



24. August 2006

Gemeinderat
9205 Waldkirch

Baudepartement / Rechtsabteilung	
Eingang	30. Aug. 2006
Bearb.	
Nr.	

89 **Gemeinde Waldkirch: 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:

- Teilzonenplan Büchelwis
- Baulinienplan Büchelwis

Die Planerlasse sind nicht vorgeprüft worden. Die Prüfung im Genehmigungsverfahren ergibt folgendes:

A. Teilzonenplan Büchelwis

1. Gemäss dem Sachplan „Fruchtfolgefächern“ vom 8. April 1992 obliegt dem Kanton St.Gallen die Sicherstellung von insgesamt 12'500 ha ackerfähigen Landes. Unter Berücksichtigung der derzeitigen „Reservefläche“ gilt für die Freigabe von FFF ein sehr strenger Beurteilungsmassstab. Die Interessenabwägung erfolgt nach den Prüfkriterien des Koordinationsblattes V11 im kantonalen Richtplan.

Rund 0.6 Hektaren der zur Einzonung vorgesehene Fläche gelten als sehr gut geeignet für den Acker- und Futterbau. Sie haben mit einem Gutachten nachgewiesen, dass die verlustige FFF mit der teilweise bereits abgeschlossenen Rekultivierung im Abbaugbiet Täschen adäquat ersetzt werden kann (vgl. Gutachten Agrarökologie Pazeller vom 3. Juni 2006). Die Flächenbilanz der FFF wird somit durch den Teilzonenplan Büchelwis nicht belastet. Das Amt für Raumentwicklung führt den Übersichtsplan „Fruchtfolgefächern FFF“ der Gemeinde Waldkirch nach.

2. 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.

Entlang der St. Gallerstrasse ist der Planungswert am Tag und in der Nacht überschritten. Die massgeblichen Werte können gemäss Lärmgutachten mit gestalterischen oder baulichen

Massnahmen eingehalten werden. Die Genehmigung des Teilzonenplanes erfolgt mit der Auflage, dass für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte einzuhalten sind.

B. Baulinienplan Büchelwis

1. Der zur Genehmigung eingereichte Baulinienplan stimmt nicht mit dem Teilzonenplan überein. Die Trafostation ist nicht mit dem Zonenzweck der Grünzone GF vereinbar, sie muss in der angrenzenden Bauzone erstellt werden. Ebenso ist die Gewässerabstandslinie an die Grenze der Grünzone zu legen. Sie haben dieser Anpassung mit Schreiben vom 16. August 2006 zugestimmt.

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse im Sinne der Erwägungen recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

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 Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1540.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung
Tiefbauamt TSP

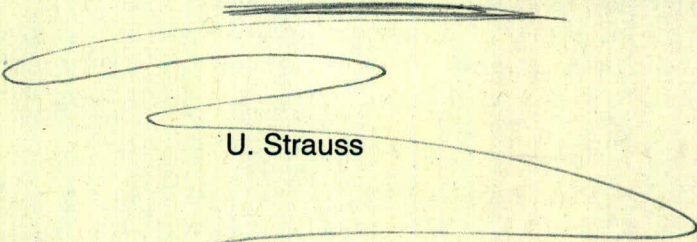
Fr. 1'200.-- (TZP 700.--, BLP 500.--)
Fr. 340.--

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
- Genehmigung Teilstrassenplan
- Bericht Rekultivierung Täschen retour
- Lärmgutachten retour

Kopie

BD-RA, TBA-RD, ARE-OP