



St. Gallen, 23. Juni 1993

Gemeinderat  
9607 Mosnang

### 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) und Zonenplan zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren wurden gegen die vorgesehenen neuen Festlegungen verschiedene Einwände erhoben, die teilweise durch Änderungen des übergeordneten Rechts (Waldgesetz, Gewässerschutzgesetz) bedingt sind. In der Zwischenzeit konnte ein Teil der Einwände erledigt werden. Die verbleibenden offenen Fragen beziehen sich auf einzelne, wenige Gebiete. Zu deren Erledigung ist entweder eine Ergänzungsaufgabe nötig, oder es sind weitere Abklärungen zu machen. Da es sich um die erstmalige Anwendung neuer Gesetze handelt, dürfte die Bereinigung einige Zeit in Anspruch nehmen. Mit Blick auf die zurzeit zur Behandlung anstehenden Baugesuche ist es unter diesen Umständen angezeigt, die unbestrittenen Teile der Ortsplanungsrevision vorweg zu genehmigen.

#### A. Baureglement

Das Baureglement wurde an der Sitzung vom 10. Mai 1993 redaktionell bereinigt. Näher zu prüfen bleibt einzig noch Art. 31 Abs. 1 und 2 BauR, der Vorschriften über die Dachgestaltung enthält.

a) Nach Art. 31 Abs. 1 BauR haben die Dachneigungen bei Satteldächern zwischen 30° und 45° zu betragen, bei Walmdächern mindestens 24°; bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzbauten muss diese mindestens 15° betragen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Kernzone. Art. 31 Abs. 2 BauR bestimmt, dass Dachflächen im ganzen Gemeindegebiet in Farbton und Oberflächenstruktur der ortsüblichen Bauweise anzupassen seien. Die Anwendung von hellen Farben bei der Dachgestaltung ist nicht gestattet.

b) Nach Art. 54 BauG sind Bauten und Anlagen architektonisch so zu gestalten, dass sie weder hinsichtlich Massstab und Gliederung noch in bezug auf Materialwahl und Farbgebung verunstaltend wirken. Nach Art. 93 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen, Ablagerungen und andere Eingriffe in das Gelände, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten, untersagt. Bei der Beurteilung ist dem Charakter der Gegend und der Art der Zone Rechnung zu tragen (Abs. 2). Die Gemeinde kann für bestimmte Teile ihres Gebietes strengere Vorschriften aufstellen (Abs. 4).

c) Bei dieser Rechtslage erscheint die Zulässigkeit von Art. 31 Abs. 1 und 2 BauR fraglich. Da im Zusammenhang mit einem Rechtsmittelverfahren bezüglich Baureglement und Zonenplan in einer anderen Gemeinde die Zulässigkeit derartiger Gestaltungsvorschriften streitig ist, ist die abschliessende Beurteilung von Art. 31 Abs. 1 und 2 BauR zurückzustellen.

#### B. Zonenplan

Die Prüfung des Zonenplanes ergibt, dass dieser grundsätzlich recht- und zweckmässig ist. Indes sind folgende Bemerkungen bzw. Vorbehalte anzubringen:

1. Im Genehmigungsverfahren wurde festgestellt, dass der neue Zonenplan sehr grosse bauliche Reserven enthält. Die nähere Prüfung ergibt folgendes:

a) Die politische Gemeinde Mosnang setzt sich aus verschiedenen Fraktionen zusammen. Damit ergeben sich rein rechnerisch immer viel grössere Reserveflächen als bei einer Gemeinde, die nur aus einer Fraktion besteht. Jede Fraktion war indes bereits einer Bauzone zugeschrieben und verfügt auch über eine Schule. Hinzu kommt, dass innerhalb der Gemeinde eine Wanderung erfolgt aus der Nichtbauzone in die Bauzone.

b) Die auf den ersten Blick planerisch teilweise nicht überzeugenden Abgrenzungen der Bauzone sind durch die alte rechtskräftige Zonenordnung bedingt. Die Ausdehnung der Bauzone wurde an vielen Orten zurückgenommen, soweit dies aufgrund des Grades der Ueberbauung vertretbar erschien.

c) Grössere Neueinzonungen betreffen die Fraktion Mosnang (Bildwis; Sonnenrain).

aa) Die Zonierung im Gebiet Bildwis wird aus anderen Gründen zurückgestellt (vgl. nachfolgend Ziff. 2). Es ist noch offen, wie die neue Zonenordnung dort aussehen wird. Bei der Beurteilung der Grösse der Bauzone ist dieses Gebiet demnach nicht zu berücksichtigen.

bb) Das Gebiet Sonnenrain würde sich aufgrund der Grösse für eine Etappierung grundsätzlich eignen. Dies hätte auch - positive - Auswirkungen auf die Grösse der Bauzone. Aufgrund der konkreten Eigentumsverhältnisse wäre die Etappierung indes sinnvoll; in der ersten und zweiten Etappe würde nur ein einzelner und zudem der gleiche Grundeigentümer berücksichtigt, während die Mehrzahl der Grundeigentümer, die zudem zumeist konkrete Bauabsichten haben, erst in der dritten Etappe zum Zuge kämen.

d) Bezüglich Erschliessung (Kapazitäten Wasser, Abwasser, Strom) bestehen auch bei einem Vollausbau keine Schwierigkeiten. Die entsprechenden Reserven sind vorhanden.

