



9. August 2002

Einschreiben
Stadtrat
9000 St. Gallen

Baudepartement / Rechtsabteilung	
Bearb.	12. Aug. 2002
Nr.	

VII 1 St. Gallen: Ortsplanungsrevision, Genehmigungsgesuch

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- Zonenplan Teilplan B (1:8'000; beinhaltend Teiländerungen der Zonenzuweisung)
- Zonenplan Schutzgebiete (1:8'000; mit Gebieten mit geschlossener Bauweise)
- **Bauordnung**
- Reklamereglement

Diese Erlasse bilden Teil der „Gesamtrevision“ (Revision 2000) der Ostplanungsinstrumente der Stadt St. Gallen. Mit Verfügung vom 6. bzw. 15. November 2001 wurden bereits gewisse Zonenplanänderungen genehmigt (Teilplan A). Vorliegend ist über die verbleibenden Teile zu entscheiden.

Einleitend weisen wir darauf hin, dass die Genehmigungsprüfung nach Art. 31 BauG keine umfassende Recht- und Zweckmässigkeitskontrolle ist. Auch wenn Vorschriften genehmigt werden, bedeutet dies nicht, dass die Rechtmässigkeit einer konkreten Bestimmung in einem Rechtsmittelverfahren nicht überprüft und die Vorschrift allenfalls aufgehoben werden kann. Umgekehrt ist die Genehmigungsprüfung trotzdem keine blosser Formalität; Vorschriften, die sich mit dem übergeordneten Recht nicht vereinbaren lassen, können nicht genehmigt werden.

Die Ortsplanungsrevision nahm gut zehn Jahre in Anspruch. Das nun vorliegende Paket ist das Ergebnis eines intensiven politischen Prozesses in der Stadt St.Gallen. Die Begleitung durch das kantonale Planungsamt erfolgte zur Hauptsache in der Anfangsphase (insbesondere im Jahr 1991). Zum Schluss fanden auch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens verschiedene Besprechungen und Schriftenwechsel statt.

Ein Planungsprozess über zehn Jahre bringt mit sich, dass wesentliche gesetzliche Grundlagen (z.B. III. Nachtragsgesetz zum Baugesetz), aber auch Lehre und Rechtsprechung ändern können. Auch wenn der Beurteilungsmassstab im Genehmigungsverfahren nicht derselbe ist wie in einem konkreten Rechtsmittelverfahren, muss die Genehmigungsbehörde solchen veränderten Rahmenbedingungen Rechnung tragen. Ein unkritisches Abstellen auf das Ergebnis einer Jahre zurück liegenden Vorprüfung erhöht die Gefahr, dass einzelne oder gar ganze Kategorien von Vorschriften einer konkreten Überprüfung im Rechtsmittelverfahren nicht Stand halten.

In Ihrem Schreiben vom 18. Juni 2002 (im Folgenden: Stellungnahme) erklären Sie ausdrücklich, dass Sie sich der damit verbundenen Rechtsunsicherheit bewusst sind und hierfür die Verantwortung übernehmen. Deshalb und in Anbetracht der besonderen Umstände der Entstehung der neuen Ortsplanung der Stadt St.Gallen sind wir bereit, überall dort das in einer Aktennotiz aus dem Jahr 1991 (bestätigt in einem Brief aus dem Jahr 1994) festgehaltene Ergebnis der konferenziellen Vorprüfung zu Grunde zu legen, wo dieses geänderten äusseren Rahmenbedingungen nicht geradezu offensichtlich widerspricht. Umso weniger kann aber die vorliegende Genehmigung allfälligen Rechtsmittelverfahren entgegen gehalten werden.

Im Lichte dieser wichtigen einleitenden Bemerkungen ergibt die Prüfung des Genehmigungsgesuchs Folgendes:

I. Zonenplan Teilplan B

A. Flächen, die Gegenstand von Rechtsmittelverfahren sind

Die bei der Regierung hängigen Rekursverfahren gegen die Zonierung bestimmter Teilflächen der Zonenplanrevision wurden erledigt. Vor Verwaltungsgericht hängig ist die von der Regierung verweigerte Einzonung im Gebiet Altenwegen. Demzufolge können die Zonierungen in den Gebieten Kräzerenstrasse/Russenstrasse (Wohn-Gewerbe-Zone Bauklasse 4), Wattstrasse (Wohnzone 2A/Landwirtschaftszone), Waldgutstrasse (Wohnzone 2A) und Riedernholz (Übriges Gemeindegebiet/Landwirtschaftszone) genehmigt werden. Die Zonenordnung im Gebiet Altenwegen bleibt unverändert gegenüber der heutigen Rechtsordnung (übriges Gemeindegebiet).

