



**A-Post**  
Gemeinderat Gaiserwald  
Hauptstrasse 21  
9030 Abtwil

6. Februar 2015

Geschäft Nr. 14-6416

**Gemeinde Gaiserwald: Genehmigung eines Gemeindeerlasses**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

• **Baureglement**

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden, gestützt auf die kommunale Richtplanung 2011, der Zonenplan sowie das Baureglement angepasst. Die Teilrevision des Zonenplans wurde im April 2014 vom Baudepartement genehmigt.

Das Baureglement wurde vom Gemeinderat Gaiserwald am 12. Mai 2014 erlassen. Die öffentliche Auflage wurde vom 28. Mai bis 26. Juni 2014 durchgeführt. Gegen das Baureglement ging eine Einsprache ein. Diese wurde mit Änderung von Art. 18 Abs. 3 BauR, welche am 1. September 2014 erlassen wurde, zurückgezogen. In Anwendung von Art. 32 Abs. 2 BauG wurde für die Änderung auf das Anzeige und Auflageverfahren verzichtet. Der Erlass wurde vom 29. September bis 7. November 2014 dem fakultativen Referendum unterstellt. Das Referendum wurde nicht ergriffen.

Die Prüfung ergibt folgende Erwägungen:

*Allgemein*

Der Kanton St. Gallen führt aktuell die zweite Vernehmlassung für ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG) durch. Der politische Prozess ist noch im Gange. Wann und in welcher Form eine neue Gesetzesgrundlage vorliegt, ist offen. Das Baureglement der Gemeinde Gaiserwald wird dannzumal an das neue kantonale Recht angepasst werden müssen.

*Art. 4 lit. c BauR:*

Bereits in der Genehmigung vom 28.4.2014 haben wir auf Folgendes hingewiesen:  
*"Die spezifische Nutzung für Gebiete, welche in Anwendung von Art. 28 octies zoniert wurden, werden neu in Art. 5bis des Baureglementes (BauR) der Gemeinde Gaiserwald beschrieben. In Litera c wird geregelt, dass in den bezeichneten Gebieten "keine Orte mit empfindlicher Nutzung", keine Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 der Verordnung über den*



*Schutz vor nichtionisierender Strahlung (SR 814.710, abgekürzt NISV) zulässig sind. Wir weisen darauf hin, dass die Bestimmung der NISV direkt gilt und es keine zusätzliche Regelung im Baureglement über die Baugesetzgebung braucht. Bei der nächsten Baureglementsrevision empfehlen wir diesen Abschnitt aus dem Baureglement zu streichen."* Diese Ausführungen haben nach wie vor Gültigkeit, lit. c in Art. 4 wird gestrichen.

**Art. 8 Abs. 5 BauR:**

In der Praxis ist man dazu übergegangen, folgende Regelung zu akzeptieren: "Eine abweichende Situierung ist zulässig, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird und keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden." Vorab ist anzumerken, dass das Verwaltungsgericht von den beiden genannten Kriterien die nachbarlichen Interessen klar höher gewichtet hat. Das heisst auch bei Erreichen einer guten Gesamtwirkung ist eine Abweichung nicht zulässig, wenn nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Der Schutz der nachbarlichen Interessen steht somit im Vordergrund.

**Art. 14 BauR:**

Nach wie vor halten wir an unseren vorangegangenen Ausführungen fest. Die Genehmigung des Art. 14 BauR ist nur mit Gewährung des grösst möglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraums und mit folgendem Vorbehalt möglich:

Im Grundsatz sind Bauten und Anlagen bewilligungspflichtig. Kleinstbauten mit einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> bzw. einer Dachfläche von 15 m<sup>2</sup> sind sicher nicht unbedeutend, da die Grundfläche in etwa einer Zimmergrösse entspricht. Ob diese in einem Rechtsmittelverfahren (Baubewilligung) standhält ist fraglich.

**Art. 15 Abs. 2 BauR:**

Der Begriff der "guten Einfügung" ist zu unbestimmt und damit hinsichtlich der Anwendung als kritisch einzustufen. Ob die Bestimmung einem Rechtsmittelverfahren standhält ist offen.

**Art. 18 Abs. 2 BauR:**

Es handelt sich um eine Gestaltungsvorschrift, welche in einem Rechtsmittelverfahren ggf. nicht standhalten könnte.

**Art. 18 Abs. 3 BauR:**

Das Bundesgericht anerkennt in seiner aktuellen Rechtsprechung Regelungen für (sichtbare) Mobilfunkantennen mit Kaskadenmodell und entsprechender Prioritätenordnung. Diese haben auf einer Standortevaluation und umfassender Interessenabwägung im Einzelfall zu beruhen. Die Regelung bezüglich Mobilfunkantennen wurde präzisiert im Sinne eines Kaskadenmodelles. Mit der vorliegenden Regelung besteht u.E. noch immer eine Rechtunsicherheit, da die Nachweispflicht zu unbestimmt ist. Die Vorschrift wird hinsichtlich der Anwendung als kritisch eingestuft. Ob die Bestimmung einem Rechtsmittelverfahren standhält ist offen.

**Art. 19 BauR:**

Die Schweizer Norm SN 640 273a «Knoten» enthält Regelungen über die Sichtverhältnisse. Sie ist für alle Strassen mit Knoten in einer Ebene sowie für alle Knoten mit Grundstückzufahrten oder mit Radwegen massgebend. In der Norm «Grundstückzufahrten» SN 640 050 sind die zulässigen Werte für die Längsneigung und die weiteren Parameter enthalten. Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit nach Art. 100 des Strassengesetzes (sGS 732.1) gewährleistet ist. Grundsätzlich sind die einschlägigen Schweizer Normen (SN) der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) anzuwenden. Sie werden auch in einem Rechtsmittelverfahren herangezogen.



**Art. 21 BauR:**

In der W2a sind neu lediglich 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Mit Inkrafttretung des neuen RPG wurde der Fokus noch stärker auf die innere Verdichtung und einen entsprechend haushälterischen Umgang gelegt. Eine haushälterische Bodennutzung ist durchaus auch in Einfamilienhausquartieren möglich. Wir sind der Meinung, dass eine Überbauung mit Geschosswohnungen auch in der W2a möglich sein soll.

Die Vorbehalte wurden der Gemeinde am 19. Januar 2015 mitgeteilt. Sie nimmt diese zur Kenntnis, hält aber an den Formulierungen fest. Der Erlass kann daher nur unter Beachtung des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden (Art. 3 Abs. 2 BauG).

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

**Baudepartement:**

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Davon ausgenommen ist Art. 4 lit. c BauR.
2. Das Baureglement, genehmigt am 20. Dezember 1996, inkl. aller Nachträge wird aufgehoben.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'700.--.

**Rechtsmittelbelehrung:** Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung  
und Geoinformation:



U. Strauss

**Beilagen**

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

**Kopie**

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- TBA – RD, ANJF, AFU – RU, Kapo - VT