

Regierungsratsbeschluss

vom 13. Dezember 2011

Nr. 2011/2591

Einwohnergemeinde Hägendorf: Teilrevisionen des Bau- und Zonenreglements

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 2. Mai 2011 ersucht die Einwohnergemeinde Hägendorf um die Genehmigungen der Teilrevisionen des Bau- und Zonenreglements (BZR). An der Gemeindeversammlung (GV) vom 9. Dezember 2010 wurden die Änderungen von § 15 und § 42 BZR beschlossen und an der GV vom 7. April 2011 die Änderung von § 19 BZR.

2. Erwägungen

Zu den vom Bau- und Justizdepartement nicht vorgeprüften Änderungen ist Folgendes festzuhalten:

§ 42 BZR (geschützte Bäume): Die Änderungen des Zonenreglements bzw. der Zonenvorschriften liegen nicht in der Kompetenz der GV. Die Anpassung von Nutzungsplänen, wozu auch das Zonenreglement zählt, ist im dafür vorgesehenen Verfahren zu erlassen. Nach Beschluss des Gemeinderates und Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung sind Nutzungspläne während 30 Tagen öffentlich aufzulegen (§ 15 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978, PBG; BGS 711.1). Die Änderung von § 42 BZR wird deshalb vorliegend nicht genehmigt.

§ 15 BZR (Nebenräume in Mehrfamilienhäusern): Die Ergänzung mit dem Verweis auf §§ 41 - 43 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) wird genehmigt.

§ 19 BZR (Stützmauern): Die bisherige Formulierung von § 19 lautet wie folgt:

Stützmauern bei Aufschüttungen müssen ab einer Höhe von 1,50 m gestaffelt werden. Sie haben untereinander einen Abstand von mindestens dem 1,5-fachen der jeweils oberen Mauerhöhe einzuhalten. Der entstehende Absatz ist zu bepflanzen.

Neu soll § 19 lauten: Stützmauern bei Aufschüttungen müssen ab einer Höhe von 1,50 m gestaffelt werden. Wenn kein öffentliches oder nachbarschaftliches Interesse besteht, kann die Bau- und Werkkommission in begründeten Fällen eine höhere Stützmauer genehmigen.

Aufgrund der Diskussion anlässlich der GV vom 7. April 2011 (siehe Protokollauszug vom 10. April 2011) ist die Motivation zur gewünschten Anpassung von § 19 ersichtlich: „Wir sind aufgefordert, die Wohnzone zu verdichten. Weil sehr viele Hausbesitzer am Berg wohnen, kommt es zu Situationen, dass man diesen Paragraphen anpassen will.“

Stützmauern dienen definitionsgemäss der vertikalen Abgrenzung von Erdmassen, seien diese Folge von Aufschüttungen oder Abgrabungen. Aufschüttungen dürfen nach kantonalem Recht das gewachsene Terrain in der Ebene nicht mehr als 1,2 m, am Hang nicht mehr als 1,5 m, überragen. Terrainveränderungen sind zudem auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken (§ 63 Abs. 3 KBV). Dies bedeutet, dass Stützmauern für Aufschüttungen sowieso nur bis maximal

1,5 m hinterfüllt werden dürfen, oder anders formuliert, dass „reine“ Stützmauern sowieso höchstens 1,5 m (am Hang) hoch sein dürften. Bereits die bisherige Formulierung in § 19 ist deshalb so auszulegen, dass in Übereinstimmung mit der KBV beispielsweise an einer Parzellengrenze mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Nachbarn zwar auch „Stützmauern“ mit einer Höhe von zwei Metern erstellt werden könnten, diese aber nur bis zu einer Höhe von 1,5 m hinterfüllt werden dürften. Die verbleibenden (oberen) 50 cm haben dann die Funktion einer Einfriedigung. Die neue Formulierung: „Wenn kein öffentliches oder nachbarschaftliches Interesse besteht, kann die Bau- und Werkkommission in begründeten Fällen eine höhere Stützmauer genehmigen“ verstösst gegen § 63 Abs. 3 KBV. Sind Aufschüttungen nach kantonalem Recht maximal bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, kann die Bau- und Werkkommission keine höheren Stützmauern bewilligen. Nur Stützmauern, welche gleichzeitig noch die Funktion einer Einfriedigung wahrnehmen, können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn höher als 1,5 m sein. Dies ist aber mit der bestehenden Formulierung in § 19 gewährleistet.

Die beabsichtigte Änderung von § 19 wird deshalb nicht genehmigt. Ob die Gemeindeversammlung aufgrund der Nichtgenehmigung vollumfänglich oder nur teilweise an der alten Formulierung in § 19 Abs. 1 BZR (Versatz der Stützmauern) festhält, ist von dieser zu entscheiden. § 19 Abs. 1 BZR in der bisherigen Fassung gilt bis zu einem neuen Entscheid der GV weiterhin.

Die summarische Prüfung und Genehmigung der Reglemente erfolgt unter dem selbstverständlichen Vorbehalt einer - insbesondere - gerichtlichen Prüfung (Schätzungskommission, Verwaltungsgericht) in einem konkreten Anwendungsfall.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Änderung von § 15 des Bau- und Zonenreglements der Einwohnergemeinde Hägendorf wird genehmigt.
- 3.2 Die Änderungen von § 19 und § 42 werden nicht genehmigt.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Hägendorf wird gebeten, dem Bau- und Justizdepartement noch 4 originalunterzeichnete, im Sinne der Erwägungen korrigierte und neu gedruckte Reglemente bis 22. Dezember 2011 zuzustellen.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Hägendorf hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 400.00 und die Publikationskosten von Fr. 23.00, total Fr. 423.00, zu bezahlen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Hägendorf, Bachstrasse 11, 4614 Hägendorf

Genehmigungsgebühr:	Fr.	400.00	(KA 431000/A 81087)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>423.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement (tw)

Bau- und Justizdepartement (ro) (2)

Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung, mit 1 Reglement (später)

Amt für Umwelt, mit 1 Reglement (später)

Bau- und Werkkommission der Einwohnergemeinde Hägendorf, Bachstrasse 11,
4614 Hägendorf, mit 1 Reglement (später)

Einwohnergemeinde Hägendorf, Bachstrasse 11, 4614 Hägendorf, mit Rechnung und mit
1 Reglement (später) **(Einschreiben)**

Staatskanzlei (zur Publikation im Amtsblatt: „Einwohnergemeinde Hägendorf: Die Änderung
von § 15 des Bau- und Zonenreglements wird genehmigt“)