



St. Gallen, 9. März 1994

Gemeinderat
9205 Waldkirch

Genehmigung von Gemeindeerlassen



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 ein-
gereicht:

- Baureglement
- Zonenplan Dorf Waldkirch, Sorntal, Hasenberg 1:2'000/5'000
- Zonenplan Dorf Bernhardzell, Lee 1:2'000/5'000
- Landwirtschaftszonenplan 1:10'000
- Schutzverordnung (Plan, besondere Vorschriften)

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse grundsätzlich recht- und zweckmässig sind. In Rekurs- bzw. im Genehmigungsverfahren wurden gegen einige der neuen Festlegungen Einwände erhoben. Die meisten dieser Differenzen wurden zwischenzeitlich behoben. Die Rekursverfahren sind erledigt, die Ergänzung nach Art. 10 des Waldgesetzes (SR 921.0) lag vom 2. Februar 1994 bis 3. März 1994 öffentlich auf. Im einzelnen ist folgendes festzuhalten:

A. Zurückstellung von einzelnen Festlegungen

1. Im Gebiet Leimat sind zwei Gebiete von der abschliessenden

Beurteilung zurückzustellen. Bei der einen Fläche ist aufgrund eines Rekursverfahrens noch ein Teilzonenplan zu erstellen. Das erforderliche Verfahren ist noch im Gang. Die andere Teilfläche liegt im Nahbereich des Schützenstandes. Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschrieben werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Abs. 1 Lärmschutz-Verordnung; SR 814.41). Diese Voraussetzungen sind bei der zur Neueinzonung vorgesehenen Teilfläche beim Schützenstand nicht erfüllt. Die Genehmigung ist bis zur Verlegung der Schiessanlage, die geplant ist, zurückzustellen.

2. Im Vergleich zur Vorprüfung wurden die beiden Riedgebiete Weid (R 406) und Wigarten (R 407) nicht mehr in die Schutzverordnung aufgenommen. Das Planungsamt, Abteilung Natur- und Landschaftsschutz, erhebt dagegen in bezug auf das Riedgebiet Weid (R 406) Einwände. Nach Ansicht dieses Amtes handle es sich um ein typisches Schutzobjekt nach Art. 98 BauG in der Grösse von rund 0,8 ha. Die konkrete Ueberprüfung, ob und allenfalls in welchem Umfang es sich beim fraglichen Ried um ein Schutzobjekt handelt, kann nur während der entsprechenden Vegetationszeit (Sommer) vorgenommen werden. Es ist deshalb angezeigt, die abschliessende Beurteilung der fraglichen Fläche zurückzustellen.

B. Weitere Vorbehalte

1. Die öffentliche Auflage nach Art. 10 WaG lief am 3. März 1994 ab. Der Plan umfasste indes nicht die Waldpartien beim Waffenplatzareal (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Innert der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Die zonenrechtlichen Festlegungen können demnach genehmigt werden. Beim Waffenplatzgelände ist folgender Vorbehalt anzubringen: "Waldfeststellung nach Art. 10 WaG noch nicht erfolgt".

2. Nach dem neuen Zonenplan sollen Böden, die sich für eine land-

wirtschaftliche Nutzung eignen (Fruchtfolgeflächen), teilweise der Bauzone (Wilten, Waldkirch), teilweise dem übrigen Gemeindegebiet (insbesondere Bernhardzell) zugeschrieben werden.

a) Nach Art. 20 Abs. 1 und 2 BauG sind als Landwirtschaftszonen Gebiete auszuscheiden, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignen oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Massgebend für die Eignung sind insbesondere klimatische Verhältnisse, Bodenqualität, Hangneigung und Geländeform in einem bestimmten Gebiet. Eignet sich Land in besonderem Mass für den Ackerbau (Fruchtfolgeflächen), so ist es der Landwirtschaftszone zuzuweisen, wenn keine übergeordneten Interessen eine andere Nutzung erfordern.

Die Ueberarbeitung der Fruchtfolgeflächenplanung ist für den ganzen Kanton St. Gallen derzeit im Gang. Bis zum Abschluss wird noch einige Zeit vergehen, da noch nicht alle Bodenkarten vorliegen. Es ist indes absehbar, dass es schwierig sein wird, die vom Bund geforderte, bereits reduzierte Mindestfläche von 12'500 ha zu erreichen. Der dem ganzen Kanton diesbezüglich noch zustehende Entwicklungsspielraum ist klein. Nach dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundesrates beträgt er insgesamt knapp 100 ha.

b) Das Dorf Waldkirch ist von Fruchtfolgeflächen umgeben. Jede bauliche Entwicklung ausserhalb der geltenden Bauzone kann somit nur durch Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen geschehen. Die noch vorhandenen Reserven innerhalb der heutigen Bauzonen sind nicht sehr gross; es handelt sich im wesentlichen um einzelne noch unüberbaute Grundstücke oder Restparzellen. Das Gebiet Wilten gehört zum grössten Teil der politischen Gemeinde. Es grenzt unmittelbar an die heutige Bauzone, liegt nahe beim Dorfkern (Schulen, Läden).

Aufgrund dieser Umstände kann die Interessenabwägung der politischen Gemeinde zugunsten einer baulichen Nutzung anerkannt und die

Neueinzonung genehmigt werden. Der Gemeinderat wird indes angewiesen, für eine haushälterische Nutzung der fraglichen Fläche zu sorgen. Aufgrund der Tatsache, dass die politische Gemeinde Grundeigentümerin ist, hat sie hiezu alle Möglichkeiten. Ebenso kann sie für eine geordnete, etappenweise Ausführung sorgen.

c) Bezüglich der dem übrigen Gemeindegebiet zugeschiedenen Flächen haben Sie in den Berichten zur Ortsplanung eine Interessenabwägung zugunsten einer baulichen Nutzung getroffen. Es handelt sich um grosse Flächen, insbesondere im Raum Bernhardzell. Ob diese Interessenabwägung geteilt werden kann, kann derzeit nicht abschliessend beurteilt werden. Zudem weist ihre neue Bauzone erhebliche Reserven auf, so dass auch allfällige Begehren um Neueinzonungen erst positiv beurteilt werden könnten, wenn der Grad der Ueberbauung in der Bauzone erheblich zugenommen hat. Aufgrund dieser Umstände sowie des dringenden Bedarfs an Fruchtfolgeflächen bzw. der Grösse der fraglichen Flächen (übriges Gemeindegebiet) gemäss dem eingereichten Zonenplan ist es ausgeschlossen, dass in absehbarer Zukunft die dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesenen Flächen einer Bauzone zugeschieden werden können.

3. Am nördlichen Dorfende befindet sich die Grundwasserfassung "Geisshaus". Die (provisorische) Schutzzone S 3 kommt teilweise in die Bauzone, teilweise ins übrige Gemeindegebiet zu liegen. In der S 3 gilt als Grundsatz ein beschränktes Bauverbot. Besonders gefährdende Nutzungsarten sind unzulässig. Beschränkungen gelten vor allem für Industrie- und Gewerbebetriebe. Die vorgesehene Erweiterung der Gewerbe-Industriezone 2 kann nur deshalb genehmigt werden, weil es sich bereits um eine überbaute Parzelle bzw. um eine dazwischenliegende, sehr kleine Restfläche handelt. Eine spätere Erweiterung der Bauzone für eine gewerbliche Nutzung wird in diesem Gebiet indes erst möglich sein, wenn die politische Gemeinde die fragliche Fassung für die Trinkwasserversorgung nicht mehr benötigt.

4. Im Gebiet Sorntal ist eine Gewerbe-Industrie-Zone und daran angrenzend eine Wohn-Gewerbe-Zone für Bauten mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Nach dem Richtplan ist der Erlass eines Ueberbauungsplanes vorgesehen. Das fragliche Gebiet ist bereits nach geltendem Zonenplan der Bauzone zugeschrieben, blieb indes während rund 10 Jahren unüberbaut.

Das Gebiet Sorntal liegt sehr peripher. Gegen die Gewerbe-Industrie-Zone ist nichts einzuwenden, eine Wohnüberbauung an dieser Lage ist jedoch grundsätzlich nicht zweckmässig, da die planerischen Nachteile überwiegen. Es fehlen die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten), eine allfällige Wohnüberbauung hätte keinerlei Bezug zu Waldkirch oder Bernhardzell. Die Zonierung kann nur mit Blick auf die hier angesiedelte Firma Zetag AG aufrechterhalten werden, damit diese bei Bedarf die Möglichkeit hat, für Betriebsangehörige Wohnraum zu erstellen, der über die in der Gewerbe-Industrie-Zone nach Art. 13 Abs. 2 BauG vorhandenen Möglichkeiten hinausgeht. Unter grösstmöglicher Berücksichtigung des der politischen Gemeinde in Planungssachen zustehenden Ermessensspielraumes (Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG) kann der neue Zonenplan diesbezüglich genehmigt werden, vorab, weil Sie den Erlass eines Ueberbauungsplanes beabsichtigen. Dieser hat insbesondere sicherzustellen, dass eine allfällige Ueberbauung einen unmittelbaren Bezug zum angrenzenden Betriebsgelände aufweist.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) in Verbindung mit Art. 26.01 des Gebührentarifes für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt werden die unter Abschnitt A erwähnten Festlegungen.

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

Rechtsmittelbelehrung: Gegen Ziff. 1 und 3 dieser Verfügung kann nach Art. 43 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden. Gegen die verfahrensleitende Anordnung nach Ziff. 2 besteht kein ordentliches Rechtsmittel.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilage:

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Volkswirtschaftsdepartement, Davidstrasse 35, 9001 St. Gallen
- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Amt für Umweltschutz, Rechtsdienst/Koordination (2)
- Rechnungsführer (2)