sofern
- a) die Ueberbauung mindestens vier Wohneinheiten umfasst;
 - b) ein gutes Gesamtprojekt vorliegt, welches insbesondere bezüglich Wohnqualität und Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild wesentliche Vorzüge zur Regelbauweise aufweist;
 - c) die Realisierung des Gesamtprojektes sichergestellt ist;
 - d) gegenüber den angrenzenden Grundstücken die Abstände gemäss Regelbauweise eingehalten werden;
 - e) keine anderweitigen öffentlichen Interessen entgegenstehen."

a) Die Art. 4 ff. BauG regeln die grundsätzlichen Rechte, Pflichten und Möglichkeiten der politischen Gemeinde im Bereich der Ortsplanung. Nach Art. 6 Abs. 1 BauG werden die Aufgaben der Ortsplanung durch den Erlass von Baureglementen, Zonen-, Ueberbauungs- und Gestaltungsplänen sowie von Schutzverordnungen ge-

löst. Die Grundordnung besteht aus Baureglement und Zonenplan. Letzterer teilt das Gemeindegebiet in Teilgebiete verschiedener Nutzungsart und Nutzungsintensität sowie verschiedener Regelbauweise und Immissionstoleranz ein (Art. 9 Abs. 1 BauG). Der Zonenplan besteht aus einer planerischen Darstellung und aus den dazugehörigen Bauvorschriften, die im Baureglement aufgestellt werden (Art. 9 Abs. 2 BauG).

Im Rahmen der Rechtsetzung bietet das Baugesetz die Möglichkeit, die Grundordnung mit dem Erlass eines Ueberbauungs- oder Gestaltungsplanes zu verfeinern. Der Ueberbauungsplan kann nach Art. 22 Abs. 1 BauG für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet, wie für ein Quartier, die Erschliessung und die besondere Bauweise ordnen. Er kann nach Art. 23 lit. b BauG die besondere Bauweise, vor allem hinsichtlich der Baumasse und der Ausnützungsziffer regeln. Unter Beibehaltung der Zweckbestimmung der Zone kann von den allgemeinen Zonenvorschriften abgewichen werden. Noch weitergehende Möglichkeiten bietet nach Art. 28 BauG das Instrument des Gestaltungsplanes.

Im Rahmen der Rechtsanwendung gelten die Bauvorschriften grundsätzlich für alle Bauten und Anlagen. Davon kann abgewichen werden, wenn die Voraussetzungen von Art. 77 BauG erfüllt sind. Die kantonale rechtliche Ausnahmebestimmung gilt kraft ausdrücklicher Nennung auch für Abweichungen gegenüber dem Baureglement.

b) Art. 19 BauR legt von Art. 77 BauG abweichende Voraussetzungen für die Zulassung von grösseren Wohnbauten bzw. reduzierten Abständen fest. Dies ist nicht zulässig. Art. 19 BauR kann deshalb nicht genehmigt werden.

Bei Art. 19 BauR handelt es sich vielmehr um den typischen Anwendungsfall eines Ueberbauungsplanes nach Art. 23 lit. b BauG. Im Rahmen der Rechtsetzung ist es auch viel einfacher, die in der streitigen Bestimmung genannten unbestimmten Rechtsbegriffe anzuwenden. Für die Beurteilung von Baugesuchen in einem Baubewilli-

gungsverfahren eignen sich diese nicht. Das Auftreten schwieriger Rechtsstreitigkeiten wäre lediglich eine Frage der Zeit.

Beizufügen ist, dass Sie durch die Nichtgenehmigung keinerlei rechtsetzerischer Möglichkeiten beraubt werden. Es ist im konkreten Fall lediglich ein Ueberbauungsplan zu erlassen. Im übrigen haben Sie im eingereichten Zonenplan keine Wohnzone W1 ausgeschieden (vgl. Art. 6 und 7 BauR; Legende zum Zonenplan). Für die W 2 schliesslich sind grosszügige Gebäudelängen zugelassen; zudem wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Grenzabstände reduziert.

