



A-Post

20. Februar 2018

Gemeinderat Waldkirch
Bernhardzellerstrasse 28
9205 Waldkirch

Geschäft Nr. 17-6069

Gemeinde Waldkirch: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972
(nGS 8, 134; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Sonnenhof II**
- **Überbauungsplan Sonnenhof II**
- **Aufhebung Überbauungsplan Sonnenhof vom 28. September 2007**

Ausgangslage / Vorhaben

Der Teilzonen- und Überbauungsplan Sonnenhof wurden am 28. September 2007 vom Baudepartement genehmigt. Dabei wurden die Parzellen Nr. 1131 und 1147 in die Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung LI T umgezont sowie die künftige Nutzungen und Bebauung mittels Überbauungsplan geregelt. Der bewilligte Schweinemaststall auf der Parzelle Nr. 1147 (Auslöser der Umzonung) wurde bis heute nicht gebaut. Der Gesuchsteller beabsichtigt nun anstelle eines Stalles für 500 Mastplätze, einen solchen für 1'690 Plätze zu realisieren. Zudem soll dieser westlich statt östlich des Tüfenbaches erstellt werden. Das Vorhaben ist UVP-Pflichtig.

Mit vorliegenden Teilzonenplan wird die Fläche des nicht realisierten Stalles in die Landwirtschaftszone zurückgeführt und der neue Standort in eine LI T umgezont. Des Weiteren wird der Überbauungsplan von 2007 aufgehoben und durch den Überbauungsplan Sonnenhof II ersetzt. Das Vorhaben bedingt eine Anpassung der Grundwasserschutzzone bzw. der Quellwasserfassungen „Tannenberg-Locherhof“. Die Anpassung wurde vom Baudepartement am 18. Dezember 2017 genehmigt. Das Hochwasserschutzprojekt (Gewässeröffnung) für den Tüfenbach sowie die Verlegung der Gerenstrasse (Teilstrassenplan) sind ebenfalls Bestandteile der vorliegenden Planung. Entsprechende Verfügungen werden koordiniert eröffnet.



Die vorliegenden Planungsinstrumente wurden am 7. Juni 2017 vom Gemeinderat Waldkirch erlassen und vom 13. Juni bis 12. Juli 2017 öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Einsprachen ein. Der Teilzonenplan wurde vom 31. Juli bis 8. September 2017 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

Erwägungen

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 16. August 2016 und 5. Mai 2017 sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Intensivlandwirtschaftszone / Realisierbarkeit

Die Zonierung erfolgt basierend auf einem spezifischen Projekt für die Realisierung eines neuen Schweinemaststalles. Wir weisen darauf hin, dass eine spätere Umnutzung der Schweineställe für zonenfremde Zweck (nicht landwirtschaftliche Zwecke) den planerischen Zielsetzungen widerspricht und nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Das Bundesamt für Landwirtschaft hat dem Gesuch vom 8. Juni 2017 für eine Ausnahmebewilligung für die Überschreitung der Höchsttierbestände am 29. August 2017 zugestimmt (vgl. Verordnung über Höchstbestände in der Fleisch- und Eierproduktion, SR 916.344, abgekürzt HBV).

Die Baugesuchunterlagen liegen zur Prüfung vor und sind Vollständig. Eine Baubewilligung kann in Aussicht gestellt werden. Bei Nichtrealisierung des Vorhabens ist nach fünf Jahren oder spätestens mit der nächsten Revision der Nutzungsplanung, der Zonen- und Überbauungsplan bzw. eine Rückführung der Zonierung in die Landwirtschaftszone zu prüfen.

Umweltverträglichkeit

Am 1. Februar 2017 hat der Gemeinderat Waldkirch, gestützt auf die Beurteilung der kantonalen Umweltschutzfachstelle vom 21. Dezember 2017, festgestellt, dass das mit dem Überbauungsplan Sonnenhof II mögliche Vorhaben den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht und umweltverträglich ist.

Tüfenbach / Legende Überbauungsplan

Der Legendenpunkt „Gewässer eingedolt“ ist keine Festlegung sondern eine Hinweis. Der eingedolte Abschnitt des Tüfenbaches südlich der Oberwaldstrasse ist gemäss dem, am 7. Februar 2018 genehmigtem, Hochwasserschutzprojekt zu öffnen.

Zusammenfassend ergibt die Prüfung, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

Verfügung

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, ErmV) 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. Der Überbauungsplan Sonnenhof vom 28. September 2007 wird aufgehoben.
3. Wird das Vorhaben innert 5 Jahren nicht realisiert, sind die Planungsgrundlagen zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.
4. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 5'150.--.
5. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 10'540.--.

Aufteilung der Gebühr:

Teilzonen- und Sondernutzungsplan Geschäfte Nr. 17-6069, 17-1068, 16-2214, 14-5964

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 4'450.--

Amt für Umwelt – Recht und Umwelt Fr. 700.--

Amt für Umwelt – UVP 1718 Fr. 4'600.--

Teilstrassenplan Geschäft Nr. 17-6277

Tiefbauamt Fr. 340.--

Hochwasserschutzprojekt Geschäft Nr. 17-7508

Amt für Wasser und Energie Fr. 300.--

Amt für Natur, Jagd und Fischerei 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 Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss



Beilagen

- Genehmigte Erlasse (5-fach)
- Umweltverträglichkeitsbericht (3-fach)
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 15. Februar 2018
- Genehmigung Hochwasserschutzprojekt vom 7. Februar 2018
- Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichtes UVB durch die kantonale Umweltschutzfachstelle vom 21. Dezember 2017
- Rechnung Beurteilung UVB vom 21. Dezember 2017

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation – Ortsplanung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation – Bauen ausserhalb Bauzone
- Amt für Umwelt – Recht und UVP
- Tiefbauamt – Rechtsdienst
- Amt für Wasser und Energie
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Kantonspolizei – Verkehrstechnik