



A-Post
Gemeinderat Balgach
Turnhallestrasse 1
9436 Balgach

11. Mai 2022

Geschäft Nr. 21-10973

Gemeinde Balgach: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
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) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Wild Heerbrugg Areal**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Das Wild Heerbrugg Areal ist regional und kantonal ein bedeutendes Industrieareal und im kantonalen Richtplan als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet bezeichnet. Es hat seine Kapazitätsgrenze erreicht. Einerseits wird das Industrieareal mittels vorliegendem Teilzonenplan vergrössert, andererseits werden mit dem Sondernutzungsplan Wild Heerbrugg Areal Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung auf dem Areal festgelegt. Dazu wurden mittels Testplanung ein Leitbild entwickelt und Grundsätze der Arealentwicklung in einer Charta festgehalten.

Die Charta wurde im Mai 2015 von den ansässigen Unternehmen und Grundeigentümern, dem kantonalen Amt für Wirtschaft und Arbeit sowie der Gemeinde unterzeichnet.

Der Teilzonenplan Wild Heerbrugg Areal wurde am 14. August 2017 vom Gemeinderat erlassen und vom 22. August 2017 bis zum 20. September 2017 öffentlich aufgelegt. Das fakultative Referendum wurde vom 21. Oktober 2021 bis zum 29. November 2021 durchgeführt.



2 Erwägungen

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 14. Juli 2017 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen.

2.1 Rodungsbewilligung

Für die Nutzung des Gebiets als Industrieareal ist eine Rodung notwendig. Die Bewilligungsverfügung vom 22. März 2022 liegt dieser Genehmigung bei. Die Gemeinde erstellt und eröffnet den Gesamtentscheid. Der Gesamtentscheid ist dem Bundesamt für Umwelt und der Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 765 zu eröffnen. Die Genehmigung des Teilzonenplans erfolgt unter Vorbehalt der Rechtskraft der Rodungsbewilligung.

2.2 Mehrwertabgabe

Insgesamt werden 6'723 m² der Grünzone B sowie Waldfläche neu einer Bauzone zugeteilt. Planungsbedingte Bodenmehrwerte werden von der Mehrwertabgabe in einem separaten Verfahren erfasst. Die zuständige Stelle des Kantons veranlagt nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung die Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe wird fällig:

- a) bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten Eigentumswechsel und Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Eigentumswechsel gleichkommen;
- b) bei Beginn einer durch die Einzonung ermöglichten Nutzung.

Gleichzeitig ist gemäss Waldgesetzgebung (siehe Rodungsbewilligung) eine Ausgleichszahlung von 60 Prozent des erheblichen Vorteils zu leisten. Gemäss Vereinbarung zwischen Kantonsforstamt und Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vom 17. September 2019 koordinieren die beiden Ämter die Mehrwertabgabe und die Ausgleichszahlung. Die Erhebung wird in separaten, einzeln anfechtbaren Verfügungen erfolgen.

2.3 Umweltschutzrechtliche Aspekte

Lärmschutz

Gemäss Art. 7 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) müssen die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden:

- a) als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und
- b) dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten.

Bei den geplanten Erweiterungen handelt es sich um neue ortsfeste Anlagen, welche nicht zu Grenzwertüberschreitungen bei den angrenzenden lärmempfindlichen Räumen führen dürfen, auch bei anderen Betrieben auf dem Wild Areal nicht, z.B. bei angrenzenden Fenstern von Büroräumen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) zum Schutz der Nachbarn vor Industrie- und Gewerbelärm zu erbringen.

Gemäss Art. 29 Abs. 1 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 (massgebend für eine Einzonung ist Art. 29 LSV, nicht wie in Kap. 4.2.5 des Planungsberichts angeführt Art. 31 LSV).

Nichtionisierende Strahlung

Gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (SR 814.710; abgekürzt NISV) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagengrenzwerte gemäss Anhang 1 von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Die Einzonung der Grünzone in die Industriezone I liegt im Einflussbereich von Eisenbahnfahrleitungen und eventuell Übertragungsleitungen.

Während für die Planungswerte gemäss LSV im Teilzonenplan eine Signatur angebracht wurde, fehlt eine solche für den Bereich, in welchem gemäss NISV keine Orte empfindlicher Nutzung erstellt werden dürfen. Gemäss Planungsbericht werden jedoch die einzuhaltenden Anlagengrenzwerte im bebaubaren Bereich gemäss dem Sondernutzungsplan Wild Heerbrugg Areal eingehalten.

2.4 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV) bestimmt die zuständige Fachstelle nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren den Vollzugsbeginn für eigentümerverbindliche Eigentumsbeschränkungen. Zuständige Stelle ist beim vorliegenden Erlass die Gemeinde. Sie legt den Vollzugsbeginn fest und prüft vorab, ob die Geodaten durch die Genehmigung oder durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz der projektierten Daten vorzunehmen und den Datensatz im Geoportal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeoIV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Die Gemeinde meldet dem AREG das Invollzugssetzungsdatum. Die Invollzugsetzung des Teilzonenplans und des Sondernutzungsplans Wild Heerbrugg Areal sind zu koordinieren.

2.5 Gesamtbeurteilung

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



3 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; GebT) verfügt das

Bau- und Umweltdepartement:

1. Diese Genehmigungsverfügung ersetzt die Genehmigung vom 12. April 2022
2. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Vorbehalten bleibt die Rechtskraft der Rodungsbewilligung.
3. Für die vorliegende Verfügung wird keine Gebühr erhoben. Die Gebühr ist in die Verfügung des Sondernutzungsplans Wild Heerbrugg Areal integriert.

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:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass (dreifach)
- Rodungsbewilligung vom 22. März 2022

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Denkmalpflege
- Kantonsforstamt