



Einschreiben
Gemeinderat Berneck
Rathaus
9442 Berneck

6. März 2013

Gemeinde Berneck: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• Revision Zonenplan

Der alte Zonenplan der Gemeinde Berneck wurde am 3. März 1989 genehmigt. Die Richtplanung als Grundlage dieses Erlasses stammt aus dem Jahre 1988. In der Zwischenzeit haben sich die rechtlichen und raumplanerischen Rahmenbedingungen verändert, so dass eine Überarbeitung der Ortsplanung dringend angezeigt ist.

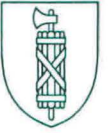
Die Revision des Zonenplans wurde vom Gemeinderat Berneck am 18. Januar 2011 erlassen. Vom 9. Februar bis 10. März 2011 fand die erste öffentliche Auflage statt. Die Änderungen, welche aufgrund der Einspracheverhandlungen resultieren, wurden am 6. September 2011 vom Gemeinderat erlassen. Die zweite öffentliche Auflage fand vom 27. September bis 26. Oktober 2011 statt. Das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen.

Zur Zeit sind der Rechtsmittelentscheid (Rekursverfahren) und der Entscheid der Regierung hinsichtlich des Richtplaneintrages für die Weilerzone im Gebiet Langmoos noch hängig.

Der revidierte Zonenplan ist mit Datum vom 24. September 2010 vorgeprüft worden. Die Genehmigungsprüfung der eingereichten Unterlagen ergibt Folgendes:

1 Einzonung Gewerbe-Industriezone Glb, Parzelle Nr. 105

- a) Im Gebiet "Mittlere Wisen" soll auf der Parzelle Nr. 105 eine Fläche von rund 2 ha von der Landwirtschaftszone in die Gewerbe-Industriezone Glb eingezont werden. Die Fläche liegt vollumfänglich in der FFF, im Gebiet von mittlerer Gefährdung (blau) und im Einflussbereich von nichtionisierender Strahlung.
- b) Gemäss Planungsbericht wird der grösste Teil der noch nicht überbauten Flächen in der Glb als sogenannte Betriebserweiterungsreserve gehortet. Dennoch soll die erwähnte



Fläche für die Auslagerungen von Betrieben einzozont werden. Diese Einzonung auf Vorrat steht jedoch im Widerspruch zu den in der Richtplanung festgehaltenen Zielen wie auch im Widerspruch zum Agglomerationsprogramm vom Mai 2010 (Kapitel 5.2.2 Verteilung der räumlichen Entwicklung, Abbildung 33). Die Bautätigkeit für Gewerbe/Industrie ist demgemäss in erster Linie auf die Gemeinden Au/Widnau, Diepoldsau, Altstätten und Oberriet zu konzentrieren.

c) Bezüglich der Einbindung im Siedlungsgebiet (Abgrenzung Baugebiet) ist die Erweiterung des Gewerbegebiets noch nachvollziehbar. Eine Einzonung auf Vorrat ist indes wegen der bestehenden Industrielandreserve zurzeit nicht möglich. Eine massgeschneiderte Einzonung kann aufgrund eines konkreten Vorhabens geprüft werden, wenn der Bedarf schlüssig nachgewiesen ist.

d) Eine Einzonung ist des Weiteren nicht zweckmässig, weil das Gebiet "Mittlere Wisen" zurzeit noch nicht ausreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist.

e) Gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (SR 814.710; abgekürzt NISV) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Die Einzonung "Mittlere Wisen" (Gewerbe-Industriezone) liegt im Einflussbereich der Mobilfunkanlage an der Musterplatzstrasse 5 (Sunrise SG455-1 und Swisscom BRNK). Nach Anhang 1 Ziffer 64 NISV beträgt der Anlagegrenzwert für den Effektivwert der elektrischen Feldstärke 5.0 V/m. Kann der Nachweis über die Einhaltung des Anlagegrenzwertes nicht erbracht werden, ist die Einzonung nicht möglich. Allenfalls ist im Zonenplan zu vermerken, dass keine Orte empfindlicher Nutzung erstellt werden dürfen.

f) Zusammenfassend ergibt sich, dass für die Einzonung der Gewerbe-Industriezone Glb auf der Parzelle Nr. 105 zurzeit keine Genehmigung erteilt werden kann.

2 Umzonung Übriges Gemeindegebiet Parzelle Nr. 1929

a) Im Gebiet Kobel soll auf der Parzelle Nr. 1929 eine Wendeanlage erstellt werden. Die Fläche wurde daher neu von der Landwirtschaftszone in übriges Gemeindegebiet (Verkehrsfläche) umgezont. Das Vorhaben wurde am 12. Juli 2011 wie folgt vorgeprüft:
"Gemäss dem Planungsbericht sind auf der Parzelle Nr. 1920 eine neue Doppelgarage und angrenzend auf der Parzelle Nr. 1929 ein neuer Wendplatz geplant. Der Wendplatz liegt gemäss rechtskräftiger Zonenplanung in der Landwirtschaftszone. Die geplante Wendeanlage soll der hinreichenden Erschliessung der rechtskräftigen und bereits überbauten Bauzone dienen. Bauzonen sind grundsätzlich über diese zu erschliessen. Die landwirtschaftliche und freizeitliche Nutzung der an die Bauzone angrenzenden Flächen bedingt keine Wendeanlage. Diese ist daher in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform und folglich unzulässig."

b) Eine Verlegung der Wendeanlage in die Landwirtschaftszone ist alleine mit privaten Interessen begründet und somit raumplanerisch nicht zweckmässig. Für die Umzonung der Landwirtschaftszone in das übrige Gemeindegebiet (Verkehrsfläche) auf der Parzelle Nr. 1929 kann daher die Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.