B. Grünzonen

Der Zonenplan Teilplan B weist verschiedene Flächen einer Grünzone zu. Nach der Legende handelt es sich entweder um eine „Grünzone A“ oder um eine „Grünzone“.

a) Art. 17 BauG (Fassung gemäss III. NGzBauG vom 1. Dezember 1996, nGS 32-21) lautet wie folgt:

„Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen der :

- a) Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere zwecks Gliederung des Siedlungsgebietes;
- b) Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen;
- c) Erhaltung von Schutzgegenständen nach Art. 98 dieses Gesetzes;
- d) Sicherung von Grundwasserschutzzonen oder Grundwasserschutzzonen.

Im Zonenplan wird der Zweck der jeweiligen Grünzone bezeichnet.

Oberirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit der Zweck der Zone sie erfordert, unterirdische in den Fällen von Art. 17 Abs. 1 lit. a und b, wenn der Zweck der Zone nicht beeinträchtigt wird.

Eingriffe in das Gelände und den Naturhaushalt sind nicht zulässig, wenn sie den Zweck der Zone beeinträchtigen.

Wo der Zweck der Zone es erfordert, sind weitergehende Schutzmassnahmen nach Art. 99 Abs. 3 dieses Gesetzes zu erlassen. Werden Grünzonen zur Sicherung von Grundwasserschutzzonen oder Grundwasserschutzzonen ausgeschieden, werden gleichzeitig die Schutzmassnahmen nach der Gesetzgebung über den Gewässerschutz getroffen.“

b) Der Zonenplan Teilplan B enthält eine Zuordnung des jeweiligen Zwecks der Grünzone. Die konkreten Vorschriften sind in Art. 61 BO enthalten:

„Die im Zonenplan ausgeschiedenen Grünzonen dienen folgenden Zwecken:

- a) Grünzonen „A“: für Sport-, Park- und Erholungsanlagen, Familiengarten-Areale oder Pflanzgärten, die keine grössere Bauten und keine grösseren befestigten Flächen aufweisen;
- b) Grünzonen ohne besondere Bezeichnung: Erhaltung von Schutzgegenständen oder Freihaltung und Gliederung des Siedlungsgebiets.“

Auf dem Zonenplan Teilplan „B“ werden etwa 100 Flächen bzw. Gebiete einer Grünzone zugeschrieben. Der rechtsgültige Zonenplan enthält indes weitere, der Grünzone zugeschriebene Flächen, die auf dem Teilplan „B“ nicht enthalten sind (z.B. Schiltacker, Bereich Autobahnein- und Ausfahrt Neudorf, usw.). Die Regelbauvorschriften ergeben sich grundsätzlich aus der Tabelle zu Art. 13 BO. Die Grünzone fehlt indes auf dieser Tabelle. Nach Art. 13 Abs. 2 BO sollen die einzuhaltenden Vorschriften „im Einzelfall festgelegt werden“.

c) Art. 61 BO bzw. die Differenzierung nach Zonenplan Teilplan „B“ entspricht nicht Art. 17 BauG in der Fassung gemäss III. NG zum BauG. Art. 17 Abs. 2 BauG verlangt, dass der konkrete Zonenzweck im Zonenplan zu bezeichnen ist. Dies ist wegen der unterschiedlichen Möglichkeiten der baulichen Nutzung insbesondere aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich.

Im vorliegenden Fall werden jedoch Grünzonen für Schutzgegenstände mit jenen zwecks Freihaltung bzw. Gliederung des Siedlungsgebietes vermischt, obschon die Möglichkeiten unterirdischer Bauten nach dem klaren Wortlaut von Art. 17 Abs. 3 BauG unterschiedlich sind (entweder „soweit der Zweck der Zone sie erfordert“ oder lediglich „wenn der Zweck der Zone nicht beeinträchtigt wird“) oder sein können (je nach Zweck bzw. kommunalen Vorschriften).

d) Sie wenden in Ihrer Stellungnahme dagegen ein, im Vorentwurf für die Bauordnung 1990 (im folgenden kurz VE 1990) sei bereits eine gleichlautende Vorschrift enthalten gewesen, zu der anlässlich der konferenziellen Vorprüfung im April 1991 keinerlei Vorbehalt gemacht worden sei. Das stimmt, lässt aber unbeachtet, dass seit der Vorprüfung und der entsprechenden Bestätigung im Jahr 1994 Art. 17 BauG mit dem III. NG zum BauG wesentlich geändert wurde.

e) Im weiteren machen Sie geltend, es sei sachlich kein Grund ersichtlich, warum es unzulässig sein soll, wenn Bauordnung und Zonenplan sich auf die beiden erwähnten Unterteilungen beschränken: In der Grünzone „A“ seien die aufgezählten Bauten und Anlagen erlaubt, während die übrigen Grünzonen zur Erhaltung von Schutzgegenständen oder zur Freihaltung und Gliederung des Siedlungsgebiets bestimmt seien und Bauten und Anlagen ausschliessen würden.

Diesbezüglich ist nochmals darauf hinzuweisen, dass auch bei den „übrigen Grünzonen“ nach Art. 61 BO Bauten und Anlagen nicht in jedem Fall ausgeschlossen sind. Wir verweisen auf den oben angeführten Art. 17 Abs. 3 BauG. Für unterirdische Bauten enthält Art. 17 Abs. 3 BauG sogar unterschiedliche Anforderungen an die Zulässigkeit.

f) Demzufolge kann Art. 61 BO i.V. mit dem Zonenplan Teilplan „B“, soweit dieser bestimmte Flächen einer Grünzone zuscheidet, nicht genehmigt werden. Die Regelung für die Grünzonen ist in Berücksichtigung von Art. 17 BauG zu überarbeiten. In die Überprüfung sind auch jene Grünzonen des rechtsgültigen Zonenplans miteinzubeziehen, die auf dem Zonenplan Teilplan „B“ nicht enthalten sind. Gründe hierfür lassen sich den Genehmigungsunterlagen nicht entnehmen.

II. Zonenplan Schutzgebiete (mit Gebieten mit geschlossener Bauweise)

Bei diesem Erlass handelt es sich um einen Teilplan zum Zonenplan. Der Teilplan enthält die örtliche Konkretisierung der Schutzgegenstände und der Bereiche für geschlossene Bauweise. Der Plan betrifft auch Flächen, für die bereits eine rechtsgültige Schutzverordnung besteht. Inhaltlich ist der Erlass im Rahmen dieses Verfahrens nicht zu beanstanden. Bezüglich des Verhältnisses zu den bestehenden Schutzverordnungen (z.B. Schutzverordnung Dreilin-

den/Notkersegg) ist festzuhalten, dass diese nicht aufgehoben werden sollen und demzufolge als Sondervorschriften der Grundordnung (Bauordnung/Zonenplan) vorgehen.

III. Bauordnung (im folgenden abgekürzt BO)

A. Vorschriften, die die Regierung in Rekursentscheiden als unzulässig erklärte

Aufgrund der Rekursentscheide nicht genehmigt werden können die Art. 13 BO (die Wendung „und die Baumassenziffer“ [Abs. 1]), die Spalte Baumassenziffer in Tabelle zu Art. 13 BO, Art. 23, Art. 39 (Worte „ökologisch wertvoll“ und „benutzergerecht“), Art. 40, Art. 42 Abs. 2 und Art. 52 Abs. 2 BO.

B. Vorschriften, die aufgrund des Genehmigungsverfahrens nicht genehmigt werden können

Die nachstehend aufgeführten Vorschriften lassen sich mit dem übergeordneten Recht nicht vereinbaren und waren im Entwurf Dezember 1990 nicht erwähnt:

1. Unterschutzstellung von Einzelobjekten (Art. 8 Abs. 1, Art. 49 Abs. 1 BO)

a) Im Bereich der schutzwürdigen Einzelbauten und Ortsbilder sollen die Bauten - im Gegensatz zur geltenden Bauordnung (vgl. Art. 18 aBO i.V.m. Art. 14 und 17 aBO) - unmittelbar gestützt auf die Bauordnung als Einzelobjekte geschützt sein. Für die Kernzone Altstadt betrifft dies nach Art. 8 Abs. 1 BO alle „vor 1920 erstellten Bauten (historische Bauweise)“, in den im Zonenplan bezeichneten Ortsbildern alle Bauten (Art. 49 Abs. 1 BO; äussere Bausubstanz), es sei denn, eine Baute „sei für den Schutz des Ortsbildes nicht von wesentlicher Bedeutung“.

b) Eine solche Bezeichnung eines einzelnen Gebäudes in einem Plan, verbunden mit Vorschriften in der Bauordnung, wonach die genannten Bauten zu erhalten sind, ist ihrer Rechtsnatur nach eine Verfügung. Nach Art. 25 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) sind Verfügungen den Betroffenen zu eröffnen. Die Frage, ob ein Gebäude als Einzelobjekt zu erhalten ist oder nicht, ist für den Grundeigentümer indes von grundsätzlicher Tragweite. Bei anderen Gemeinden wird deshalb zumindest verlangt, dass die betroffenen Eigentümer von der Unterschutzstellung bzw. der öffentlichen Auflage durch individuelle Mitteilung in Kenntnis gesetzt und auf die ihnen zustehenden Rechtsmittel hingewiesen werden.

