



**A-Post**

Gemeinderat Wittenbach  
Dottenwilerstrasse 2  
Postfach  
9301 Wittenbach

21. Februar 2018

Geschäft Nr. 17-6867

**Gemeinde Wittenbach: Genehmigung von Gemeindeerlassen**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
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) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- Teilzonenplan Tobel
- Überbauungsplan Tobel

**Ausgangslage / Vorhaben**

Angrenzend an die ARA Hofen soll ein neuer Schweinemaststall für 1'463 Mastschweine erstellt werden. Dieser ersetzt den bisherigen Stall für 706 Tiere. Das Vorhaben bedingt eine Intensivlandwirtschaftszone. Gemäss Teilzonenplan wird eine Fläche von rund 0.52 ha der Intensivlandwirtschaftszone „Tierhaltung“ IL T zugewiesen und das Baureglement mit einer Regelbauvorschrift für entsprechende Zone ergänzt (Art. 6 und Art. 13<sup>bis</sup> BauR). Im Überbauungsplan Tobel werden die innerhalb der IL T zulässigen Gebäude (Schweinestall und Remise), die Erschliessung sowie die Gebäude- und Umgebungsgestaltung geregelt. Ebenfalls wird darin der Abbruch der nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Bauten im Hofbereich geregelt.

Da am neuen Standort Fruchtfolgeflächen (FFF) tangiert werden, soll im östlichen Teil des Hofbereiches Ersatz geschaffen werden. Der Überbauungsplan umfasst somit auch die Abzubrechenden Bauten sowie entsprechende FFF-Ersatzfläche.

Die vorliegenden Planungsinstrumente wurden am 10. Mai 2017 vom Gemeinderat Wittenbach erlassen. Sie wurden vom 19. Mai bis 19. Juni 2017 öffentlich aufgelegt. Es gingen eine Einsprachen ein, welche durch Rückzug abgeschrieben werden konnte. Der Teilzonenplan wurde vom 22. September bis 31. Oktober 2017 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.



## **Erwägungen**

Die Erwägungen aus den Vorprüfungen vom 27. März 2015, 19. Mai 2016 und 22. Dezember 2016 sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

### *Intensivlandwirtschaftszone / Realisierbarkeit*

Die Zonierung erfolgt basierend auf einem spezifischen Projekt für die Realisierung eines neuen Schweinemaststalles. Wir weisen darauf hin, dass eine spätere Umnutzung des Schweinestalles für zonenfremde Zweck (nicht landwirtschaftliche Zwecke) den planerischen Zielsetzungen widerspricht und nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Die Baugesuchunterlagen liegen zur Prüfung vor und sind Vollständig. Eine Baubewilligung kann in Aussicht gestellt werden. Bei Nichtrealisierung des Vorhabens ist nach fünf Jahren oder spätestens mit der nächsten Revision der Nutzungsplanung, der Zonen- und Überbauungsplan bzw. eine Rückführung der Zonierung in die Landwirtschaftszone zu prüfen.

### *Umweltverträglichkeit*

Am 24. Januar 2018 hat der Gemeinderat Wittenbach, gestützt auf die Beurteilung der kantonalen Umweltschutzfachstelle vom 8. Januar 2018, festgestellt, dass das mit dem Überbauungsplan Tobel mögliche Vorhaben den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht und umweltverträglich ist.

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

## **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) verfügt das

### **Baudepartement:**

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Wird das Vorhaben innert 5 Jahren nicht realisiert, sind die Planungsgrundlagen zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 4'710.--.

Aufteilung der Gebühr (Geschäfte Nr. 17-6867, 16-5933, 16-340, 14-7209):

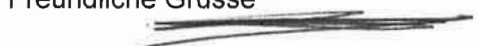
|                                            |              |
|--------------------------------------------|--------------|
| Amt für Raumentwicklung und Geoinformation | Fr. 3'100.-- |
| Amt für Umwelt – Recht und Umwelt          | Fr. 560.--   |
| Amt für Umwelt – UVP                       | Fr. 1'050.-- |



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. 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:

U. Strauss

#### **Beilagen**

- Genehmigte Erlasse (3-fach)
- Umweltverträglichkeitsbericht (1-fach)
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein
- Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichtes UVB durch die kantonale Umweltschutzfachstelle vom 6. Januar 2018
- Rechnung Beurteilung UVB vom 6. Januar 2018

#### **Kopie**

- Rechtsabteilung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation – Ortsplanung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation – Bauen ausserhalb Bauzone
- Amt für Umwelt – Recht und UVP