



A-Post
Gemeinderat
Gähwilerstrasse 1
9533 Kirchberg

20. Februar 2017

Geschäft Nr. 16-4800

Gemeinde Kirchberg: 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:

• **Teilzonenplan Ötwil**

Der Weiler Ötwil liegt circa 3 km westlich von Kirchberg im Landwirtschaftsgebiet und umfasst eine vormals landwirtschaftlich genutzte Kleinsiedlung mit einer Käserei / einem Restaurant, mit diversen Bauernhöfen, Wohnhäusern, Scheunen und Schuppen. Der wirtschaftliche Strukturwandel im landwirtschaftlichen Sektor hatte in Ötwil zur Folge, dass sich die Nutzungsstruktur diesbezüglich verändert hat, dass viele Bauten nicht mehr oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden.

Im bisherigen Planungsablauf beabsichtigte die Gemeinde den Weiler Ötwil im Rahmen ihrer Zonenplanrevision (vom Baudepartement genehmigt am 9. September 2016) der Weilerzone zuzuweisen. In Ötwil befindet sich ein geruchsemitterender Tierhaltungsbetrieb (Schweinezucht, Milchwirtschaft), infolgedessen wurde die Einzonung in die Weilerzone nur dann in Aussicht gestellt, wenn die Mindestabstände nach Luftreinhalteverordnung (LRV) zu diesem Betrieb eingehalten werden. Die Einzonung wurde daraufhin zurückgestellt. Gleichzeitig wurde in den kommunalen Richtplan aufgenommen, dass die Einzonung dann zu überprüfen ist, wenn der geruchsemitterende Betrieb die Stallungen saniert oder seinen Betrieb aufgibt. Mittlerweile hat der besagte Betrieb die Sanierungsmassnahmen abgeschlossen (Stallungen mit Biowäscher und Ablüftungskaminen).

Erwägungen

Bauzonenmoratorium

Art. 38a des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) regelt die Übergangsbestimmungen zu Einzonungen bis zur Überarbeitung des kantonalen Richtplanes. Da dessen Genehmigung noch aussteht, darf gemäss Absatz 2 die Fläche der rechtskräftig ausgedehnten Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden.



Kompensationspflicht

a) Die Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) präzisiert in Art.52a, dass Einzonungen grundsätzlich nur mit Kompensation genehmigt werden können. Im erläuternden Bericht zur Teilrevision der RPV vom 2. April 2014 wird ausgeführt, dass – zusammengefasst – bei jedem Teilzonenplan eine Kompensation zu erfolgen hat.

b) Mit dem vorliegenden Teilzonenplan werden insgesamt 8'235 m² eingezont (Parzellen: 6031, 6033, 6034, 6035, 6037, 6052, 6053, 6054, 6055, 6909, 8164). Mit dem neuen Zonenplan der Gemeinde Kirchberg wurde die Bauzonenfläche (Wohn- und Mischzonen, Arbeitszonen, öffentliche Zone) um 5.3 ha verkleinert. Die Kompensation für die 8'235 m² Weilerzone erfolgt u.E. durch die Reduzierung der Bauzone im Rahmen der Zonenplanrevision. Somit entspricht der Teilzonenplan Öttil den Vorgaben der Übergangsbestimmungen von Art. 38a Abs. 2 RPG.

Abgrenzung Weilerzone

Bereits im Rahmen der Vorprüfung haben wir die Gemeinde darauf aufmerksam gemacht, dass zur definitiven Abgrenzung der Weilerzone eine korrekte und aktualisierte Berechnung des erforderlichen Mindestabstandes nach LRV zum Tierhaltungsbetrieb basierend auf den aktuellen Grundlagen einzureichen ist. Beim angrenzenden Gebäude mit Nr. 2133 (Parzelle 6032) handelt es sich um ein Wohngebäude, bis zu dessen Parzellengrenze der Mindestabstand eingehalten werden muss. Nach Erhalt der erwähnten Unterlagen hat sich bestätigt, dass die Parzelle 6032 die erforderlichen Mindestabstände nach LRV zum Tierhaltungsbetrieb nicht einhält. Die Grundeigentümer zeigen sich mit Zustimmungserklärung, eingegangen am 31. Januar 2017, mit der Nichteinzonung der Parzelle 6032 einverstanden.

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass 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. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'520.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 1'100.--
Amt für Umwelt und Energie	Fr. 420.--

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

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Umwelt und Energie
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation