



A-Post
Gemeinderat
Gähwilerstrasse 1
9533 Kirchberg

9. September 2016

Geschäft Nr. 15-6463

Gemeinde Kirchberg: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
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**
- **Revision Baureglement**
- **Ergänzung/Änderung Richtplan; Kenntnisnahme**

Im November 2013 hat das AREG zu den Entwürfen des revidierten Zonenplans, des Baureglements sowie zum Richtplan Stellung genommen. Die Erwägungen sind mehrheitlich in die vorliegenden Planunterlagen eingeflossen.

Der Zonenplan sowie das Baureglement wurden am 29. April 2014 bzw. am 20. Januar 2015 vom Gemeinderat erlassen und in der Folge auch öffentlich aufgelegt. Die Einsprachen konnten mehrheitlich bereinigt werden. Mit Ausnahme von zwei Fällen sind auch die beim Baudepartement eingegangenen Rekurse gegen den Zonenplan zurückgezogen worden.

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

A. Zonenplan

Der aktuelle Zonenplan ist im Jahre 1992 in Kraft gesetzt worden. Mit der Revision des Zonenplans werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Sicherstellung der baulichen Entwicklung für die nächsten 15 Jahre (abgestimmt mit dem kommunalen Richtplan);
- Bereinigung der Abweichungen zwischen bestehenden Zonengrenzen und Parzellengrenzen (AV-Daten);
- Zuweisung der Zweckbestimmung bei den Grünzonen nach gemäss Art. 17 BauG;
- Nachführung der Waldfeststellungen;

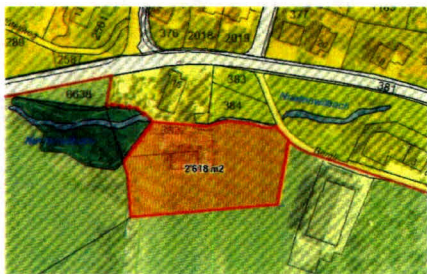
- Bereinigung des übrigen Gemeindegebiets; in der Regel Zuweisung zur Landwirtschaftszone;
- Umsetzung/Berücksichtigung der Gefahrenzonen.

Die Überprüfung im Rahmen der Überarbeitung des kantonalen Richtplans zeigt, dass die Siedlungsfläche (Wohn- und Mischzonen) aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung in etwa dem Bedarf bis 2040 entspricht (Stand 2014).

Die Zonenplanrevision umfasst in erster Linie Umzonungen innerhalb der Bauzone sowie kleinste Anpassungen an die Parzellenstruktur. An lediglich sechs Standorten ist eine Vergrösserung der Bauzone > 0.5 ha vorgesehen. Zu einem grossen Teil handelt es sich dabei um die Einzonung von bebauten (ehem. landwirtschaftlichen) Liegenschaften. Insgesamt wird aber gemäss den Unterlagen die Bauzonenfläche (Wohn- und Mischzonen, Arbeitszonen, öffentliche Zone) um 4.5 ha verkleinert (5.3 ha ohne IE R Ferenloo, vgl. unten). Mit Ausnahme der nachstehenden, noch offenen Fragen entspricht der Zonenplan somit den Vorgaben von Art. 15 RPG, auch die Übergangsbestimmungen von Art. 38a Abs. 2 RPG sind eingehalten.

Von der Genehmigung zurückzustellen sind die folgenden Zonenplanänderungen:

1. Die Teilfläche der Parzelle 382, Bazenheid, befindet sich heute in der Wohnzone WE, sie soll neu der Wohnzone W2b zugewiesen werden. Auf dem Areal befindet sich die [REDACTED] ein über Jahre gewachsener, in einer Wohnzone allerdings nicht konformer Gewerbetrieb. Die Grundeigentümerin beantragte im Rahmen der Ortsplanrevision, die Teilfläche der Parzelle Nr. 382 südlich des Nuetenwilerbachs sei der Wohn- Gewerbezone WG2 zuzuweisen. Gegen den abweisenden Einspracheentscheid des Gemeinderats ist Rekurs eingelegt worden. Die Genehmigung des Zonenplans auf Parzelle 382 südlich des Nuetenwilerbachs wird von der Genehmigung zurückgestellt, bis der Rekurs entschieden ist.



2. Heute sind die Parzellen 2354 und 6566 am östlichen Siedlungsrand von Kirchberg dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Die Grundeigentümer beantragen, dass die Parzellen Nrn. 2354 und 6566 sowie eine kleine Teilfläche der Parzelle Nr. 2355 (alle übriges Gemeindegebiet üG) der zweigeschossigen Wohnzone W2b zugewiesen werden. Gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderats ist Rekurs eingelegt worden. Die Genehmigung des Zonenplans auf den Parzellen Nrn. 2354 und 6566 sowie der kleinen Teilfläche auf Parzelle Nr. 2355 wird von der Genehmigung zurückgestellt, bis der Rekurs entschieden ist.



