



20. Dezember 2006

Gemeinderat Benken
8717 Benken

Baudepartement / Rechtsabteilung	
Eingang	21. Dez. 2006
Bearb.	
Nr.	

Gemeinde Benken: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- Revision Zonenplan Benken
- Änderung Baureglement
- Gewässer- und Waldabstandslinienplan
- **Baulinienplan Waldabstandslinie "Schmittenäcker"**
- Baulinienplan Waldabstandslinie "Kessel-Stüdler"
- Baulinienplan Waldabstandslinie "Starrbergtöbeli"
- Abgrenzung des Waldareals im Bereich der Bauzonen: Detailplan Nr. 2a Schmittenäcker und Detailplan Nr. 3a Kessel-Stüdler
- Überbauungsplan Familiengärten Fischbachgraben A

Zonenplan

Der neue Zonenplan ist recht- und zweckmässig. Näherer Erläuterungen bedarf Folgendes:

1. Intensivlandwirtschaftszonen

Bei den Intensivlandwirtschaftszonen handelt es sich um keine eigentlichen Bauzonen, sondern vielmehr um eine spezielle Landwirtschaftszone. Für die Realisierung eines Bauvorhabens ist das entsprechende Verfahren (Bauen ausserhalb Bauzonen, abgekürzt BaB) durchzuführen. Es gibt nach Praxis des ARE keine Genehmigung von Intensivlandwirtschaftszonen "auf Vorrat". Diese Zonen werden deshalb solange nicht genehmigt, bis ein bewilligungsfähiges Baugesuch nach BaB vorliegt.

2. Spezialbauzone

Die eingetragene "Spezialbauzone" ist nicht genehmigungsfähig. In Art. 10 des Kantonalen Baugesetzes sind die Zonenarten abschliessend aufgelistet; eine Spezialbauzone wird dabei nicht erwähnt. Diese Zone wird daher nicht genehmigt.

3. Lärmschutz

Nach Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Der rote Aufdruck auf dem Zonenplan in Bezug auf die LSV wird gestrichen, weil diese Bestimmung nur für die Neueinzonungen Nrn. 10 und 13 erforderlich ist. Die Schraffur der entsprechenden Flächen genügt.

Die Neueinzonungen Nrn. 11, 12 und 23 können mit folgendem Vorbehalt genehmigt werden: "Bei wesentlichen Änderungen der bestehenden Bauten resp. bei Neubauten ist in lärmempfindlichen Räumen der Planungswert gemäss der LSV einzuhalten."

4. Nichtionisierende Strahlung

Nach Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (SR 814.710; abgekürzt NISV) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Die Neueinzonung Nr. 16 kann mit folgendem Vorbehalt genehmigt werden: "Neue Gebäude mit Orten empfindlicher Nutzung dürfen nur erstellt werden, sofern der Abstand zum Fahrleitungsmast der SBB-Linie mindestens 8 m beträgt."

Für die Neueinzonung Nr. 29 gilt der folgende Vorbehalt: "Neue Gebäude mit Orten empfindlicher Nutzung dürfen nur erstellt werden, wenn der Anlagengrenzwert ($1\mu T$) eingehalten werden kann."

Die beiden Neueinzonungen Nrn. 14 und 15 können, da u.a. auch Art. 16 NISV nicht erfüllt ist, nicht genehmigt werden (vgl. unten).

5. Naturgefahren

Nach der Vorprüfung des überarbeiteten Zonenplans wurden der Gemeinde die, in der Zwischenzeit fertig gestellten, Unterlagen betreffend Naturgefahren auf dem Gemeindegebiet Benken zugestellt.

Gegenstand der Diskussionen waren die grösseren Neueinzonungen Nrn. 14 und 15 am rechtsseitigen Ufer der Linth sowie die Neueinzonung Nr. 44 im Gebiet Fürsüzun.

Bei den beiden Einzonungen Nrn. 14 und 15 sprechen mehrere Gründe gegen eine Genehmigung:

- Die beiden Flächen liegen in unmittelbarer Nähe von zwei Starkstromleitungen (NISV, vgl. unter "4. Nichtionisierende Strahlung").
- Der Gefahrenbereich rot bleibt auch nach der Linthsanierung teilweise noch bestehen.
- Der baugesetzliche Gewässerabstand von 10 m ist zu beachten.
- Gegenüber der Strasse sind die Planungswerte gemäss LSV einzuhalten.

Anlässlich der Besprechung vom 24. Oktober 2006 zusammen mit dem Projektleiter Naturgefahren wurde festgehalten, dass eine Einzonung im Gebiet Fürsüzun möglich ist, wenn anhand eines geologischen Gutachtens die notwendigen Objektschutzmassnahmen aufgezeigt werden und diese in vernünftigen Rahmen umsetzbar sind. Das Gutachten liegt zwischenzeitlich vor und zeigt auf, dass in rund einem Drittel der neu einzuzonenden Fläche Objektschutzmassnahmen lediglich der zweiten und dritten Klasse notwendig sind (vgl. geol. Gutachten vom 21. November 2006).