Sie weisen darauf hin, dass nicht einzelne Objekte, sondern grundsätzlich alle Bauten in der Altstadt und in den geschützten Ortsbildern betroffen seien. Deshalb seien diese Vorschriften nicht nur formell, sondern auch materiell Rechtssätze.

Aus dem Wortlaut von Art. 8 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 BO ergibt sich, dass nicht alle Objekte innerhalb des sich aus dem Zonenplan ergebenden Gebiets geschützt sind, sondern nur „bestimmte“. Welche Objekte tatsächlich als Schutzobjekte nach Art. 98 Abs. 1 lit. f BauG gelten und somit zu erhalten sind, geht weder aus der Bauordnung noch aus dem Zonenplan hervor. In der Altstadt sind alle „vor 1920 erstellten Bauten (historische Bauweise)“ nach Art. 98 Abs. 1 lit. f BauG geschützt, in den Ortsbildschutzgebieten jene Bauten, „die für den Schutz des Ortsbildes von wesentlicher Bedeutung sind“.

Unter diesen Umständen genügt Ihre Vorgehensweise (kein Eintrag der konkreten Objekte auf dem Zonenplan, keine persönliche Anzeige) nicht für den rechtsgenügenden Schutz der entsprechenden Objekte.

c) Im weiteren wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auf die Angelegenheit „Biblioteca/Colosseum“ verwiesen. Daran zeige sich die Zulässigkeit des gewählten Vorgehens und der Umschreibung des Schutzzumfangs in Ortsbildschutzgebieten.

aa) Aus dem fraglichen Entscheid der Regierung (RRB 1983/111) ergibt sich, dass die Baupolizeikommission der Stadt St. Gallen bei der Behandlung des damaligen Abbruchgesuchs

nicht davon ausging, das fragliche Gebäude sei bereits aufgrund der Bauordnung rechtskräftig geschützt. Die Abweisung des Abbruchgesuchs stützte sich auf eine materielle Beurteilung nach Art. 98 Abs. 1 BauG. Auch Sie selbst - und nachfolgend die Regierung - behandelten die Streitsache materiell, d.h. es wurde vorweg geprüft, ob es sich beim fraglichen Gebäude um eine künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Baute handle (vgl. Entscheid Stadtrat; Umschreibung Auftrag für das Fachgutachten, RRB 1983/111, S. 5).

Im fraglichen Entscheid wird andererseits ausgeführt, dass der „Ortsbildschutz“ nicht ausschliesse, dass ganze Häusergruppen, Strassenzüge oder Platzbebauungen unter Schutz gestellt werden können (Berücksichtigung der Ensemble-Wirkung).

bb) Aus dem erw. Entscheid lässt sich somit nicht herleiten, dass das von Ihnen gewählte Vorgehen (verbale Gebietsumschreibung in der Bauordnung, keine Liste, kein Planeintrag, keine persönliche Anzeige über die Unterschutzstellung) bereits damals als zulässig erachtet wurde. Eine Unterschutzstellung „kraft Bauordnung“ bestand auch damals nicht.

d) Schliesslich machen Sie geltend, bei der konferenziellen Vorprüfung im Jahre 1991 seien keine Einwände erhoben worden. Aus dem damaligen Art. 6 Abs. 1 BO ging allerdings ebenso wenig wie bei heute hervor,

- dass keine konkrete Bezeichnung in einem Plan vorgesehen wird (für die konferenzielle Vorprüfung lag der revidierte Zonenplanentwurf nicht vor);
- oder dass die Grundeigentümer über die Unterschutzstellung ihres Gebäudes nicht mittels eingeschriebenem Brief in Kenntnis gesetzt würden.

e) Im weiteren verweisen Sie auf einen Entscheid im Zentralblatt (ZBL 1993, 566). Der fragliche Bundesgerichtsentscheid über die Schutzverordnung zum Schutz der Zürcher Altstadt befasste sich mit Abgrenzungsfragen im Bereich der Zuständigkeit für den Erlass von Schutzmassnahmen nach dem zürcherischen Planungs- und Baugesetz (abgekürzt PBG). Umstritten war, inwieweit eine kantonale Zuständigkeit bzw. eine solche der Gemeinden gegeben war sowie insbesondere die Frage, wie weit innerhalb des Gemeinwesens der Stadt Zürich der Stadtrat (Exekutive) oder der Gemeinderat (Legislative) zur Anordnung von Schutzmassnahmen zuständig sei (ZBL 1993, 569, Erw. 4d).

