



16. AUG. 1994

NLS | OP | RSP

St. Gallen, 15. August 1994

Gemeinderat
9607 Mosnang

Ortsplanungsrevision; Nachtrag I zur Genehmigung vom 23. Juni 1993

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Mit Verfügung vom 23. Juni 1993 genehmigte das Baudepartement Baureglement und Zonenplan. Einige Festlegungen wurden von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt. In der Zwischenzeit erfolgten weitere Abklärungen bezüglich der Zonierung im Gebiet Bildwis sowie der Zulässigkeit von Art. 31 Abs. 1 und 2 des Baureglementes (im folgenden abgekürzt BauR).

A. Zonierung im Gebiet Bildwis

Aufgrund des Umstandes, dass die fragliche Fläche im Bildwis heute unüberbaut ist und teilweise erst eingezont werden soll, wird der eingedolte Bitzibach einmal zumindest teilweise offengelegt werden müssen. Es ist aufgrund der heutigen Beurteilung wenig wahrscheinlich, dass die Voraussetzungen für das Beibehalten der Eindolung (vgl. Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes, SR 814.20) auf der ganzen Länge gegeben sein werden.

Trotz der beengten Verhältnisse wird indes eine Ueberbauung des fraglichen Gebietes auch bei einer Offenlegung möglich sein. Kompromisse sind zum einen bei der Frage der Erschliessung denkbar (Anzahl Einfahrten), zum anderen bei der Ausgestaltung des offenen Bachlaufes (Reduktion des gesetzlichen Abstandsmasses von 10 m).

Allenfalls könnte auch die Ausnützung auf die angrenzenden Grundstücke verlegt werden.

Die fragliche Fläche ist somit für eine Ueberbauung geeignet im Sinn von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (SR 700). Beizufügen ist, dass Sie damit nochmals über erhebliche zusätzliche Baulandreserven verfügen (vgl. Abschnitt B Erw. 1 der Verfügung vom 23. Juni 1993). Die Zonierung im Gebiet Bildwis kann diesbezüglich nur genehmigt werden, weil es sich noch um einen Bestandteil der Gesamtrevision handelte.

B. Zonenordnung im Gebiet Sonnhalden

Nach der ursprünglich vorgesehenen Fassung sollte im Gebiet südlich der Sonnhaldenstrasse ein bestimmtes Teilgebiet der Wohn-Gewerbe-Zone WG 2 zugeschrieben werden. Im Rahmen eines Rekursverfahrens kamen Sie auf diesen Entscheid zurück und wiesen die Fläche der Gewerbe-Industrie-Zone GIA zu. Einsprache erfolgten keine, die Referendumsfrist lief am 1. Juni 1993 unbenützt ab. Auf den am 23. Juni 1993 genehmigten Plänen ist diese Aenderung indes noch nicht berücksichtigt. Dieser Fehler ist zu korrigieren. Massgebend ist die Zuordnung zur Gewerbe-Industrie-Zone GIA.

C. Art. 31 Abs. 1 und 2 BauR

Die genannte Bestimmung lautet wie folgt::

"¹Die Dachneigungen haben zu betragen:

- | | |
|--|------------------|
| - für Satteldächer | 30° bis 45° |
| - für Walmdächer | mind. 24° |
| - für gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzbauten | mind. 15° (a.T.) |

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für die Kernzonen.

²Dachflächen sind im ganzen Gemeindegebiet in Farbton und Oberflächenstruktur der ortsüblichen Bauweise anzupassen. Die Anwendung von hellen Farben bei der Dachgestaltung ist nicht gestattet. "

a) Die örtliche Baupolizei ist Sache der politischen Gemeinde.

Diese ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen öffentlich-rechtliche Bauvorschriften zu erlassen (Art. 2 Abs. 1 BauG). Nach Art. 8 BauG enthält das Baureglement unter Vorbehalt der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons für das gesamte Gebiet der politischen Gemeinde öffentlich-rechtliche Bauvorschriften. In vielen Fällen regelt das Baugesetz Tatbestände abschliessend. Nach einer tragenden Idee des Baugesetzes wird demgegenüber die Zuständigkeit der Gemeinden zur eigenen Gesetzgebung überall dort gewahrt, wo den örtlichen Gegebenheiten und Bedürfnissen Rechnung getragen werden muss. Die Gemeinden sind in diesem Bereich auch zum Erlass von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen befugt, die das Baugesetz ergänzen (GVP 1982 Nr. 66 mit Hinweisen).

Art. 93 BauG wurde im Rahmen der Beratungen zum Baugesetz mehrmals geändert. Ursprünglich sollten die Gemeinden in diesem Bereich keine Möglichkeit zur eigenen Rechtssetzung erhalten. Aufgrund der Beratungen in der grossrätlichen Kommission für ein Baugesetz wurde Art. 93 Abs. 4 BauG eingefügt. Begründet wurde die Ergänzung damit, dass den Gemeinden die Möglichkeit gegeben werden sollte, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse Vorschriften zu erlassen, die über das allgemeine Verunstaltungsverbot hinausgehen.

b) Sie haben von dieser Kompetenz bereits reichlich Gebrauch gemacht. Art. 10 enthält besondere Vorschriften über die Dachgestaltung für die Kernzonen (Abs. 1), die Wohnzonen (Abs. 3), die Wohn-Gewerbe-Zonen (Abs. 4) sowie die Gewerbe-Industriezonen GI-A und GI-B. Auch für die Landwirtschaftszonen gibt es Vorschriften (Art. 11 Abs. 1 und 2 BauR).

c) Derart detaillierte Vorschriften über die Ausgestaltung der Dachflächen, wie Sie in Art. 31 Abs. 1 und 2 BauR zu finden sind und für das ganze Gemeindegebiet gelten sollen, lassen sich mit Art. 93 Abs. 4 BauG nicht vereinbaren. Art. 31 Abs. 1 und 2 BauR können deshalb nicht genehmigt werden. Die vorstehend genannten besonderen Vorschriften für die meisten Zonen müssen genügen. So-

weit es die örtlichen Verhältnisse erfordern, können Sie im Rahmen von Ueberbauungs- oder Gestaltungsplänen für einzelne Gebiete weitergehende Vorschriften erlassen.

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 Zonenordnung in den Gebieten Bildwis (Wohn-Gewerbe-Zone) und Sonnhaldenstrasse (Gewerbe-Industrie-Zone) wird genehmigt.
2. Art. 31 Abs. 1 und Abs. 2 werden nicht genehmigt.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 400.--.

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

Beilage:

- Zonenplan Mosnang-Dorf, Sonnhalden, Dottingen
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasser- und Energiewirtschaft
- Rechnungsführer (2)