



A-Post

Gemeinderat Benken
Zentrumplatz 2
8717 Benken SG

23. Juni 2023

Geschäft Nr. 22-7278

Gemeinde Benken: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan HakaGerodur**
- **Sondernutzungsplan HakaGerodur AG**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Die Firma HakaGerodur AG beabsichtigt den Betriebsstandort im Gewerbe-Industriegebiet «Buechen-Tobelröten» auszubauen. Eine Erweiterung auf dem bestehenden Betriebsareal ist nicht mehr möglich. Das Betriebsareal soll in Richtung Süd-West vergrössert werden.

Dafür ist eine Einzonung (rund 8000 m²) notwendig. Der Gemeinderat Benken hat im Rahmen der Anpassung 2020 zum kantonalen Richtplan einen Antrag zur Zuweisung der geplanten Betriebserweiterung zum Siedlungsgebiet gestellt.

Der Bund hat die Richtplananpassung am 26. April 2021 genehmigt. Die Bebauung des erweiterten Betriebsareals (südöstlich der Giessenstrasse) wird neu zudem mit einem Sondernutzungsplan geregelt. Weiter wurden mit einer Vereinbarung zwischen Gemeinde und HakaGerodur AG die Einzonungsbedingungen vereinbart (u.a. Frist für Überbauung und allfällige Rückzonung bei Nicht-Realisierung).



Die Mitwirkung erfolgte im Frühjahr 2022. Der Gemeinderat Benken hat die angeführten Planerlasse am 30. Mai 2022 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 17. Juni 2022 bis 18. Juli 2022. Es gingen keine Einsprachen ein. Vom 12. August 2022 bis 20. September 2022 wurde der Teilzonenplan dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

Mit dem Teilstrassenplan «Tobelrötenstrasse (Parz. Nrn. 212, 215 und 1337)» wird zudem die Erschliessung des Areals und hinter liegender Parzellen neu geregelt. Die Genehmigung des Teilstrassenplans (22-7927) ist parallel zu den angeführten Nutzungsplänen im Gange.

Der Teilstrassenplan musste während der Genehmigungsprüfung angepasst werden. Dies hatte auch die geringfügige Anpassung des Sondernutzungsplans zur Folge. Im Zuge dessen wurde auch der Baubereich für Silobauten reduziert, um sicherzustellen, dass künftige Silobauten das Strassen- und Landschaftsbild nicht massiv verschlechtern. Diese Änderungen hat der Gemeinderat am 25. April 2023 erlassen. Im Sinne von Art. 41 Abs. 3 PBG wurde auf eine Korrekturaufgabe verzichtet.

2 Erwägungen

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG).

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 7. Januar 2022 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Es ergeben sich noch folgende Punkte:

2.1 Siloanlagen

Die Siloanlagen sollen massgeblich über die die ordentlichen Gebäude- resp. Firsthöhe ragen dürfen. Der Zonenzweck kann dabei gewahrt werden, wenn Silobauten nur in einem sehr beschränkten Teil zugelassen werden. Im ursprünglichen Sondernutzungsplan (Stand Auflage) werden Silobauten in einem Streifen von 173 m Länge und 18 m Breite zugelassen. Der Streifen erstreckte sich über die gesamte Länge des heutigen Betriebsgebäudes. Es handelte sich dabei nicht mehr um einen sehr beschränkten Teil.

Vertretbar ist ein Bereich der sich am heutigen Bestand orientiert. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde der «Baubereich für Siloanlagen» auf 82 m Länge und 18 m Breite reduziert. Eine Vergrösserung der heutigen «Silo-Front» um rund 1/3 wird als tragbar eingestuft. Die Beeinträchtigung des Strassen- und Landschaftsbildes wird im Vergleich zum Bestand nicht massiv verschlechtert.