Die Neueinzonung Nr. 44 kann unter folgendem Vorbehalt genehmigt werden:

"Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind die Objektschutzmassnahmen gemäss dem géol. Gutachten vom 21. November 2006 auszuführen".

Zudem ist die bestehende Zonierung im Gebiet Buggrüti dringend aufgrund der Gefahrenkarte zu überprüfen. Ein Bauzonenabtausch ist dabei nicht auszuschliessen.

Änderung Baureglement

Das Baureglement wurde vorgeprüft und entsprechend angepasst/ergänzt. Da die im Zonenplan ausgeschiedene Intensivlandwirtschaftszone sowie die "Spezialbauzone" nicht genehmigt werden, fallen in Art. 7 und Art. 9 des Baureglementes die Bestimmungen betreffend Intensivlandwirtschaftszone und "Spezialbauzone Kompostieranlage (SBZ)" weg; ebenso entfallen Art. 8b und Art. 8c, sie werden nicht genehmigt.

Die übrigen Änderungen/Anpassungen sind recht- und zweckmässig und können genehmigt werden.

Baulinienpläne Waldabstand "Schmittenäcker", "Kessel-Stüdler" und "Starrbergtöbeli"

Die Baulinien sind recht und zweckmässig; die drei Erlasse können genehmigt werden.

Gewässer- und Waldabstandslinienplan

Wir machen darauf aufmerksam, dass gegenüber den Eindolungen der Abstand gemäss Baureglement, Art. 12b, sowohl für Bauten wie auch für Anlagen einzuhalten ist. Im Übrigen ist der Erlass recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

Abgrenzung des Waldareals im Bereich der Bauzonen: Detailplan Nr. 2a Schmittenäcker und Detailplan Nr. 3a Kessel-Stüdler

Die Waldfeststellungen wurden vom Kantonsforstamt unterzeichnet und sind somit rechtskräftig.

Überbauungsplan Familiengärten Fischbachgraben A

Der vorgesehene Parkierungsbereich liegt ausserhalb der eingezonten Fläche. Da eine Parkierung wie vorgesehen nicht möglich ist, für die Nutzung der Grünzone E als Familiengärten aber unerlässlich ist, kann der Erlass nicht genehmigt werden. Der Abstand gegenüber den Eindolungen (Art. 12 Baureglement) ist auch hier einzuhalten.

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

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinn der Erwägungen (mit Ausnahme der nachfolgenden Ziffer 2) – teils unter Vorbehalt (nachfolgender Ziffer 3) - genehmigt.
2. Nicht genehmigt werden:
 - a) Zonenplan
 - die Intensivlandwirtschaftszonen
 - die "Spezialbauzone"
 - die beiden Neueinzonungen Nrn. 14 und 15
 - b) Baureglement
 - in Art. 7 und Art. 9 die Bestimmungen betreffend Intensivlandwirtschaftszone und "Spezialbauzone Kompostieranlage (SBZ)"
 - Art. 8b und Art. 8c

c) Überbauungsplan Familiengärten Fischbachgraben A

3. Vorbehalte ergeben sich betreffend folgender Flächen:

Zonenplan

- Die Neueinzonungen Nrn. 11, 12 und 23 können mit folgendem Vorbehalt genehmigt werden:
"Bei wesentlichen Änderungen der bestehenden Bauten resp. bei Neubauten ist in lärmempfindlichen Räumen der Planungswert gemäss der LSV einzuhalten."
- Die Neueinzonung Nr. 16 kann mit folgendem Vorbehalt genehmigt werden: "Neue Gebäude mit Orten empfindlicher Nutzung dürfen nur erstellt werden, sofern der Abstand zum Fahrleitungsmast der SBB-Linie mindestens 8 m beträgt."
- Für die Neueinzonung Nr. 29 gilt der folgende Vorbehalt: "Neue Gebäude mit Orten empfindlicher Nutzung dürfen nur erstellt werden, wenn der Anlagengrenzwert (1 μ T) eingehalten werden kann."
- Die Neueinzonung Nr. 44 kann unter folgendem Vorbehalt genehmigt werden:
"Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind die Objektschutzmassnahmen gemäss dem geol. Gutachten vom 21. November 2006 auszuführen".

4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 4'400.--.

Aufteilung der Gebühren:

Zonenplan/Baureglement
Baulinienpläne (4)

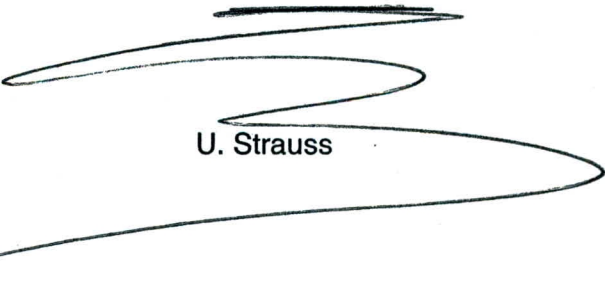
Fr. 3'000.--
Fr. 1'400.--

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem kantonalen Vermessungsamt einzureichen.

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 Amtes für Raumentwicklung:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung