



9. Februar 1999

L.

Gemeinde Schwellbrunn: Teilzonenplan Ädelswil; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 4. Februar 1999 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 16. Dezember 1998 ersucht der Gemeinderat Schwellbrunn um die regierungsrätliche Genehmigung des Teilzonenplanes Ädelswil.

Sachlage

1. Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde der bestehende Schweinemaststall im Gebiet Ädelswil der Zone "Übriges Gemeindegebiet" zugeschieden. Die bisherigen Erweiterungen des bestehenden Betriebes konnten nach Art. 24 Abs. 2 Raumplanungsgesetz als Ausnahmen für zonenfremde Bauten ausserhalb Bauzone bewilligt werden. Die Erweiterungsmöglichkeiten sind ausgeschöpft.
2. Es ist nun beabsichtigt, im örtlich angrenzenden Bereich der bestehenden Gebäude einen tierschutzkonformen Stallneubau zu erstellen, der rund 1'000 Mastschweine aufnehmen kann. Die bestehenden nicht mehr tierschutzgerechten Ställe Buebenstig im Bereich der Bauzonen in Schwellbrunn können aufgehoben und in den Neubau integriert werden. Dieser Abtausch wurde in einem Vertrag mit der Gemeinde geregelt.

Auf dem heutigen Betrieb werden Nahrungsmittelreste, Küchenabfälle und Milch von Restaurants, Grossverteilern und Milchverarbeitungsbetrieben zur Fütterung der Tiere wiederverwertet. In der Futterküche werden heute pro Tag rund 10 Tonnen Abfälle aufbereitet. Die heutige Tierzahl genügt nicht, um dieses Tierfutter zu verwerten. Um es nicht abführen zu müssen soll der Tierbestand erhöht werden, weshalb eine Betriebserweiterung geplant ist. Da diese Bauabsichten nicht mehr ausserhalb der Bauzonen bewilligt werden können, ist die Einzonung in die Bauzone vorgenommen worden.

3. Der geplante Erweiterungsbau weist ein Grossvolumen auf, was die Einzonung in die Industriezone als zweckmässig erscheinen liess. Da trotzdem Abweichungen von der Regelbauweise absehbar sind und zudem bezüglich Gestaltung, Erschliessung, Bachbestockung, Wald- und Gewässerabstände ein Regelungsbedarf besteht, ist die Bauzone mit einer Quartierplanpflicht versehen.

4. Da der Standort nicht für alle in der Industriezone zulässigen Nutzungen gleich zweckmässig ist wie für die Masttierhaltung, wurde die mögliche Nutzung auf diese beschränkt. Diese Bedingung zur Einzonung stützt sich auf Art. 61 EG zum RPG.
5. Die neue Bauzone grenzt an den Wald. Gemäss Waldgesetz muss innerhalb und angrenzend an die Bauzone die Waldgrenze im Zonenplan festgelegt werden. Die Waldabstandsfläche ist der Grünzone zugeordnet, wie das Art. 78 Abs. 4 EG zum RPG postuliert.
6. Der Teilzonenplan wurde dem Planungsamt zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 14. April 1998 hat dieses in positivem Sinne Stellung genommen. Der Teilzonenplan ist vom 29. April bis 28. Mai 1998 öffentlich aufgelegt. Einsprachen sind während dieser Frist keine eingereicht worden. Am 27. September 1998 stimmten die Stimmbürger mit 410 JA gegen 190 NEIN diesem Plan zu.

Erwägungen

1. Formelles

Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt.