2.2 Gewässerraum

Der definitive Gewässerraum nach Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) wurde noch nicht festgelegt. Entsprechend gelten die Übergangsbestimmungen zur GSchV vom 4. Mai 2011. Im Sondernutzungsplan ist der künftig vorgesehene Gewässerraum unter den Hinweisen bezeichnet. Der übergangsrechtliche Gewässerraum ist breiter als der bezeichnete Raum (auf der Seite des Sondernutzungsplans etwas mehr als 2 m). Er überlagert im Sondernutzungsplan definierte Grünbereiche. Die Bestimmungen zu diesen präjudizieren den künftigen Gewässerraum nicht.

2.3 Ökologischer Ausgleich

Das Amt für Natur, Jagd und Fischerei stellt fest, dass der ökologische Ausgleich in den besonderen Vorschriften definiert und im Planungsbericht beschrieben ist. Die Umsetzung hat anhand des im Art. 8 Abs. 4 der besonderen Vorschriften vorgeschriebenen Umgebungsplans zu erfolgen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bzw. im Rahmen der Bauabnahmen der entsprechenden Bauten und Anlagen hat die Gemeinde die Umsetzung zu überprüfen.

2.4 Verfahrenskoordination

Der eingangs erwähnte Teilstrassenplan ist materiell auf die Nutzungspläne abgestimmt. Das Genehmigungsverfahren zum Teilstrassenplan ist weit fortgeschritten. Anpassungen, die auf die Nutzungspläne Auswirkungen haben, sind nicht mehr zu erwarten.

2.5 Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 58 ff. PBG wird bei einer Neueinzonung (dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone) eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 Prozent des Bodenmehrerts fällig.

Der Bodenmehrert entspricht dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstückschätzung ermittelten neuen Verkehrswert (Art. 59 Abs. 1 PBG). Das Schätzungsverfahren erfolgt nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1; abgekürzt GGS).

In einem ersten Schritt leitet das zuständige Grundbuchamt das ordentliche Schätzungsverfahren ein. Der Fachdienst für Grundstückschätzungen (vgl. Art. 3 GGS in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über die Durchführung der Grundstücksschätzung; sGS 814.11; abgekürzt VGS) führt eine Liegenschaftenschätzung zur Ermittlung des Verkehrswerts nach der Einzonung durch. Die politische Gemeinde eröffnet der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer die Schätzungsverfügung.

Nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung verlangt das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) als zuständige Stelle des Kantons die Mehrwertabgabe (Art. 61 Abs. 1 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).



Wird die Mehrwertabgabe fällig, meldet die zuständige Stelle den Eintritt der Fälligkeit der zuständigen Stelle des Kantons (Art. 62 PBG). Das AREG als zuständige Stelle des Kantons erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit (Art. 63 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).

2.6 Erhältlichkeit

Die Verfügbarkeit von Flächen ist mit deren Einzonung in die Bauzone sicherzustellen, gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG). Mit der Einzonungsvereinbarung zwischen der HakaGerodur AG und der politischen Gemeinde Benken vom 2. September 2022 wird die Verfügbarkeit vertraglich vereinbart.

2.7 Beurteilung Genehmigungsfähigkeit

Der Planungsbericht inkl. Beilagen ist vollständig, die raumrelevanten Interessen werden behandelt und deren Abwägung ist nachvollziehbar. Die angeführten Nutzungspläne sind rechtmässig, mit dem zu koordinierenden Teilstrassenplan abgestimmt und stimmen mit den übergeordneten Planungen überein.

3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bestimmt gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeolV) die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für den Erlass und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle (AREG) abzugeben. Das Invollzugsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

4 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 3'130.--.
(Geschäft Nr. 21-4483: Anteil AFU Fr. 280.--)

Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement erhoben werden.



Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Formular «Mitteilung Invollzugsetzung»
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Amt für Umwelt, Koordinationsstelle Baugesuche
- Amt für Wasser und Energie
- Kantonspolizei, Verkehrstechnik
- Tiefbauamt, Rechtsdienst