



A-Post
Gemeinderat Waldkirch
Bernhardzellerstrasse 28
9205 Waldkirch

3. Oktober 2023

Geschäft Nr. 22-7371

Gemeinde Waldkirch: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
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:

• **1. Änderung Sondernutzungsplan Überbauungsplan Schöntal**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

1.a) Mit der Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) wird im Gebiet Schöntal die Intensivlandwirtschaftszone vergrössert. Der Überbauungsplan Schöntal, welcher mit der Zonierung der Intensivlandwirtschaftszone am 9. November 2015 genehmigt wurde, wird infolgedessen angepasst. Das Vorhaben tangiert Fruchtfolgeflächen (FFF).

b) Die Gesamtplanung umfasst weitere, aufeinander abgestimmte und im Verfahren koordinierte Planerlasse/Projekte:

- Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung (Geschäft Nr. 22-7365)
- Strassenplan (Geschäft Nr. 22-7585)
- Baugesuch für die Kompensation FFF (Geschäft Nr. 22-7527)

2. Der Gemeinderat hat die 1. Änderung des Überbauungsplans Schöntal am 8. Februar 2022 erlassen. Vorab wurde das Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. Februar 2022 bis 15. März 2022. Gegen die Änderung des Überbauungsplans gingen keine Einsprachen ein.



2 Erwägungen

1. 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 Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren.

2. Die Unterlagen inkl. der Berichterstattung nach Art. 47 RPV liegen vollständig vor und sind beurteilbar. Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 19. Februar 2019 sowie der Zwischenprüfung vom 11. Juni 2021 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

2.1 Bedarfsnachweis / FFF

Die Erweiterung der Intensivlandwirtschaftszone im Gebiet Schöntal tangiert 7'800 m² Fruchtfolgeflächen (FFF). Der Bedarfsnachweis und die Interessensabwägung liegen vor und sind nachvollziehbar. Der Nachweis der Kompensation der FFF (vgl. Geschäft 22-7527) liegt vor. Das AREG, Abteilung Bauen ausserhalb Bauzone, hat die Zustimmung zum Baugesuch (vgl. Geschäft 22-7527) erteilt. Die Voraussetzungen für eine Zonierung und Anpassung des Sondernutzungsplans sind gegeben.

2.2 Ökologischer Ausgleich

Der Nachweis der ökologischen Ausgleichsflächen (Unterlagen vom 25. Juli 2023 und 26. Juli 2023) ist nachvollziehbar und zweckmässig. Gemäss Amt für Natur, Jagd und Fischerei ist eine Zustimmung zum Erlass mit folgenden Auflagen möglich:

- a) Die Ausgleichsflächen sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Sondernutzungsplans umzusetzen.
- b) Die Gemeinde und die zuständige Stelle des Kantons sind über den Abschluss der Arbeiten zur Umsetzung der Ausgleichsmassnahmen zu informieren und zu einer Abnahme der Flächen einzuladen.
- c) Die Perimeter der Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der Ausführungsarbeiten als GIS Daten der GIS-Fachstelle des AREG zuzustellen.
- d) Gleichzeitig ist auch der Nachweis zur langfristigen Sicherung der Flächen vorzulegen (Personaldienstbarkeit auf mind. 25 Jahre mit der Gemeinde).

2.3 Nachkommende Verfahren

Im Hinblick auf das Baugesuchsverfahren ergeben sich folgende Bemerkungen:

2.3.1 Bodenschutz

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist gemäss Hinweiskarte "Prüfgebiete Bodenschichtverschiebungen" eventuell Oberboden (Humus) entlang der Kantonsstrasse betroffen. Dieser Oberboden ist mit grosser Wahrscheinlichkeit auf einem 10 Meter breiten Streifen ab Fahrbahnrand und bis in eine Tiefe von 0.2 Metern mit Schadstoffen wie Blei (Pb), polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und anderen Stoffen belastet. Zu beachten ist die Formularverfügung "Umgang mit abgetragenen, chemisch belastetem Boden" unter Kapitel Bodenabtrag unter folgendem Link:

<https://www.sg.ch/umwelt-natur/umwelt/boden/bodenschutzmassnahmen.html>



2.3.2 Kataster der belasteten Standorte

Im Planungsbericht wird im Kapitel 5.5 fälschlicherweise auf die technische Verordnung über Abfälle verwiesen. Die technische Verordnung über Abfälle (SR 814.600; abgekürzt TVA) wurde ab 1. Januar 2016 durch die Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (SR 814.600; abgekürzt VVEA) ersetzt und gelangt entsprechend zur Anwendung.