2. Materielles

- 2.1 Gemäss Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das sich für eine Überbauung eignet und (a) weitgehend überbaut ist oder (b) voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um weitgehend überbautes Land, da das Grundstück ausserhalb des überbauten Bereichs, in einem typischen Streusiedlungsgebiet liegt. Eine Einzonung ist deshalb lediglich unter den Voraussetzungen von Art. 15 lit. b RPG möglich.
- 2.2 Am nachgesuchten Standort besteht ein Betrieb, in welchen bereits grosse Investitionen getätigt wurden. Die Verlegung an einen andern Standort ist aus wirtschaftlichen Überlegungen nicht möglich. Die Erweiterung ist deshalb praktisch nur an diesem Standort möglich. Der Bedarfsfrage ist deshalb ein hoher Stellenwert beizumessen. Das Areal ist erschlossen. Vor allem besteht ein Anschluss an die Kanalisation. Die Zufahrt ist ab Hauptstrasse Herisau-Schwellbrunn gestreckt und eben, was sie in allen Jahreszeiten lastwagentauglich macht. Da die Zufahrtsstrasse wenig Verkehr aufweist, ist ihre Breite für den anfallenden Verkehr genügend. Mit der Gemeinde Herisau ist ein Vertrag über die Unterhaltungspflicht der Strasse ausgehandelt und abgeschlossen worden. Die Voraussetzungen von Art. 15 lit. b RPG sind erfüllt.
- 2.3 Nach der Rechtssprechung des Bundesgerichts ist die Festsetzung von Kleinstbauzonen ausserhalb des Baugebietes, welche eine die Landschaft und die geordnete Siedlungsentwicklung beeinträchtigende Streubauweise sanktioniert, gesetzwidrig. Im vorliegenden Fall geht es jedoch nicht darum, den Bedarf an Industrie- und Gewerbeland durch die Einzonung einzelner Liegenschaften ausserhalb des Siedlungsgebietes zu decken, sondern einem schon vor der Einführung des Gewässerschutzgesetzes und des Raumplanungsgesetzes bestehenden Betriebes die Erweiterung zu ermöglichen und den Bestand raumplanerisch zu sanktionieren.

- 2.4 Da der Standort im Landwirtschaftsgebiet sich nicht für jegliche industrielle und gewerbliche Entwicklung eignet, wird die Einzonung an die Bedingung geknüpft, dass nur ein Betrieb zulässig ist, der sich der industriellen Aufzucht von Masttieren widmet. Diese Nutzung ist zwar nicht bodenabhängig, erzeugt jedoch dasselbe Produkt wie die traditionelle Landwirtschaft. Aus Immissionsgründen ist eine Trennung von übrigen Bauzonen als positiv zu beurteilen. Von daher ist die bestehende räumliche Zuordnung zweckmässig.
- 2.5 Industrielle Bauten in der freien Landschaft sind in der Regel nicht unproblematisch. Der vorliegende Standort liegt im Tal der Glatt und ist dank angrenzenden Wäldern von wenigen Orten einsehbar. Von der Hauptstrasse nach Schwellbrunn ist er nicht zu sehen. Der Standort ist landschaftsverträglich.
- 2.6 Im Zusammenhang mit Zonenplanänderungen ist die Frage der Rechtssicherheit, der Planbeständigkeit und des Grundsatzes von Treu und Glauben zu prüfen. Die vorliegende Einzonung unterscheidet sich von anderen insofern, als hier bereits ein Betrieb besteht, der lediglich sanktioniert wird und die Nutzung auf diese Betriebsart beschränkt bleibt. Es ist nicht unerheblich, dass die starke Zunahme von Lebensmittelabfällen aus Grossverteilern zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Zonenplanes nicht voraussehbar war. Die sinnvolle Verwertung dieser Abfälle steht nicht zuletzt auch im öffentlichen Interesse. In Abwägung der genannten Rechtsgüter zu den öffentlichen und wirtschaftlichen Interessen sowie den privaten Vorteilen überwiegen die Letztgenannten, weshalb der vorliegenden Zonenplanänderung zugestimmt werden kann.
- 2.7 Es ist zweckmässig, am nachgesuchten Standort die Nutzung auf die industrielle Aufzucht von Masttieren zu beschränken. Gemäss Art. 61 Abs. 3 EG zum RPG sind die Gemeinden befugt, die Einzonung von Nichtbauland in die übrigen Bauzonen an bestimmte Bedingungen zu knüpfen. Die Nutzungsbeschränkung wird als eine solche Bedingung angesehen. Im Hinblick auf Gestaltungsvorschriften ist die Quartierplanpflicht folgerichtig.
- 2.8 Die Forstdirektion hat die Waldgrenzen verfügt.
- 2.9 Gemäss der eidgenössischen Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) ist für das beabsichtigte Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Diese Prüfung wird mit dem Baugesuch öffentlich aufgelegt. Die Genehmigung der UVP und die entsprechenden Resultate und Schlüsse daraus bleiben vorbehalten.

Der Teilzonenplan vermag in materieller Hinsicht den gestellten Anforderungen zu genügen.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG (bGS 721.1) folgenden Antrag:

1. Der Teilzonenplan Ädelswil sei zu genehmigen.
2. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 400.-- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
Sekretariat Baudirektion
Zentralstelle für Baugesuche *
Kantonales Planungsamt *
Gemeinderat Schwellbrunn **

- *) 1 Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk und Erläuterungsbericht
- **) 2 Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk, Erläuterungsbericht und Rechnung

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:



Versandt am **12. Feb. 1999**