

30. Mai 2007

Gemeinderat
9205 Waldkirch

Baudepartement / Rechtsabteilung	
Eingang	31. Mai 2007
Bearb.	
Nr.	

089 **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 Neubrunn**
- **Baulinienplan Neubrunn**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Allgemeines

Nördlich der geplanten Einzonung betreibt die [REDACTED] einen Mastbetrieb, welcher u.a. auch im Bereich des Teilzonenplans Neubrunn Immissionen verursacht. Die beiden Schweinestallungen wie auch der Getreidesilo sollen abgebrochen werden, sobald die Betreiber einen alternativen Betriebsstandort gefunden haben. Die Gemeinde Waldkirch und die [REDACTED] haben einen öffentlich beurkundeten Vorvertrag über den Kauf des Areals abgeschlossen. Demnach beabsichtigen Sie, das Land später der Industrie- und Gewerbezone zuzuweisen. Ob, wann oder in welchem Umfang der heutige Betriebsstandort der [REDACTED] einzogent werden kann, ist indes offen und muss an anderer Stelle geprüft werden. Zu beurteilen ist alleine der Teilzonenplan Neubrunn, vom Gemeinderat erlassen am 9. Mai 2006.

Bedarfsnachweis Gewerbe-Industriezone

Sie haben mehrfach darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde Waldkirch kaum mehr Bauland für Industrie- und Gewerbebetriebe zur Verfügung stehe. Seit Jahren hat sich der Gemeinderat deshalb bemüht, im Gebiet Neubrunn ein entsprechendes Baulandangebot zu schaffen. Mit Schreiben vom 19. März 2007 und einer Skizze belegen Sie, dass das neu einzuzonende Gebiet schon jetzt fast vollständig reserviert ist, beinahe ausschliesslich für einheimische Gewerbebetriebe. Der Bedarf an Gewerbefläche ist somit ausgewiesen.

Fruchtfolgefläche

Mit dem Erlass sollen rund 2.4 ha neu der Bauzone zugeschrieben werden, davon handelt es

sich bei 0.7 ha um Fruchtfolgefläche FFF. Für die Freigabe von FFF gilt ein strenger Beurteilungsmassstab. Nachdem die Gemeinde über keine nennenswerte Baulandreserven für Industrie- und Gewerbebetriebe verfügt und das neu einzuzonende Gebiet schon jetzt fast vollständig durch einheimische Gewerbebetriebe reserviert ist, gilt auch das übergeordnete Interesse für die Beanspruchung der FFF als ausgewiesen. Die geplante Einzonung ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Richtplans abgestimmt.

Luftreinhaltung

a) Nach Art. 3 und 7 der Luftreinhalte-Verordnung (SR 814.318.142.1; abgekürzt LRV) müssen neue und bestehende stationäre Anlagen so ausgerüstet und betrieben werden, dass sie die im Anhang der LRV festgelegten Emissionsbegrenzungen einhalten. Für Anlagen der Intensivtierhaltung gelten die Bestimmungen des Anhangs 2 Ziffer 51 LRV. Die Mindestabstände zu bewohnten Häusern / Zonen sind bei Neuanlagen nach FAT-Bericht Nr. 476 "Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen" (im folgenden FAT-B) zu berechnen.

b) Der nach FAT-B erforderliche relevante Mindestabstand des Mastbetriebs zu den nächstgelegenen betriebsfremden Gebäuden mit Aufenthaltsräumen beträgt 137 m, zu Immissionspunkten in Wohn-Gewerbe- und Gewerbe-Industriezonen 96 m (70% des Mindestabstands). Diese berechneten Werte stammen aus dem Umweltverträglichkeitsbericht vom 12. Dezember 2005, welcher für die ursprünglich geplante Stallsanierung erstellt worden ist.

c) Der effektive Abstand des Maststalls zur geplanten Gewerbe-Industriezone beträgt nur etwas mehr als 30 m. Die Einzonung kann darum nur mit Auflagen genehmigt werden: Solange der Maststall betrieben wird, sind im Abstandsbereich von 96 m (vgl. Eintrag im Teilzonenplan) **weder Wohnräume für Betriebsleiter und standortgebundenes Personal, noch ständig besetzte Arbeitsplätze (z.B. Büros) zugelassen.**

Zusammenfassend ergibt die Prüfung, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind. Die Genehmigung kann im Sinn der Erwägungen mit Auflagen genehmigt werden.

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 Sinn der Erwägungen genehmigt. Solange der benachbarte Maststall betrieben wird, sind im Abstandsbereich von 96 m (vgl. Eintrag im Teilzonenplan Neubrunn) weder Wohnräume für Betriebsleiter und standortgebundenes Personal, noch ständig besetzte Arbeitsplätze (z.B. Büros) zugelassen.

2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2490.--.

Aufteilung der Gebühren:

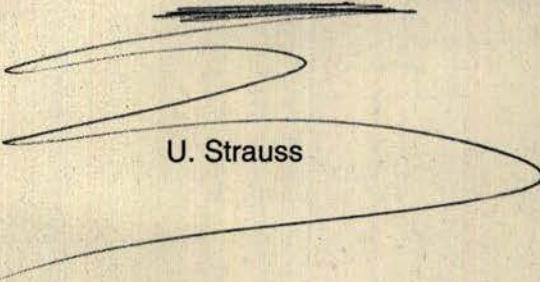
Teilzonenplan/Baulinienplan	
Amt für Raumentwicklung	Fr. 1'300.--
Erschliessung Neubrunn	
Tiefbauamt Erschliessung	Fr. 340.--
Sanierung/Bachöffnung Breitebach	
Tiefbauamt	Fr. 350.--
Amt für Jagd und Fischerei	Fr. 150.--
Amt für Umweltschutz	Fr. 200.--
Amt für Raumentwicklung	Fr. 150.--

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. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 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

Bauprojekt Erschliessung, Genehmigung Teilstrassenplan

Sanierung und Bachöffnung Breitebach, Genehmigungen

Kopie

BD-RA

ARE-OP

TBA-RD, AFU-IE, AJF, ARE-NLS