

29. April 1999

Gemeinderat Gaiserwald  
9030 Abtwil

## VII 90 Gaiserwald: Genehmigung von Ortsplanungserlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindammann  
Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) die überarbeiteten Instrumente Ihrer Ortsplanungsrevision zur Genehmigung eingereicht. Mit Verfügung vom 4. Februar 1999 wurden der Nachtrag zum Baureglement, verschiedene Baulinienpläne sowie die Gewerbe-Industrie-Zone Breitschachenstrasse (Gebiet Moos) bereits genehmigt. Zu beurteilen bleibt der neue Zonenplan. Unter Berücksichtigung des Entscheides der Regierung vom 2. März 1999 (Nr. 123) über den letzten Zonenplanrekurs ergibt sich folgendes:

### A. Zonenplan

#### 1. Grösse der Bauzone bzw. des Bauerwartungslandes

Diese bewegt sich unverändert an der obersten Grenze und kann nur in Anwendung von Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG genehmigt werden. Diesem Umstand werden Sie bei der künftigen Rechtsanwendung Rechnung zu tragen haben. Die Nutzungsreserven sind haushalterisch zu nutzen, die etappenweise Nutzung ist mit den verbleibenden Instrumenten (Sondernutzungsplanung, Erschliessungsprogramm, Etappierung beim Bau der öffentlichen Erschliessungsanlagen) sicherzustellen.

Aufgrund dieser Sachlage können Sie auch nicht damit rechnen, in absehbarer Zukunft grössere Flächen des übrigen Gemeindegebietes einer Bauzone zuscheiden zu können. Demzufolge ist auch die Interessenabwägung zwischen Fruchtfolgefläche und Bauzone erst im dannzumaligen Zeitpunkt vorzunehmen. Dies gilt insbesondere auch für das Gebiet Breitschachen. Die Weiterentwicklung des Betriebes ist so zu planen, dass keine Fruchtfolgeflächen berührt werden. Bei Rechtsänderungen (insbesondere Umsetzung Fruchtfolgeflächen, Differenzierung der Flächen ausserhalb der Bauzonen bezüglich Massentierhaltungsbetrieben), bleibt eine Nachbeurteilung der dem übrigen Gemeindegebiet zugeschiedenen Flächen vorbehalten.

#### 2. Gewerbe-Industrie-Zone Schöntalstrasse (Parzellen Nrn. 803 und 1130)

An der Schöntalstrasse sollen die beiden oben genannten Grundstücke neu der Gewerbe-Industrie-Zone zugeschieden werden. Das Grundstück Nr. 803 ist ca. 3'000m<sup>2</sup> gross und gewerblich genutzt (Gebrüder Jung AG [Eigentümer; Zimmerei/Schreinerei]; Marcel Bleiker [Mieter; Autowerkstatt, Autospenglerei]; Georges Bleiker GmbH [Mieter; Zwischenlager für Sonderabfälle, Schrott- und Metallhandel]; Peter Fräfel [Mieter; Rasenmäher, Motorsägen]). Die Parzelle Nr. 1130 ist ca. 1'500m<sup>2</sup> gross und mit einem nichtlandwirtschaftlichen Einfamilienhaus überbaut. Der Eigentümer ist nicht mehr im Sinn von Art. 13 Abs. 2 BauG mit der Gewerbeliegenschaft verbunden. Die Parzelle Nr. 1130 liegt westlich der Schöntalstra-

sse, das Grundstück Nr. 803 östlich davon. Die beiden Parzellen liegen abseits der übrigen Bauzonen (Distanz zur Bauzone von Engelburg zwischen rund 60m [Parzelle Nr. 1130] und ca. 120m [Grundstück Nr. 803]). Die Gewerbeliegenschaft ist rundum von Landwirtschaftszone umgeben, der entsprechende Boden wird von den in unmittelbarer Nähe gelegenen landwirtschaftlichen Oekonomiegebäuden aus bewirtschaftet. Der Boden ist deshalb nicht erhaltlich.

a) Land ist nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) dann einer Bauzone zuzuscheiden, wenn es sich für eine Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist (lit. A) oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (lit. B). Die Bauzoneneinteilung knüpft an den bestehenden Zustand an. Rechtserheblich sind nicht einzelne, sondern eine Mehrzahl von Bauten im Sinne einer weitgehenden Ueberbauung. Dieser Begriff ist parzellenübergreifend. Er bezeichnet eine effektiv bewohnte und benutzte Häusergruppe von im wesentlichen nichtlandwirtschaftlichem Charakter. Im Entscheid 113 la 457 betrachtete das Bundesgericht den Ortsteil „Chilchbüel“ in Engelberg mit acht Häusern als derartige Häusergruppe. Erforderlich ist zudem, dass diese die Qualität einer Siedlung besitzt. Unter Siedlung versteht das Bundesrecht Gebiete mit Wohnnutzung und Arbeitsplätzen, die über die nötige Infrastruktur verfügen (Art. 1 Abs. 2 lit. b und Art. 3 Abs. 3 RPG).

b) Die beiden für die Einzonung in die Gewerbe-Industrie-Zone vorgesehenen Grundstücke erfüllen diese Voraussetzungen nicht. Es handelt sich nicht um eine Häusergruppe im erwähnten Sinn. Auch der Siedlungscharakter fehlt. Hinzu kommt, dass das bestehende Einfamilienhaus einer Zone zugeschrieben würde, in welcher es zonenwidrig wäre. Die tatsächlich gewerblich genutzte Fläche bezieht sich einzig auf die Parzelle Nr. 803. Schliesslich fällt in Betracht, dass eine bauliche Erweiterung in der Fläche praktisch nicht möglich wäre, weil das Grundstück selbst vollständig überbaut ist und der Anteil der Aussenflächen im Vergleich zum Gebäudegrundriss und den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden (Lager, Verkehrsflächen, Abstellplätze, usw.) bereits heute zumindest an der unteren Grenze liegt.

Aufgrund dieser Rechtslage ist eine Einzonung nicht möglich. Die Grundeigentümerin, die Gebrüder Jung AG, wird deshalb bei allfälligen, mittelfristig erforderlichen baulichen Erweiterungen auf dem heutigen Bauvolumen basieren müssen. Allenfalls wird sie sich gegenüber den heutigen Mietern auf den Eigenbedarf berufen müssen. Die beiden Parzellen werden deshalb dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben.

### 3. Zonierungen, die von der abschliessenden Beurteilung zurückzustellen sind

Die Einzonungen in den Gebieten „Silberbach“ (GI; Altlast/Erschliessung) sowie „Steig“ (Grünzone Gärten; abweichende Nutzung vorgesehen) sind von der abschliessenden Beurteilung zurückzustellen. Für das Gebiet „Silberbach“ sind mit Blick auf Art. 3 der Altlasten-Verordnung (SR 814.12) weitere Abklärungen, für die Grünzone „Steig“ ist eine Nachtragsaufgabe erforderlich.

Das gleiche gilt für die Intensiverholungszone „St. Gallerstrasse/Spiseegg“. Diese kann mit Blick auf die heutige Rechtslage und Praxis nicht genehmigt werden (isolierte Bauzone). Aufgrund des Augenscheins ergibt sich indes, dass eine gütliche Erledigung dieser Differenz unter Einbezug des Grundeigentümers allenfalls möglich ist. Voraussetzung ist jedoch u.a. eine verbindliche Stellungnahme des Planungsamtes über die Rechtslage der heute bestehenden Bauten. Diese kann derzeit nicht abgegeben werden, weil die für den Vollzug der vom Schweizer Volk am 9. Februar 1999 angenommenen Änderung des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) notwendige Anpassung bzw. Ergänzung der Raumplanungsverordnung (SR 700.1) noch nicht vorliegt. In der Verordnung zu regeln sind nach Art. 37a RPG insbesondere die Voraussetzungen für Zweckänderungen gewerblich genutzter Bauten und Anlagen, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden. Um ein allenfalls nicht nötiges Rekursverfahren zu vermeiden, ist es gerechtfertigt, die abschliessende

Beurteilung dieser Zonierung bis zum Vorliegen dieser Rechtsgrundlagen zurückzustellen.

#### 4. Weitere Bemerkungen

Der Zonenplan enthält keine Gefahrengebiete (Rutschungen, Hochwasser, Steinschlag). Dieser Mangel ist noch zu beheben. Derzeit ist die kantonale Naturgefahrenkartierung in Bearbeitung. Unter diesen Umständen ist es in diesem Sinn indes gerechtfertigt, im Zusammenhang mit der Gesamtrevision auf eine Ergänzung zu verzichten. Die Ergänzung ist nach Vorliegen der entsprechenden Ergebnisse vorzunehmen.

Gleichzeitig mit der dannzumaligen Ergänzung ist der Zonenplan auch bezüglich der Differenzierung zwischen egedolten und offenen Gewässern zu überprüfen. Die eingetragene Unterscheidung entspricht nach unserem Kenntnisstand nicht den tatsächlichen Verhältnissen.

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 7 der Ermächtungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

#### Baudepartement:

1. Der Zonenplan wird im Sinn der Erwägungen mit folgenden Ausnahmen genehmigt:

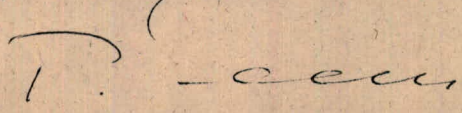
- a) Die Zuweisung der Parzellen Nrn. 803 und 1130 an der Schöntalstrasse zur Gewerbe-Industrie-Zone wird nicht genehmigt. Die beiden Grundstücke werden dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben.
- b) Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt werden die Zonierungen in den Gebieten „Silberbach“, „St. Gallerstrasse/Spisegg“ und „Steig“:

2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'500.--.

**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



Dr. P. Flaad

#### Beilagen:

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

#### Kopie (eingeschrieben) an:

- Gebrüder Jung AG, Schöntalstr. 23, 9032 Engelburg
- Othmar Jung, Schöntalstr. 23, 9032 Engelburg

#### weiter an:

- Rechtsabteilung
- Planungsamt