



A-Post
Gemeinderat
Dorf 7
9127 St.Peterzell

1. März 2016

Geschäft Nr. 15-8472

Gemeinde Neckertal: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Teilzonenplan Weiherstrasse**

Die heute der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugewiesenen Parzellen Nrn. 721S und 722S sollen der zweigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG2 zugeschrieben werden. Es ist eine gewerbliche Nutzung geplant, die nicht in der Wohnzone umzusetzen ist. Die [REDACTED], bzw. die [REDACTED], beabsichtigt auf den genannten Parzellen eine Baute mit unterirdischer Pflanzanlage von über 80 Meter Länge zu realisieren. Der unterirdische Bereich ist direkt mit dem bestehenden Fabrikgebäude (Gebäude Nr. 450S) auf der westlich anschliessenden Parzelle Nr. 295S verbunden. Die bestehende Betriebsbewilligung ist an die Stellerräume des genannten Fabrikgebäudes gebunden, die geplanten neuen Pflanzenräume befinden sich somit in unmittelbarer Nachbarschaft zu der [REDACTED].

Die [REDACTED] ist ein privat finanziertes GMP-zertifiziertes Unternehmen, das auf die Produktion, Zucht und Ernte von Cannabispflanzen und die Herstellung von Extrakten aus diesen Pflanzen für den Lebensmittel- und Medizinbereich spezialisiert ist.

Der Erlass wurde nicht vorgeprüft. Die Stellungnahmen der einzelnen Fachämter sind in diesem Erlass aufgeführt und für das Baubewilligungsverfahren zwingend zu beachten.

Kantonales Tiefbauamt

a) Wasserbau

Die Umzonung der Parzelle Nr. 721S liegt in einem Gebiet, welches durch Rutschung und Ufererosion gefährdet ist (vgl. Aktennotiz vom 15. November 2011). Damit zur Sicherung des Baugebiets auch später keine Verbauung am Tüfenbach notwendig ist, empfehlen wir



den Abstand der geplanten Neubauten/ -anlagen zum Gewässer zu vergrössern. Der mittels Grünzone gesicherte Gewässerabstand ist längerfristig allenfalls zu klein.

b) Naturgefahren

Mit dem Baugesuch ist der Umgang der vom Gewässer ausgehenden Gefährdung zu beschreiben. Des Weiteren empfehlen wir dringend bei Hochbauvorhaben die Gebäudeversicherung des Kantons St.Gallen zu kontaktieren und allfällige notwendige Schutzmassnahmen rechtzeitig abzusprechen. Bei einer zukünftigen Nachrutschung dürfen keine Probleme auftreten. Das Gebäude ist auf einen standfesten Untergrund zu stellen. (Setzungs-) Schäden aufgrund von permanenten Rutschungen oder infolge schlechten Untergrundes werden normalerweise von der GVA nicht bezahlt, da diese vorhersehbar und somit vermeidbar sind (Hintergrund: Obwohl das geplante Gebäude momentan gemäss Gefahrenkarte knapp nicht direkt betroffen ist, ist nicht auszuschliessen, dass sich zukünftig die Rutschfläche weiter hangaufwärts verschiebt (nachrutscht) und dann das geplante Gebäude tangiert).

c) Verkehrsplanung

Mit Realisierung der geplanten Bauten ist der vorhandene (und klassierte) Wanderweg ohne Hartbelag (WoH) angemessen zu ersetzen (Art. 7 FWG). Das Teilstrassenplan-Verfahren ist mit dem Baubewilligungsverfahren zu koordinieren.

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

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. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 690.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr.	550.--
Amt für Umwelt und Energie	Fr.	140.--

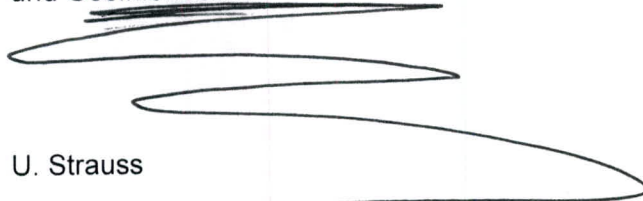
Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.



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

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Aktennotiz „Tüfenbach / Schaden“ vom 15. November 2011
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- 2x Amt für Umwelt und Energie, 1x z. Hd. Herr Renato Pedrolini
- Tiefbauamt Rechtsdienst