Bei diesem Entscheid waren demnach nicht die gleichen Fragen strittig wie hinsichtlich der Bauordnung der Stadt St. Gallen. Aus dem Entscheid lässt sich deshalb nichts für die von Ihnen vertretene Vorgehensweise (verbale Gebietsumschreibung in der Bauordnung, keine Liste, kein Planeintrag, keine persönliche Anzeige über die Unterschutzstellung) herleiten.

Im übrigen sind die massgebenden Vorschriften des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes sowie der Ausführungsverordnungen nicht gleich wie jene des st. gallischen Baugesetzes. Die Vorschriften im Kanton Zürich sind sehr viel ausführlicher und regeln u.a. auch die Möglichkeiten der Grundeigentümer (Art. § 213 ff. PBG). Immerhin sei auf die Regelung hinsichtlich der gemäss zürcherischem Recht möglichen vorsorglichen Massnahmen hingewiesen. Nach § 209 Abs. 1 PBG ist für die Aufnahme eines Grundstücks in ein Inventar (Inventar der Schutzobjekte nach § 203 Abs. 2 PBG) eine *schriftliche Mitteilung an den Grundeigentümer* erforderlich, damit das Verbot, am bezeichneten Objekt ohne Bewilligung der anordnenden Behörde tatsächliche Veränderungen vorzunehmen, gilt.

f) Zusammengefasst sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung nicht erfüllt. Bis auf weiteres bleiben deshalb Art. 14 Abs. 2 und 3, Art. 17 Abs. 1 und Abs. 5 sowie Art. 18 der geltenden Bauordnung, in Kraft gesetzt auf den 1. November 1980, in Kraft. Art. 73 BO ist mit einem entsprechenden Abs. 2 zu ergänzen.

Mit der Zustellung einer eingeschriebenen Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer wird sich ergeben, welche Bauten tatsächlich gemeint sind. Daraus resultiert eine Liste der ge-

geschützten Einzelbauten, wobei die Objekte zweckmässigerweise im dazugehörigen Plan (z.B. Zonenplan, Teilplan Schutzgebiete; oder Schutzverordnung) dargestellt werden.

Bei der Konkretisierung sind zudem Art. 8 Abs. 2 BO und Art. 49 Abs. 2 BO an das übergeordnete Recht (Art. 98 Abs. 2 BauG) anzupassen. Die Umschreibungen entsprechen nicht dem heute geltenden kantonalen Recht.

2. Art. 29 Abs. 4 und 5 BO

a) Art. 29 BO regelt den Gewässerabstand. Die Abs. 1, 2 und 3 enthalten allgemeine Regelungen bzw. die einzuhaltenden Mindestabstände. Abs. 4 lautet wie folgt:

„Geringere Abstände sind im Einzelfall zuzulassen, wenn die Schutzziele nicht gefährdet werden. Grössere Abstände sind im Einzelfall zu verlangen, wenn die Schutzziele gefährdet werden.“

Die Vorschrift legt demnach die Voraussetzungen fest, unter denen die Gewässerabstände gemäss Regelbauweise nicht gelten. Als Ausnahmebestimmung im Einzelfall widerspricht die Vorschrift Art. 77 BauG und kann deshalb nicht genehmigt werden. Die politischen Gemeinden sind nämlich im Bereich des Baurechts zur Rechtsetzung berechtigt, soweit das Baugesetz dies ausdrücklich sagt oder dies aus dem Sinn und Zweck der Bestimmungen abgeleitet werden kann oder muss (Dr. J. Bossart, in: Das neue st. gallische Baugesetz, Herausgegeben vom Schweiz. Institut für Verwaltungskurse an der Hochschule St. Gallen, St. Gallen 1973, S. 27 f.). Keine Rechtsetzungskompetenz besteht in jenen Sachbereichen, in denen das Baugesetz eine abschliessende Regelung enthält. Dazu gehört u.a. die Regelung der Ausnahmebewilligungen (Bossart, a.a.O., S. 28).

b) Nach Art. 29 Abs. 5 BO hat der Stadtrat ein Verzeichnis der für die Offenlegung geeigneten Bäche zu erlassen. Dieses soll für die Verwaltung verbindlich sein.