3. Intensivlandwirtschaftszonen sind unter Berücksichtigung aller räumlichen Gesichtspunkte in die planerische Grundordnung zu integrieren, und mit den Instrumenten des Na-



tur- und Landschaftsschutzes abzustimmen. Sowohl bei der Festlegung der Anforderungen (Art. 38 RPV) als auch im Zuge der Zonenausscheidung haben die Kantone den aus der Bundesverfassung und dem RPG abgeleiteten Planungsgrundsätzen Rechnung zu tragen. Von Bedeutung sind namentlich die in Art. 1 Abs. 2 lit. a (Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen) und d RPG genannten Ziele, die auf Schonung der Landschaft ausgerichteten Grundsätze in Art. 3 Abs. 2 RPG (Erhaltung von Kulturland, Einordnungsgebot von Siedlungen und Bauten, Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräumen, Funktionserhaltung von Wäldern) sowie das Prinzip von Art. 16 Abs. 2 RPG, nach welchem möglichst grosse, zusammenhängende Landwirtschaftsflächen auszuscheiden sind. Vor diesem Hintergrund muss die bauliche Nutzung in der Landwirtschaftszone tendenziell zusammengefasst und bestehenden Siedlungsflächen zugeordnet werden. Kleinere, verstreute Intensivlandwirtschaftszonen widersprechen diesem Grundsatz.

Aus den Ausführungen ergibt sich, dass es nicht den raumplanerischen Zielsetzungen entspricht, jede gewünschte Betriebserweiterung (und sei ihre Notwendigkeit auch sachlich begründet) am Ort des jeweiligen bestehenden Betriebes zuzulassen, mithin eine dezentrale Entwicklung zu ermöglichen. Vielmehr muss das Bestreben dahin gehen, derartige Projekte räumlich zusammenzufassen und an geeigneten Standorten zu konzentrieren. Wo dies nicht möglich ist, muss das Ausscheiden einer Intensivlandwirtschaftszone im Einzelfall und sehr detailliert geklärt werden. In der Regel sind konkrete Projekte erforderlich, welche belegen, dass die räumlichen wie auch umweltrechtlichen Anforderungen hinreichend berücksichtigt sind (vgl. auch Planungsbericht 5.9).

Mit dem vorliegenden Zonenplan soll an sechs verschiedenen Standorten neu eine Intensivlandwirtschaftszone IL T (Tierhaltung) ausgeschieden werden:

- Bräggfeld; Parz. Nr. 6737 (Nr. 149 Liste der Zonenplanänderungen)
- Mettlen; Parz. Nr. 7782 (Nr. 150 Liste der Zonenplanänderungen)
- Neutal; Parz. Nr. 7913 (Nr. 151 Liste der Zonenplanänderungen)
- Ruppertswil; Parz. Nr. 7234 (Nr. 152 Liste der Zonenplanänderungen)
- Tannen; Parz. Nr. 7703 (Nr. 153 Liste der Zonenplanänderungen)
- Tannen ; Parz. Nr. 7190 (Nr. 154 Liste der Zonenplanänderungen)

Am 1. September 2018 treten verschärfte Tierschutzanforderungen in Kraft. Am Standort Neutal wird ein bestehender Schweinemastbetrieb an diese Bestimmungen angepasst, die Tierzahl bleibt unverändert. Die Intensivlandwirtschaftszone IL T kann genehmigt werden. Um eine langfristig gute Einfügung des Mastbetriebs in der Landschaft sicherzustellen, wird gleichzeitig auch der Überbauungsplan „Neutal“ genehmigt (siehe separate Verfügung).

Bei der Käserei Brägg sind die Detailabklärungen weit fortgeschritten, ein Überbauungsplan ist in Erarbeitung. Die Genehmigung der Intensivlandwirtschaftszone IL T ist möglich, sobald der Überbauungsplan vorliegt und die noch offenen Nachweise (u.a. mit dem Umweltverträglichkeitsbericht) erbracht sind. Solange wird die Genehmigung der Intensivlandwirtschaftszone IL T Bräggfeld zurückgestellt.

Bei allen anderen Standorten fehlen grundlegende Abklärungen und Unterlagen, um über das Ausscheiden einer Intensivlandwirtschaftszone IL T entscheiden zu können. Nachdem die Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann, wird den Grundeigentümern das rechtliche Gehör gewährt. An den Standorten Mettlen, Rupperswil sowie Tannen (2x) wird die Umzonung in eine Intensivlandwirtschaftszone IL T bis zum definitiven Entscheid zurückgestellt.

