



St. Gallen, 25. Mai 1992

Gemeinderat
9230 Flawil

Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben uns mit Schreiben vom 8. Mai 1992 (eingegangen am 11. Mai 1992) in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- Ueberbauungsplan Lören mit besonderen Vorschriften (im folgenden abgekürzt besV)

Mit Schreiben vom 14. Mai 1992 erkundigte sich einer der betroffenen Grundeigentümer nach dem Stand des Verfahrens und ersuchte um möglichst rasche Genehmigung.

Der eingereichte Erlass regelt die besondere Bauweise für die Parzellen Nrn. 2337, 2502 und 2503. Die drei Parzellen sind Teil des Ueberbauungsplanes "Ueberbauung Lören" vom 1. Dezember 1962. Die Prüfung des eingereichten Erlasses ergibt folgendes:

1. Nach dem eingereichten Plan wird gegenüber der Ruhbergstrasse eine Strassenbaulinie von 5 m ausgeschieden. Dies ist an sich nicht zu beanstanden. Unsinnig ist die Festlegung jedoch insoweit, als die Baulinie nicht auf der ganzen Anstosslänge von 50 m gezogen wird, sondern nur auf 40 m.

2. Der Erlass sieht die Herabsetzung des gesetzlichen Waldabstandes von 25 m auf 15 m vor. Das Kantonsforstamt teilte dem Gesuchsteller mit Schreiben vom 20. Januar 1992 mit, es sei aus forstlicher Sicht mit der geplanten Aufstockung des Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. 2502 einverstanden. Der Waldabstand des fraglichen Gebäudes betrage rund 13 m. Von diesem Schreiben haben Sie eine Kopie erhalten.

Insgesamt ergibt sich, dass die Herabsetzung des Waldabstandes auf 15 m genehmigt werden kann. Allerdings weisen wir Sie darauf hin, dass damit am Mehrfamilienhaus nach wie vor nur Arbeiten ausgeführt werden können, die Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung umfassen. Grössere bauliche Veränderungen, wie insbesondere Erweiterungen oder eine Aufstockung, sind nur zulässig, wenn die Voraussetzungen von Art. 77 BauG erfüllt sind. Eine allfällige Baubewilligung bedarf zu ihrer Gültigkeit nach Art. 77 Abs. 2 BauG der Genehmigung durch das Baudepartement.

3. Nach Art. 4 besV soll der Gebäudeabstand zwischen den Grundstücken Nrn. 2337 und 2502 13,50 m betragen.

a) Diese Vorschrift widerspricht Art. 57 Abs. 1 BauG. Danach ist der Gebäudeabstand die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Einen Gebäudeabstand zwischen Grundstücken gibt es nicht.

b) Art. 4 besV will sich offenbar an die bestehende Ueberbauung anlehnen. Es wird nicht berücksichtigt, dass Bauvorschriften auf die Zukunft ausgerichtet sind und für ein umgrenztes Gebiet eine bestimmte baurechtliche Ordnung erlassen werden soll. Was gilt,

wenn z.B. das Gebäude auf Parzelle Nr. 2337 abgebrochen werden sollte, ist völlig offen. Ebenso ist die Bezugnahme auf bestimmte, heutige Parzellengrenzen ein untaugliches Abgrenzungskriterium für öffentlich-rechtliche Vorschriften, weil die Grundstücksgrenzen von den beteiligten Grundeigentümern jederzeit geändert werden können.

Mit Blick auf die Dringlichkeit der Angelegenheit kann diese Bestimmung bereinigt und ausnahmsweise genehmigt werden. Ich weise Sie jedoch ausdrücklich daraufhin, dass Sie nicht damit rechnen können, dass auch inskünftig derartige Vorschriften 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. Der angeführte Erlass wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
Art. 4 besV wird wie folgt geändert:

" Der Gebäudeabstand zwischen den Hauptbauten auf den Grundstücken Nrn. 2337 und 2502 hat 13,50 m zu betragen. "

2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 800.--.

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. Geiger

Dr. W. Geiger
Regierungsrat

Beilage:

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie:

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