



10. Januar 1995

Gemeinderat
8872 Weesen

VII 43 Weesen: Ortsplanungsrevision, Genehmigungsgesuch

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 (Art. 7 BauR)
- Zonenplan (Bauzone und angrenzende Gebiete)
- Ergänzungspläne (Waldabstandslinien) Rüteli, Geilingen, Burengass

Gleichzeitig wurden im neuen Zonenplan die Waldgrenzen festgelegt. Rechtsmittelverfahren sind - mit Ausnahme von Einsprachen betreffend die Waldfeststellung - keine mehr hängig. Die Prüfung des Genehmigungsgesuches ergibt folgendes:

A. Baureglement

1. Die Regelung in der Kernzone (K2, K3) enthält sehr wenige Vorschriften. Es fehlen Ausnützungsziffer und Firsthöhe, in der K3 auch eine Gebäudelänge. Derart minimale Regelbauvorschriften können nur dann einer genügenden Regelung im Sinn von Art. 4 BauG genügen, wenn weitere Bestimmungen bestehen. Die neue Schutzverordnung lag bereits öffentlich auf. Derzeit sind Sie an der Einsprachebehandlung. In diesem Zusammenhang sollen auch erstmals Vorschriften über den Ortsbildschutz erlassen werden. Diese können einen Ersatz für zusätzliche Massvorschriften darstellen. Die Neuregelung für die Kernzone K2 und K3 ist deshalb mit der Schutzverordnung zu koordinieren. Eine genaue Beurteilung ist erst möglich, wenn auch die Schutzverordnung (Abgrenzung Ortsbildschutzperimeter, Vorschriften) zur Genehmigung vorliegt. Soweit die Schutzverordnung in der endgültigen Fassung für die Teile der K2 und K3 keine zusätzlichen Einfügungsvorschriften enthalten wird, sind die aufgelegten Regelbauvorschriften zu überprüfen und gegebenenfalls durch Sonderbauvorschriften zu ergänzen. Art. 7 BauR wird deshalb, soweit er Regelungen für die K2 und K3 enthält, von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt. Für die betroffenen Gebiete gelten bis dahin die Vorschriften vom 22. März 1979.

2. Art. 17 Abs. 2 BauR regelt die Definition des Untergeschosses. Der zweite Satz dieser Vorschrift enthält eine Ausnahmeregelung für Bauten "im Grundwasserspiegel oder bei hochgelegem Vorfluter". Die Voraussetzungen, unter welchen Ausnahmeregelungen erteilt werden können, werden vom kantonalen Recht abschliessend geregelt. Art. 77 BauG gilt auch für Abweichungen gegenüber kommunalen Vorschriften (Baureglement, Ueberbauungs- oder

Gestaltungsplan). Art. 17 Abs. 2 zweiter Satz BauR ist deshalb entsprechend zu verdeutlichen.

B. Zonenplan

1. Die Zonenordnung aus dem Jahre 1979 umfasste auch einen Landwirtschaftszonenplan sowie einen Ergänzungsplan zum Zonenplan. Letzterer enthält eine Vielzahl von Baulinien gegenüber Strassen, Wäldern und Gewässern. Diese beiden Erlasse sollen weiterhin gelten.

Die Einträge auf dem Landwirtschaftszonenplan stimmen im Übergangsbereich nicht überein mit den Festlegungen des neuen Zonenplanes. Grundsätzlich wäre es deshalb zweckmässig gewesen, auch den Landwirtschaftszonenplan zu überarbeiten und vollständig neu aufzulegen. Aufgrund der noch in Arbeit befindlichen Schutzverordnung könnten sich weitere Änderungen aufdrängen. Gleiches gilt für den Ergänzungsplan zum Zonenplan vom 22. März 1979. Dieser ist durch die Waldfeststellung weitgehend überholt. Bestimmte Bestockungen gelten nicht mehr als Wald, bei anderen entspricht die Abgrenzung nicht dem Eintrag auf dem Ergänzungsplan. Hinzu kommt, dass das im Plan enthaltene Ortsbildschutzgebiet nie öffentlich aufgelegt wurde. Zudem sind aus heutiger Sicht Strassenbaulinien, die lediglich in einem Zonenplan enthalten sind, kaum durchsetzbar.

Derartige Plandifferenzen sind, auch wenn aufgrund des allgemeinen Rechtsgrundsatzes das neuere Recht dem älteren vorgeht, auf die Dauer nicht tragbar. Sie werden deshalb aufgefordert, im Zusammenhang mit dem Abschluss der Arbeiten an der Schutzverordnung bzw. der Ergänzung der Regelung in der Kernzone auch die beiden genannten Erlasse zu überprüfen und mit den übrigen Ortsplanungsinstrumenten in Übereinstimmung zu bringen.

2. Obwohl Sie eine geringfügige Reduktion der Bauzone vorgenommen haben, enthält der neue Zonenplan sehr grosszügig bemessene Nutzungsreserven (Art. 15 des Raumplanungsgesetzes, SR 700). Diese können unter voller Ausschöpfung des Ihnen nach Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG zustehenden Ermessensspielraumes noch genehmigt werden. Neueinzonungen werden indes auf absehbare Zeit nicht mehr möglich sein, es sei denn, der Überbauungsgrad würde sich innert kurzer Zeit vollständig ändern.

3. Im Gebiet Schwärzistrasse werden zwei Flächen dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben, die Fruchtfolgeflächen darstellen. Diese sind grundsätzlich landwirtschaftlich zu nutzen (vgl. Art. 20 Abs. 2 BauG). Die Zuweisung zum übrigen Gemeindegebiet ändert daran nichts. Die Interessenabwägung zugunsten einer späteren baulichen Nutzung bleibt vorbehalten. Hinzu kommt, dass noch offen ist, ob der Kanton St. Gallen insgesamt die erforderliche Mindestfläche an Fruchtfolgeflächen sicherstellen kann.

C. Ergänzungspläne zum Zonenplan (Waldabstandslinienpläne)

Die drei zur Genehmigung eingereichten Waldabstandslinienpläne beruhen auf den durch das Waldfeststellungsverfahren festgelegten Waldgrenzen. In diesem Zusammenhang wurden verschiedene Einsprachen erhoben, die derzeit beim Volkswirtschaftsdepartement noch in Bearbeitung sind. Die abschliessende Beurteilung der Waldabstandslinienpläne ist deshalb bis zum Abschluss der genannten Verfahren ebenfalls zurückzustellen.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (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. Baureglement und Zonenplan werden im Sinn der Erwägungen genehmigt.

2. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt werden die Ergänzungspläne zum Zonenplan (Waldabstandslinienpläne) Geilingen, Burengass und Rüteli sowie Art. 7 BauR (Regelung für die Kernzone K2 und K3).

3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'000.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

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