



Gemeinderat Jonschwil
Poststrasse 10 + 12
9243 Jonschwil

6. Juni 2011

76

Gemeinde Jonschwil: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

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

• Teilzonenplan Wingarten II

Der Teilzonenplan Wingarten II an der östlichen Ortseinfahrt von Schwarzenbach umfasst eine Fläche von 1.63 ha, welche vom Landwirtschaftsgebiet in die Wohnzone W2b bzw. Wohn-Gewerbezone WG2 umgezont werden soll. Der Erlass ist nicht vorgeprüft worden, die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Bedarfsnachweis/Lage

Per Ende 2010 weist Jonschwil 3563 Einwohner auf. Nach den Zielen der Richtplanung 2005 wird bis 2020 eine Einwohnerzahl von 4026 E angestrebt. Aufgrund der aktuellen Unterlagen ist ein zusätzlicher Baulandbedarf noch ausgewiesen, mit dem Teilzonenplan Wingarten II ist er indes voraussichtlich bis 2020 gedeckt. In der Gesamtinteressenabwägung sind auch die Bemühungen um eine häusliche Nutzung innerer Siedlungsreserven berücksichtigt wurden. Wir verweisen dazu auf die Gespräche mit der Gemeinde und dem Ortsplaner.

Nach anerkannten raumplanerischen Kriterien sind eine Konzentration der Siedlungsflächen und eine Entwicklung im Bereich von gut erschlossenen und versorgten Siedlungsschwerpunkten anzustreben. Die Einzonung am östlichen Siedlungsrand von Schwarzenbach strapaziert diesen Planungsgrundsatz, eine Arrondierung der Bauzone im bereits mehrheitlich umbauten Gebiet weiter westlich und näher am Ortskern wäre zweckmässiger. Soweit ein Bedarf nachgewiesen ist, sind künftige Neueinzonungen an zentralen und gut erschlossenen Lagen vorzunehmen.



Fruchtfolgefläche FFF

Gemäss dem Sachplan „Fruchtfolgeflächen“ vom 8. April 1992 verpflichtete der Bundesrat den Kanton St.Gallen, einen Mindestumfang von 12'500 ha ackerfähigen Bodens langfristig zu erhalten. Weil die "Reserve" klein ist, gilt für alle Planungsvorhaben bezüglich der Freigabe von FFF ein strenger Beurteilungsmassstab. Die Interessenabwägung erfolgt nach den Prüfkriterien des Koordinationsblattes V11 im kantonalen Richtplan.

Der ursprünglich aufgelegte Teilzonenplan wurde nach Absprache mit dem AREG in der Fläche reduziert, so dass noch rund 1.32 ha FFF beansprucht werden. Aufgrund dessen, dass in der Gemeinde Jonschwil, insbesondere auch im Dorf Schwarzenbach, praktisch jede Fläche, welche für eine Ausweitung der Bauzone in Frage kommt, in der FFF liegt, ist der Verbrauch noch zu rechtfertigen.

Positiv zur Kenntnis genommen wird, dass aufgrund von Rekultivierungsmassnahmen 7 ha FFF neu in die kantonale Bilanz aufgenommen können.

Lärm

Aus Sicht des Lärmschutzes ist Folgendes zu beachten:

- a) Gemäss dem Grossratsbeschluss über den Lärmschutz (GRB-LS) vom 8. November 1990 gilt in der Landwirtschaftszone die Empfindlichkeitsstufe III (vgl. Hinweis zum rechtskräftigen Zonenplan in der Planlegende).
- b) Nach Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Im Lärmgutachten vom 14. April 2011 (PML Ingenieurbüro AG, Rebstein) wird aufgezeigt, dass der massgebliche Planungswert nach LSV mit den nachstehenden Massnahmen auch beim bestehenden Wohnhaus an der Wilerstrasse 77 eingehalten werden kann:

- Erstellen eines seitlichen Lüftungsfensters im 1. OG und Festverschraubung der Fenster der südlichen Fassade 1. OG und 2. OG
- Anbringen eines Balkons mit massiver Brüstung vor den Fenstern im DG
- Keine Wohnnutzung im EG

Zurzeit laufen rechtliche Abklärungen, ob die Massnahmen bereits mit der Zuweisung des Wohnhauses zu einer Bauzone umgesetzt werden müssen. Weil eine solche Auflage im konkreten Fall sehr einschneidend wäre, wird die Zuweisung zur WG2 im südlichen, rund 4150 m² grossen Bereich nach Rücksprache mit der Gemeinde bzw. dem Grundeigentümer von der Genehmigung zurückgestellt (vgl. Email vom 1. Juni 2011).



Die Prüfung ergibt, dass der Erlass im Sinne der Erwägungen und mit Vorbehalten recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

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. Die Einzonung des nördlichen Bereichs in die Wohnzone W2b wird genehmigt. Es ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass die Lärmimmissionen den massgeblichen Planungswert nach LSV nicht überschreiten.
2. Die geplante Einzonung in die Wohn-Gewerbezone WG2 wird im Sinne der Erwägungen von der Genehmigung zurückgestellt.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1240.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 900.--
Tiefbauamt	Fr. 340.--

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. 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
Genehmigung Teilstrassenplan

Kopie

BD-RA, TBA-RD, AFU-RU, AREG-OP