3 Umzonung Wohnzone W2b, Parzellen Nr. 62 und 63

- a) Im Gebiet Kloteren sollen die Parzellen Nr. 62 und 63 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die zweigeschossige Wohnzone W2b umgezont werden. Die unbebaute etwa 1.2 ha grosse Fläche im Gebiet Kloteren wird für öffentliche Zwecke nicht mehr gebraucht, weshalb das Areal für Wohnzwecke genutzt werden soll.
- b) Der Gefährdung durch Naturereignisse ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen zu begegnen. Wie bereits in der Vorprüfung vom 24. September 2010 erwähnt, tangiert das fragliche Areal den Entlastungsraum für die geplante Hochwasserschutzmassnahme am Littenbach. In der Vorprüfung wie auch an der Besprechung vom 9. November 2010 haben die kantonalen Fachstellen darauf hingewiesen, dass durch das Festhalten an einer Bauzone auf den Parzellen Nr. 62 und 63 eine Verlängerung des Entlastungskanals notwendig wird und somit auch entsprechende Mehrkosten anfallen werden. Eine Verlängerung des Entlastungskanals verschlechtert auch die Funktionalität und Handhabung des Überlastungsfalls.
- c) Die Gemeinde Berneck hat ein Massnahmenkonzept Naturgefahren erarbeitet. Mit Schreiben vom 1. Mai 2012 ist das Konzept vorgeprüft und am 11. Juli 2012 mit der Gemeinde besprochen worden. Dabei wurde nochmals auf die fehlende Abstimmung der Zonenplanung mit den Hochwasserschutzmassnahmen hingewiesen. Das Massnahmenkonzept wurde daraufhin angepasst und mit Gemeinderatsbeschluss vom 2. Oktober 2012 zur Kenntnisnahme eingereicht. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat die Machbarkeitsstudie zum Retentionsraum Kloteren zur Kenntnis genommen und festgehalten, *"dass die vorliegende Machbarkeitsstudie zeige, dass auch mit einer Bauzonenerweiterung der Retentionsraum ausreichend sei. Die Umsetzung sei technisch möglich und die geringen Mehrkosten für eine längere Leitungsführung vom Littenbach bis in den verkleinerten Retentionsraum Kloteren würden von der Gemeinde übernommen."*
- d) Das kantonale Tiefbauamt stellt fest, dass eine abschliessende Beurteilung auch in Berücksichtigung der nachgereichten Unterlagen noch nicht möglich sei und daher die Genehmigung der Fläche zurückzustellen ist: *"Wir halten im Prinzip an unserer Stellungnahme vom 31. Juli 2012 fest. Die geplante Einzonung erschwert die Realisierung der Retention inkl. Zuleitung, welche ganz wesentliche Bestandteile des Projekts Littenbach sind. Die konkreten Auswirkungen der Einzonung auf das Projekt sind noch weitgehend unklar und wenn überhaupt nur sehr vage im Massnahmenkonzept und im Protokollauszug vom 2. Oktober 2012 beschrieben. Das Projekt Littenbach im Bereich der geplanten Umzonung ist zu konkretisieren und soweit auszuarbeiten, als dass verbindliche Aussagen über die Auswirkungen, Machbarkeit, Mehrkosten gemacht werden können. Das entsprechende Projekt soll rechtlich gesichert werden."*
- e) Die Genehmigung der Umzonung in eine Wohnzone W2b wird zurückgestellt, bis die Auswirkungen der Hochwasser-Schutzmassnahmen auf die Zonierung im Bereich der Parzellen Nr. 62 und 63 geklärt sind.

4 Einzonung im Gebiet Kobel Parzelle 2673 und 2675

- a) Die kantonale Denkmalpflege wies in der Vorprüfung vom 24. September 2010 darauf hin, dass eine Einzonung der Gebäude im nördlichen Bereich der geschützten Kapelle zu Konflikten führen könne, da die Wirkung der Kapelle von der heute natürlichen, landwirtschaftliche Umgebung abhängt. Auf die Einzonung sei daher zu verzichten, mindestens sei ein entsprechender Freiraum um die Kapelle zu schaffen.



b) Mit dem revidierten Zonenplan werden die bestehenden Gebäude auf den Parzellen 2673 und 2675, entgegen dieser Empfehlung, der Wohnzone WE zugewiesen. Die somit mögliche Umnutzung der ursprünglich bäuerlichen Gebäude kann erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

c) Als minimale Massnahmen soll der Blick zum Rebhang zum Schutze der Kapelle offen bleiben. Um dies sicherzustellen und den entsprechenden Bereich von Bauten freizuhalten, hat der Gemeinderat den westlichen Teil des Grundstücks Nr. 2673, wie die Kapelle selber, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Nachdem die Gemeinde zugesichert hat, die Denkmalpflege bei künftigen Bauvorhaben in der Umgebung der Kapelle (Sanierung, Umbauten, Umgebungsgestaltungen, etc.) frühzeitig mit einzubeziehen, ist diese mit der geplanten Einzonung einverstanden.