3. Die Art. 11, 13 und 30 sind recht- und zweckmässig und können deshalb in der eingereichten Form genehmigt werden. Bezüglich der Wirkung bzw. Rechtsanwendung ist folgendes beizufügen:

a) Art. 11 BauR enthält eine Abstandsvorschrift für unterirdische Bauten gegenüber dem eingedeckten Ländernachkanal. Im übrigen enthält Ihr Baureglement keine Vorschrift gegenüber eingedolten Gewässern. Gestützt auf das neue Gewässerschutzgesetz (SR 814.20), das die grundsätzliche Offenlegung von eingedolten Gewässern vorsieht, wird es indes nach Rechtsgültigkeit des III. Nachtragsgesetzes zum Baugesetz wohl unumgänglich sein, dass Sie eine entsprechende allgemeine Vorschrift erlassen.

b) Art. 13 Abs. 3 BauR enthält eine besondere Definition für das Dachgeschoss, sofern dieses als Basilikageschoss ausgestaltet werden soll. Ob sich diese Vorschrift in der Praxis bewähren wird, ist unklar. Da das Genehmigungsverfahren indes lediglich eine vorläufige Rechtskontrolle darstellt, steht einer Genehmigung derzeit nichts entgegen.

c) Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass das in Art. 30 Abs. 2 BauR vorgesehene Beitragsreglement den gleichen Erlassvorschriften untersteht wie das Baureglement selbst.

B. Zonenplan

1. Aufgrund der Entscheide des Regierungsrates vom 18. Januar 1994 bezüglich der Rekurse von [REDACTED]

[REDACTED] waren Sie verpflichtet, die baulichen Nutzungsreserven zu reduzieren. In der Folge setzten Sie die Ausnützungsziffer für die W2b von 0,55 auf 0,50 herab und wiesen die Kornwies (ungefähr 2,5 ha) neu der Landwirtschaftszone zu. Im weiteren erreichten Sie im Gespräch mit den betroffenen Grundeigentümern, dass für die Gebiete Höchstern, Botenau, Aegetholz und Meierenau Bauverzichts-erklärungen zustandekamen. Diese Gebiete umfassen zusammen eine Fläche von ungefähr 6 ha.

a) Die Verhältnisse in der Gemeinde Widnau sind besonderer Art. Die bauliche Entwicklung verlief nicht von einem Zentrum aus, sondern wurde vielerorts durch die Eigentumsverhältnisse geprägt. Dies hatte zur Folge, dass sich das heute weitgehend überbaute Gebiet über eine grosse Fläche erstreckt. Grössere zusammenhängende nicht erschlossene und unüberbaute Flächen am Rand der Bauzone fehlen indes.

b) Im weiteren sehen Sie gemäss Richtplan für verschiedene Gebiete den Erlass eines Ueberbauungsplanes vor. Dieser Hinweis ist auch auf dem Zonenplan enthalten. Der Richtplan ist wohl nicht eigentümerverbindlich, jedoch für die Behörden zumindest wegleitend. Sie haben zudem gestützt auf die allgemeine Kompetenznorm von Art. 2 Abs. 1 BauG die Möglichkeit, für die Grundeigentümer verbindliche Ueberbauungspläne zu erlassen. Diese müssen aufgrund der grossen Flächen nach heutiger Beurteilung auch Vorschriften über eine Etappierung enthalten, damit die geordnete bauliche Entwicklung sichergestellt bleibt (Art. 4 BauG). Dies gilt insbesondere dann, wenn mit Sondernutzungsplänen eine Mehrausnützung gewährt werden soll.

In Berücksichtigung der vorgenommenen Aenderungen, dem von Ihnen gemäss Richtplan vorgesehenen Erlass weiterer Ueberbauungspläne (mit Etappierungsvorschriften) sowie unter grösstmöglicher Berück-

sichtigung des Ermessensspielraums der politischen Gemeinde (Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG) können die neuen Ortsplanungsinstrumente mit Blick auf Art. 15 RPG genehmigt werden.

2. Der neue Zonenplan weist verschiedene Flächen dem übrigen Gemeindegebiet zu. Aufgrund des Umstandes, dass Sie sehr grosszügig bemessene Nutzungsreserven haben, werden Einzonungsbegehren für diese Flächen auf absehbare Zeit kaum Aussicht auf Erfolg haben. Hinzu kommt, dass es sich grösstenteils um Fruchtfolgeflächen handelt, für welche eine Einzonung nur möglich ist, wenn der Kanton über einen entsprechenden Handlungsspielraum verfügt und die übergeordneten Interessen nach Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG gegeben sind.

C. Aufhebung Ueberbauungsplan Bahnhofstrasse - Neugasse

Die Aufhebung des oben genannten Planes drängt sich aufgrund des neuen Zonenplanes auf. Sie ist rechtmässig und kann genehmigt werden.

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. Nicht genehmigt wird Art. 19 BauR.
2. Der Zonenplan wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
3. Die Aufhebung des Ueberbauungsplans Bahnhofstrasse - Neugasse vom 29. Juni 1972/8. August 1977 wird genehmigt.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'000.--.

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:



Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

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