Insgesamt ergibt sich, dass der eingereichte Zonenplan bezüglich Bauzonenkapazität in grösstmöglicher Berücksichtigung des Ermessensspielraums, der der politischen Gemeinde in der Ortsplanung nach Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG zusteht, genehmigt werden kann.

2. Im Gebiet Bildwis (Mosnang-Dorf) soll eine heute im wesentlichen unüberbaute Fläche von ungefähr 400 m Länge und 75 m Breite der Wohn-Gewerbe-Zone für zwei- bzw. dreigeschossige Bauten zugewiesen werden. Im fraglichen Bereich verläuft der Bitzibach; er ist heute eingedolt.

a) Nach Art. 38 des neuen Gewässerschutzgesetzes (SR 814.20; vom Volk angenommen am 17. Mai 1992, vom Bundesrat in Kraft gesetzt auf 1. November 1992; abgekürzt GSchG) dürfen Fliessgewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden (Abs. 1). Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen für Hochwasserentlastungs- und Bewässerungskanäle (Abs. 2 lit. a), Verkehrsübergänge (Abs. 2 lit. b), Uebergänge land- und forstwirtschaftlicher Güterwege (Abs. 2 lit. c), kleine Entwässerungsgräben mit zeitweiser Wasserführung (Abs. 2 lit. d) oder den Ersatz bestehender Eindolungen und Ueberdeckungen, sofern eine offene Wasserführung nicht möglich ist oder für die landwirtschaftliche Nutzung erhebliche Nachteile mit sich bringt (Abs. 2 lit. e).

b) Das fragliche Gebiet ist in seiner Tiefe sehr beschränkt. Abgesehen vom eingedolten Bitzibach schränken die Staatsstrasse (Lärmbelastung; Strassenabstand), die Sonnhaldenstrasse und die Terrainneigung die baulichen Möglichkeiten ein. Jede Ueberbauung kommt zwangsläufig mit dem Bitzibach in Konflikt. Unter diesen Umständen eignet sich die fragliche Fläche nur dann für eine Ueberbauung, wenn die Frage der Offenlegung nach Art. 38 GSchG bereits im Zonenplanverfahren beurteilt wird. Hierzu sind zum einen die erforderlichen Grundlagen bezüglich des Bitzibaches notwendig (Schnitte, Querprofile), zum anderen ein Ueberbauungsvorschlag

unter Einbezug der Offenlegung. Da die Unterlagen noch nicht vorhanden sind, ist die abschliessende Beurteilung der Zonenordnung im Gebiet Bildwis zurückzustellen, d.h. diese ist von der Genehmigung auszunehmen.

3. Nach Art. 10 Abs. 2 des Waldgesetzes (SR 921.0; abgekürzt WaG) ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung in jenem Bereich anzuordnen, wo Bauzonen an den Waldgrenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Zudem ist innerhalb der Bauzonen zu prüfen, ob allenfalls vorhandene Bestockungen als Waldareal gelten oder nicht.

Die Bauzonen grenzen an einigen Orten an Waldareal. Im Gebiet Dreien dürfte ein Teil der vorgesehenen Bauzone aufgrund der Abstandsvorschriften gar nicht überbaubar sein. Eine abschliessende Beurteilung ist indes erst möglich, wenn genau feststeht, wie weit das Waldareal reicht.

Das Waldfeststellungsverfahren ist noch nicht erfolgt. Die entsprechenden Schritte sind durch das Kantonsforstamt, in Zusammenarbeit mit der politischen Gemeinde, möglichst rasch einzuleiten. Von der Genehmigung einstweilen auszuklammern sind deshalb die Zonierungen entlang den mit Wald bezeichneten Flächen, im Umfang von 25 m ab Stockgrenze (Art. 58 Abs. 1 BauG). Darunter fällt auch die genannte Bauzone im Gebiet Dreien.

4. Beim Objekt Nr. 431 des Inventars der Flachmoore von nationaler Bedeutung (in der Schutzverordnung der Gemeinde Mosnang vom 11. September 1990 als Objekt Nr. 54 bezeichnet) bestehen zwischen Bund und Kanton bzw. Gemeinde unterschiedliche Auffassungen über die Ausdehnung. Nach der Meinung des Bundes ist das fragliche Objekt grösser als in der Schutzverordnung bezeichnet. Demzufolge müsste auch die Grünzone auf dem Landwirtschaftszonenplan grösser sein.

Das Differenzbereinigungsverfahren ist noch im Gang. Es ist deshalb noch offen, ob eine unterschiedliche Auffassung verbleiben wird oder nicht. Unter diesen Umständen kann die Zonenordnung im fraglichen Gebiet wohl genehmigt werden. Allerdings erfolgt die Genehmigung unter dem Vorbehalt einer allfälligen Anpassung an die definitive Grösse des Objektes Nr. 431 des Inventars der Flachmoore von nationaler Bedeutung.

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. Die angeführten Erlasse werden im Sinn der Erwägungen von den nachfolgenden Ausnahmen abgesehen genehmigt.
2. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt und somit von der Genehmigung ausgenommen werden Art. 31 Abs. 1 und 2 BauR sowie die in Erw. B, Ziff. 2 und 3 erwähnten Gebiete.
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

Beilage:

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Kantonsforstamt, Moosbruggstrasse 11, 9001 St. Gallen
- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Amt für Umweltschutz, Rechtsdienst/Koordination (2)
- Rechnungsführer (2)