5 Weilerzone im Gebiet Langmoos

a) Sie beabsichtigen, im Gebiet Langmoos eine Weilerzone auszuscheiden. Weil dies nur basierend auf einem Eintrag in der kantonalen Richtplanung möglich ist, hat die Gemeinde der Regierung für die Richtplananpassung 2013 einen entsprechenden Antrag gestellt. Der diesbezügliche Entscheid der Regierung steht noch aus.

b) Mit Verweis auch auf den fehlenden Richtplaneintrag ist gegen die geplante Weilerzone Rekurs beim Baudepartement erhoben worden. Das Rekursverfahren ist ebenfalls noch hängig, weshalb die Genehmigung der Weilerzone und der dazwischenliegenden Grünzone Freihaltung zurückgestellt wird.

6 Gewässerabstände / Gewässerraum

a) Gewässer schränken die Überbaubarkeit eines Grundstücks erheblich ein (Gewässerraum, Gewässerabstände). Entsprechende Hinweise in den Plangrundlagen helfen, unliebsame Überraschungen und Fehlplanungen zu vermeiden. Eine möglichst transparente Darstellung der Ausgangslage gibt Rechtssicherheit für Projektierende und auch Behörden. Die Lage der Gewässer (offene und eingedolte) soll deshalb im Zonenplan möglichst präzise dargestellt werden.

b) Das Tiefbauamt weist darauf hin, dass es sich beim Mülibach nicht nur um eine Wassernutzungsanlage, sondern auch um ein Fliessgewässer bzw. öffentliches Gewässer handelt. Es sind die entsprechenden Abstände einzuhalten.

Die nach der Genehmigungsprüfung noch offenen Punkte wurden am 11. Juli 2012 mit dem Gemeindepräsidenten und dem Ratsschreiber besprochen. Mit Schreiben vom 8. November 2012 ist der Gemeinde wie auch den betroffenen Grundeigentümern das rechtliche Gehör gewährt worden. Auf Wunsch der Gemeinde fand am 13. Dezember 2012 eine weitere Besprechung mit den kantonalen Fachstellen statt. Die angezeigten Vorbehalte für die Genehmigung des Zonenplans wurden dabei nochmals erläutert.

Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 1929 beantragte im Rahmen des rechtlichen Gehörs erneut die Genehmigung des übrigen Gemeindegebiets für die Realisierung eines Wendeplatzes bzw. die Lösung des Parkierungsproblems (vgl. Schreiben vom 26. November 2012). Der Gemeinderat Berneck hat, bezugnehmend auch auf die Aus-



sprache vom 13. Dezember 2012 mit dem Kanton, in seiner Stellungnahme vom 8. Januar 2013 zusammenfassend festgestellt, dass mit der Gesamtrevision des Zonenplans nur sehr wenig erreicht worden sei. Dennoch erhalte die Gemeinde mit dem neuen Zonenplan eine gute Grundlage für die künftige Entwicklung. Nach der Ausarbeitung des Projekts Hochwasserschutz Littenbach könne zumindest eine neue attraktive Wohnzone am Siedlungsrand geschaffen werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Ausnahmen genehmigt:
2. Die Gewerbe-Industriezone G1b auf der Parzelle Nr. 105 wird nicht genehmigt.
3. Das übrige Gemeindegebiet bzw. die Verkehrsfläche für den Wendehammer auf der Parzelle Nr. 1929 wird nicht genehmigt.
4. Die Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W2b auf den Parzellen Nr. 62 und 63 wird von der Genehmigung zurückgestellt.
5. Die Weilerzone Langmoos und die beiden dazwischen liegenden Grünzonen Freihaltung werden von der Genehmigung zurückgestellt.
6. Die Gebühr für diese Verfügung (Gesamte Ortsplanungsrevision inkl. Richtplanung und Massnahmenkonzept Naturgefahren) beträgt Fr. 4'600.--.

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.

Eröffnung

— [REDACTED]

— [REDACTED]

— [REDACTED]

— [REDACTED]

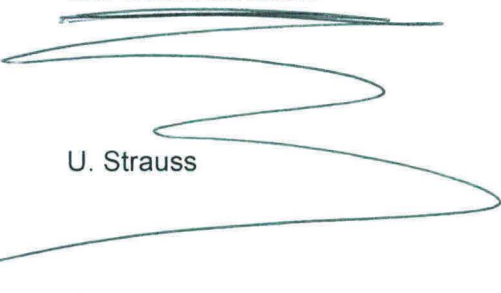
— [REDACTED]

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach 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

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Beilage)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Beilage)
- Tiefbauamt
- Amt für Umwelt und Energie
- Denkmalpflege