



A-Post

15. Juli 2019

Gemeinderat Eschenbach
Rickenstrasse 12
8733 Eschenbach SG

Geschäft Nr. 19-913

Gemeinde Eschenbach: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Sondernutzungsplan Churzhaslen**

1 Ausgangslage

Die Gewerbe-Industriezone in Churzhaslen ist nur für bestimmte Nutzungen zugelassen (holzverarbeitende Betriebe). Diese Nutzungsbestimmung wird mit der Revision des Zonenplans aufgehoben. Neu gelten die zonengemässen Bestimmungen der Arbeitszone A1-16.0. Aufgrund der Lage und der Erschliessungssituation wird ein Sondernutzungsplan erlassen. Dieser regelt die Nutzung (Ausschluss publikums- und verkehrsintensiver Nutzungen), die gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die Umgebung sowie die Erschliessung.

Der Gemeinderat hat den Sondernutzungsplan am 2. Oktober 2018 erlassen und vom 23. Oktober bis 21. November 2018 öffentlich aufgelegt. Einsprachen sind keine eingegangen.

2 Erwägungen

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft die Erlasse auf deren Rechtmässigkeit sowie auf deren Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG). Daraus ergeben sich folgende Erwägungen:

a) Mit Aufhebung der bisherigen Nutzungsbeschränkung und der neuen Nutzungsbestimmung werden für den Grundeigentümer erhebliche Mehrwerte geschaffen. Aus kantonomer Sicht empfiehlt sich, die rechtliche Verfügbarkeit zu sichern und eine Mehrwertabgabe zu regeln.



b) Angrenzend an den Geltungsbereich verläuft ein Gewässer. Der entsprechende Gewässerraum nach Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) wurde noch nicht festgelegt. Somit sind die Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 anzuwenden. Entlang des Gewässers gelten die Vorschriften für Anlagen nach Art. 41c Abs. 1 und Abs. 2 GSchV auf einen beidseitigen Streifen mit einer Breite von je 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle. Die Einhaltung dieser Bestimmungen ist von der Gemeinde sicherzustellen.

c) Um Lärmkonflikte zu vermeiden, sollten lärmintensive gewerbliche Nutzungen nicht neben lärmempfindlicheren Nutzungen, wie zum Beispiel Büros, positioniert werden.

d) Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte sind im fraglichen Gebiet keine Belastungen bekannt. Sollte wider Erwarten während Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (SR 814.600; abgekürzt VVEA) sicherzustellen.

e) Das Areal ist mit der bestehenden Gemeindestrasse dritter Klasse Churzhaslen-Uetenberg nicht hinreichend erschlossen. Insbesondere ist diese Strasse auch als Rad- und Wanderweg bezeichnet. Die Erschliessung ist Sache der Gemeinde.

f) Nach Angaben im Planungsbericht ist ein Wegweiser in Richtung Kantonsstrasse vorgesehen. Ein solcher kann auf diesem Strassenabschnitt jedoch nicht begründet werden. Die Kantonspolizei kann keine Zustimmung in Aussicht stellen.

g) Gegenüber der Kantonsstrasse (Rickenstrasse) ist der Strassenabstand von mindestens 4 m einzuhalten.

h) Aufgrund der formellen Abhängigkeit vom neuen Zonenplan wird diese Genehmigungsverfügung zusammen mit der Genehmigungsverfügung des Zonenplans eröffnet. Der Vollzugsbeginn des Sondernutzungsplan Churzhaslen beginnt frühestens mit dem Vollzugsbeginn des Zonenplans Eschenbach.

Die Genehmigungsprüfung ergibt, dass der Erlass im Sinne der Erwägungen genehmigt werden kann.

3 Dispositiv

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 Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der Sondernutzungsplan Churzhaslen wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühren für diese Verfügung betragen Fr. 1'610.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Baudepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass (zweifach)
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (einschliesslich Erlass)
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Kantonspolizei, Verkehrstechnik
- Amt für Wasser und Energie