4. Auf den Parz. 6910 und 6326, Ferenloo, soll eine rd. 0.8 ha grosse Intensiverholungszone Reitbetrieb IE R ausgeschieden werden. Der verbleibende Raum bis zum Waldrand würde der Grünzone GF bzw. der Grünzone GS zugewiesen (Parz. 6910 und 6326, 8150). Mit der Umzonung werden die Voraussetzungen für einen umfassenden Ausbau des bestehenden Reitbetriebs geschaffen.



Der Standort Ferenloo liegt in einer Distanz von rund 300 Meter zur Bauzone von Wolfikon an der Kantonsstrasse Wil-Rickenbach-Kirchberg. Aus Sicht des AREG handelte es sich um eine bundesrechtswidrige Kleinbauzone ohne Siedlungszusammenhang. Nachdem die Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann, wird den Grundeigentümern das rechtliche Gehör gewährt. Der Entscheid über die Zonenzuweisung im Gebiet Ferenloo wird solange zurückgestellt.

B. Baureglement

Das Baureglement der Gemeinde Kirchberg stammt im Kern aus dem Jahr 1989 und wurde im Jahr 1992 genehmigt. Mit der Revision des Baureglements werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Anpassung an den revidierten Zonenplan mit neuen Zonenarten (Zonenvorschriften mit Art und Mass der zulässigen Nutzung);
- Bestimmungen für Gebiete mit bestimmten Nutzungsarten nach Art. 28octies Baugesetz;
- Anpassungen aufgrund der Erfahrungen im Vollzug;
- Redaktionelle Korrekturen.

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Gemäss Art. 14 Abs. 2 BauG sind in Industriezonen Wohnbauten nur für standortgebundenes Personal zulässig. Entgegen der Formulierung in Art. 11 Abs. 1 BauR sind damit Wohnbauten nicht per se auch für Betriebsinhaber zugelassen. Die Vorschrift ist entsprechend anzupassen.



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 Verwaltungspflege (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 Ergänzungen/Änderungen des kommunalen Richtplans werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Baureglement wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Der letzte Satz in Art. 11 Abs. 1 BauR wird wie folgt angepasst: „Wohnbauten sind für standortgebundenes Personal zulässig“.
3. Der Zonenplan wird im Sinne der Erwägungen und mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt:
 - a. Auf Parzelle 382 wird die Genehmigung der Wohnzone W2b im Bereich südlich des Nuetenwilerbachs von der Genehmigung zurückgestellt, bis der hängige Rekurs entschieden ist.
 - b. Auf den Parzellen Nrn. 2354 und 6566 sowie teilweise 2355 (heute alles übrige Gemeindegebiet üG) wird die Zonenzuweisung von der Genehmigung zurückgestellt, bis der hängige Rekurs entschieden ist.
 - c. Im Bräggfeld wird die Genehmigung der Intensivlandwirtschaftszone IL T zurückgestellt, bis die noch offenen Nachweise erbracht sind und der Überbauungsplan vorliegt.
 - d. Der Entscheid über die Zuweisung der Standorte Mettlen (Parz. 7782), Rapperswil (Parz. 7234) sowie Tannen (Parz. 7703 und 7190) in eine Intensivlandwirtschaftszone IL T wird bis nach der Gewährung des rechtlichen Gehörs zurückgestellt.
 - e. Der Entscheid über die Intensiverholungszone IE R sowie die Grünzonen GF/GS auf den Parzellen Nrn. 6910, 6326 und 8150, Ferenloo, wird bis nach der Gewährung des rechtlichen Gehörs zurückgestellt. Gleiches gilt für die Waldfeststellung (Detailplan 17).
4. Das Baureglement sowie der Zonenplan, beide vom Baudepartement am 28. August 1992 genehmigt, werden inkl. Nachträgen und Teilzonenplänen aufgehoben.
5. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'650.--.
(Zonenplan Fr. 2'450.--; Fr. Baureglement 1'200.--)

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. 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

Zur Eröffnung an (Verfügung per Einschreiben; mit Original-Zonenplan)

- Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern
- Bitte nach Einsicht mit beilegendem Couvert zurück an die Gemeinde

Beilagen

- Genehmigte Erlasse, Kenntnisnahme
- Waldfeststellung Detailplan 1-16
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung BD
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Umwelt und Energie
- Kantonsforstamt
- Tiefbauamt Rechtsdienst