2.4 Verfahrenskoordination

1. Gleichzeitig mit der Änderung des Überbauungsplans wird ebenfalls die Gesamtrevision der Nutzungsplanung genehmigt (vgl. Geschäft Nr. 22-7365). Die Erweiterung der Intensivlandwirtschaftszone im Gebiet Schöntal ist Grundlage für die Änderung des Sondernutzungsplans. Vorliegender Erlass kann folglich erst mit Rechtskraft der Erweiterung der Intensivlandwirtschaftszone in Rechtskraft erwachsen.

2. Zudem wurde mit der Änderung des Überbauungsplans Schöntal ebenfalls das Baugesuchsverfahren für die Kompensation der FFF durchgeführt. Die kantonalen Teilverfügungen zum Baugesuchsverfahren liegen vor (vgl. Geschäft 22-7527). Das AREG hat die Zustimmung zum Vorhaben erteilt (vgl. beiliegendes Schreiben vom 23. Januar 2023). Damit ist die Verfahrenskoordination sichergestellt.

2.5 Fazit

1. Zusammenfassend ist festzustellen: Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Der Regelungsinhalt des Sondernutzungsplans ist dem Planungszweck entsprechend hinreichend. Die Änderung des Überbauungsplans ist nachvollziehbar.

2. Die Interessensabwägung ist dokumentiert und nachvollziehbar. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt (Berichterstattung nach Art. 47 RPV). Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Der vorliegende Erlass ist rechtmässig, er stimmt mit den übergeordneten Planungen überein und kann mit Auflagen genehmigt werden.

3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

1. Die Eröffnung des Gesamtentscheides (Einspracheentscheid inkl. Genehmigung) ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

2. Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren bestimmt die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für die Erlasse (Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV)). Sie prüft vorab, ob die Geodaten durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz vorzunehmen und diesen im Geportal 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. Das Invollzugssetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).



4 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (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 mit folgenden Auflagen genehmigt:
 - a) Die Ausgleichsflächen sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Sondernutzungsplans umzusetzen.
 - b) Die Gemeinde und die zuständige Stelle des Kantons sind über den Abschluss der Arbeiten zur Umsetzung der Ausgleichsmassnahmen zu informieren und zu einer Abnahme der Flächen einzuladen.
 - c) Die Perimeter der Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der Ausführungsarbeiten als GIS Daten der GIS-Fachstelle des AREG zuzustellen.
 - d) Gleichzeitig ist auch der Nachweis zur langfristigen Sicherung der Flächen vorzulegen (Personaldienstbarkeit auf mind. 25 Jahre mit der Gemeinde).
2. Der Erlass kann erst mit Inkrafttreten der Erweiterung der Intensivlandwirtschaftszone (Rahmennutzungsplanverfahren Geschäft Nr. 22-7365) in Rechtskraft erwachsen.
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 2'100.--.
4. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 3'100.--.

Aufteilung der Gebühr:

Sondernutzungsplan Geschäfte Nr. 18-3535 und 22-7371:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 1'750.--

Amt für Umwelt Fr. 350.--

Baugesuch Geschäft Nr. 22-7527:

Teilverfügung Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 600.--

Teilverfügung Amt für Umwelt Fr. 400.--

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 (3-fach)
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Unterlagen zum Geschäft Nr. 22-7527:
 - Raumplanungsrechtliche Teilverfügung vom 23. Januar 2023
 - Verfügung über Bodenschutzmassnahmen vom 22. November 2022
- Formular Eröffnung Gesamtentscheid
- Formular Eröffnung Invollzugsetzung

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Bauen ausserhalb Bauzone
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Amt für Wasser und Energie
- Denkmalpflege
- Archäologie
- Kantonspolizei, Verkehrstechnik
- Kantonsforstamt
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Landwirtschaftsamt
- Region St.Gallen – Bodensee
- Kanton Thurgau, Amt für Raumentwicklung