



A-Post
Gemeinderat Degersheim
Hauptstrasse 79
9113 Degersheim

1. Februar 2022

Geschäft Nr. 21-10518
Gemeinde Degersheim: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• Teilzonenplan Hintertschwil Ost

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Dorfeingang von Degersheim, östlich der Flawilerstrasse, direkt am Siedlungsrand. Es umfasst einen Teil des Werkareals der [REDACTED] sowie die nördlich davon gelegene, landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem Bauernhaus/Wohnhaus in der Landwirtschaftszone.

Die [REDACTED] ist ein Familienunternehmen, das sich auf die mobile Schlackenaufbereitung, auf die Veredelung und Verwertung von Nichteisenmetallen sowie auf Bau Transporte und Muldenservice spezialisiert hat und dabei aktuell rund 25 Mitarbeitende beschäftigt. Die Firma veredelt und vermarktet u.a. aus der Schlackenaufbereitung zurückgewonnene Nichteisenmetalle zu qualitativ hochwertigen Endprodukten. Im Bereich Transport und Muldenservice verfügt die [REDACTED] über einen umfassenden Fuhrpark mit 12 LKWs, diversen Kippnern, Kippsattelzügen, Fahrmischern, Absetz- und Abrollkipper sowie ein Kranfahrzeug und diverse Sattelaufleger.

Weil der Platz innerhalb der bestehenden Bauzone bereits komplett aufgebraucht ist, soll das Werkareal nach Norden ausgeweitet werden. Heute dienen mobile Seecontainer als provisorische Unterstände und für die Lagerhaltung. Die Container sollen strukturierten



Bauten weichen. Geplant sind eine LKW-Einstellhalle mit Lagerraum im Obergeschoss, ein Ausbau der Metallveredelung und ein Produktelager. Eine Tankstelle bzw. ein Tankstellenshop sind entgegen früheren Plänen nicht mehr vorgesehen.

Die notwendige Einzonung sollte bereits mit der Ortsplanungsrevision vorgenommen werden. Nachdem die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Gesamtrevision des Zonenplans am 29. November 2020 im Referendum abgelehnt haben, hat der Gemeinderat am 17. August 2021 den Teilzonenplan Hintertschwil Ost erlassen und diesen in der Zeit vom 20. August bis am 19. September 2021 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einsprachen eingegangen, das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen.

Mit dem Teilzonenplan Hintertschwil Ost sollen von der Landwirtschaftszone 3'107 m² in die Gewerbe-Industriezone GI A sowie 916 m² in die Wohn-Gewerbezone WG3 (bereits überbaut) eingezont werden. Im Gegenzug werden entlang der Flawilerstrasse 2'051 m² von der Wohn-Gewerbezone WG3 in die Landwirtschaftszone zurückgeführt, was aus ortsplanerischen Überlegungen sehr erwünscht ist.

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 Genehmigung der mit dem Teilzonenplan Hintertschwil Ost geplanten Ein-, Aus- und Umzonung wurde vom AREG bereits im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans in Aussicht gestellt. In diesem Zusammenhang ist das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan bereits an die vorgesehene Abgrenzung der Bauzone angepasst worden.

Die Genehmigungsprüfung ergibt noch Folgendes:

2.1 Erschliessung

Die Arealerschliessung hat grundsätzlich über die Grüenaustrasse (Gemeindestrasse) zu erfolgen. Jede neue oder geänderte private Zu- und Wegfahrt ist bewilligungspflichtig (Art. 63, Abs. 1, Bst a StrG).

Mit der Ausweitung des Werkareals ist eine Nutzungsintensivierung verbunden. Ist weiterhin eine direkte Ein-/Ausfahrt auf das Werkareal vorgesehen, ist eine solche in Absprache mit dem Tiefbauamt zu prüfen. Mit dem Baubewilligungsverfahren ist eine strassenpolizeiliche Bewilligung einzuholen.

2.2 Lärmschutz

Das Amt für Umwelt weist auf Folgendes hin: Bei der geplanten Bauzonenerweiterung handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage, welche nicht zu Grenzwertüberschreitungen bei angrenzenden lärmempfindlichen Räumen führen darf. Nördlich und westlich des



Areals befinden sich lärmempfindliche Wohnnutzungen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) zum Schutz der Nachbarn vor Industrie- und Gewerbelärm zu erbringen.

In neuen bzw. noch nicht erschlossenen Bauzonen darf in lärmempfindlichen Räumen der Planungswert nicht überschritten werden (Art. 29 und 30 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV)). Im Bereich der neuen Bauzone gilt der Planungswert. Bauprojekte müssen die entsprechend definierten Bestimmungen erfüllen.

2.3 Mehrwertabgabe

Insgesamt werden 4'023 m² Landwirtschaftszone neu einer Bauzone zugeteilt, im Gegenzug werden 2'051 m² von der Wohn-Gewerbezone WG3 in die Landwirtschaftszone zurückgeführt. Planungsbedingte Bodenmehrwerte ab Fr. 30 000.– 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

2.4 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeolV) 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 GeolV 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 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). Der vorliegende Erlass ist rechtmässig und stimmt im Sinne der Erwägungen mit den übergeordneten Planungen überein.

3 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. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen sowie mit folgenden Auflagen und Bestimmungen genehmigt:
 - a) Ist eine direkte Ein-/Ausfahrt vom Werkareal auf die Kantonsstrasse vorgesehen, muss eine solche in Absprache mit dem Tiefbauamt geprüft werden. Mit dem Baubewilligungsverfahren ist eine strassenpolizeiliche Bewilligung einzuholen.
 - b) Im Bereich der neuen Bauzone gilt der Planungswert. Dieser darf in neuen bzw. noch nicht erschlossenen Bauzonen nicht überschritten werden (Art. 29 und 30 LSV).
2. Die Gesamtgebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'980.--.
Anteil AFU (inkl. Vorprüfung Geschäfts-Nr. 21-2478): 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

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

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