Die Frage, ob ein Bach geöffnet werden muss (und somit „für die Offenlegung geeignet ist“) oder ob er - als Ausnahmefall nach Art. 38 Abs. 2 des eidg. Gewässerschutzgesetzes, SR 814.20 - eingedolt bleiben darf, fällt nicht in die alleinige Zuständigkeit der Gemeindebehörde. Die Erneuerung einer Eindolung bedarf u.a. einer Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes, wobei auch das Planungsamt und das Amt für Jagd- und Fischerei ihre Interessen einbringen.

Art. 29 Abs. 5 BO widerspricht somit der heutigen Rechtslage und kann nicht genehmigt werden.

3. Art. 32 Abs. 3 BO

Art. 32 BO lautet wie folgt:

„Als unterirdische Baute im Sinne von Art. 56 Abs. 4 BauG gilt eine Baute, wenn sie:

- a) ganz im gewachsenen Terrain liegt oder
- b) das gewachsene Terrain höchstens 1m überragt und so überdeckt ist, dass sich die Aufschüttung gut in das gewachsene Terrain einfügt.

Ist eine Baute nur teilweise unterirdisch, so gilt die Abstandsbefreiung für die entsprechenden Bauteile.

Die Baubewilligungsbehörde kann Bauteile, die in Terraineinschnitten sichtbar sind, von der Einhaltung des Grenz- und Gebäudeabstandes oder der Gebäudelänge befreien, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.“

Auch bei Art. 32 Abs. 3 BO handelt es sich um eine Ausnahmeregelung, diesmal hinsichtlich Grenzabstand, Gebäudeabstand und Gebäudelänge. Für abweichende Baubewilligungen auch von Vorschriften eines Baureglementes ist Art. 77 Abs. 1 lit. a, b, c und d BauG massgebend. Die Umschreibung der Voraussetzungen für die Befreiung vom Grenz- und Gebäudeabstand bzw. der Gebäudelänge in Art. 32 Abs. 3 BO geht eindeutig weiter und kann deshalb nicht ge-

nehmigt werden.

Bezüglich der Genehmigung der übrigen Vorschriften, insbesondere jener weiteren Bestimmungen, die Gegenstand des Schriftenwechsels im Genehmigungsverfahren waren, verweisen wir auf die einleitenden Bemerkungen in dieser Verfügung. Die fehlende Regelung in Art. 13 Abs. 2 BO bewirkt nach unserer Auffassung, dass für die entsprechenden Zonen die subsidiären Vorschriften von Art. 67 BauG zur Anwendung kommen („Wenn weder Baureglement noch Überbauungs- oder Gestaltungsplan die äussere Erscheinungsform von Bauten und Anlagen regeln, so gelten folgende Vorschriften: ...“).

IV. Reklamereglement

Der Erlass ist recht- und zweckmässig; er kann genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 VRP, Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der Zonenplan Teilplan B wird genehmigt. Davon ausgenommen ist die Zonierung im Gebiet Altenwegen sowie die Zuordnung der Grünzonen.
2. Der Teilplan zum Zonenplan „Schutzgebiete“ wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
3. Die Bauordnung wird wie folgt genehmigt:
 - a) Aufgrund der Rekursentscheide nicht genehmigt werden Art. 13 Abs. 1 (Ausdruck „und die Baumassenziffer“), die Spalte Baumassenziffer in der Tabelle Regelbauvorschriften, Art. 23, Art. 39 (Wendungen „ökologisch wertvoll“ sowie „und benutzergerecht“), Art. 40, Art. 42 Abs. 2 und Art. 52 Abs. 2.
 - b) Aufgrund des Genehmigungsverfahrens nicht genehmigt werden Art. 8, Art. 29 Abs. 4 und 5, Art. 32 Abs. 3, Art. 49 sowie Art. 61 BO.
 - c) Art. 73 BO wird wie folgt ergänzt: „.....21. März 1978; vorderhand in Kraft bleiben die Art. 14 Abs. 2 und 3, Art. 17 Abs. 1 und 5, Art. 18 BO sowie Art. 62 BO.“
 - d) Die übrigen Bestimmungen werden genehmigt.
4. Das Reklamereglement wird genehmigt.
5. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'500.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Planungsamtes:



U. Strauss