



11. Juni 1999

Gemeinderat
9463 Oberriet

VII 26 Oberriet: Teilzonenplan „Kessler“, Genehmigungsgesuch

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

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

- Teilzonenplan „Kessler“;

Der Erlass sieht vor, eine Fläche von rund 4,6 ha, die nach dem rechtsgültigen Zonenplan dem übrigen Gemeindegebiet (ca. 1,4 ha) bzw. der Landwirtschaftszone (ca. 3,2 ha) zugeschrieben ist, neu der Industriezone zuzuweisen. Die Prüfung des Genehmigungsgesuches ergibt folgendes:

1. Der fragliche Erlass wurde bereits im Sommer 1997, zusammen mit einem Ueberbauungsplan, zur Genehmigung eingereicht. Damals stand die Erstellung einer Fensterfabrik zur Diskussion, die gemäss den damaligen Planunterlagen die gesamte Fläche hätte beanspruchen sollen. In der Folge fand mit Einbezug der Grundeigentümer am 3. Oktober 1997 an Ort und Stelle ein Augenschein statt. Infolge eines tragischen Unglücksfalles wurde diese Planung indes hinfällig. Das Genehmigungsverfahren wurde sistiert, bis Klarheit über die weitere Verwendung des Areals herrschte.

Gemäss dem neuen Genehmigungsgesuch vom 20. Mai 1999 ist vorgesehen, auf einem Teil der ursprünglichen Fläche (ca. 2,9 ha) einen ausländischen Industriebetrieb in der Schweiz anzusiedeln. Für die übrige Fläche (ca. 1,7 ha, gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Landwirtschaftszone zugewiesen) bestehen keine konkreten baulichen Absichten mehr.

2. Bei der fraglichen Fläche handelt es sich um Fruchtfolgeflächen. Eignet sich Land in besonderem Mass für den Ackerbau, so ist nach Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG der Landwirtschaftszone zuzuweisen, wenn keine übergeordneten Interessen eine andere Nutzung erfordern. Der Kanton St. Gallen ist gemäss bundesrechtlichen Vorgaben (Sachplan FFF vom 8. April 1992) zudem verpflichtet, 12'500ha FFF langfristig zu sichern. Diese Aufgabe konnte der Kanton nur mit grosser Mühe erfüllen. Aufgrund dieser Ausgangslage besteht für den Kanton St. Gallen insgesamt nur ein kleiner Spielraum, Fruchtfolgeflächen neu der Bauzone zuzuweisen. Für den Nachweis der übergeordneten Interessen gilt ein strenger Massstab.

a) Im vorliegenden Fall soll ein Teil der Fläche (ca. 2,9 ha) für die Neuansiedlung eines ausländischen Industrieunternehmens verwendet werden. Diese Neuansiedlung soll auch für andere Investoren aus dem Ausland eine gewisse Signalwirkung haben und ist deshalb aus der Sicht des KIGA von grosser Bedeutung. Der Bekanntheitsgrad des Wirtschaftsstandortes Kanton St. Gallen soll erhöht werden, um allenfalls weitere Interessenten aus dem Ausland anzuziehen. Mit der Betriebsansiedlung sollen rund 30 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Die

Ausführung des Bauvorhabens erscheint gesichert, weil das Baubewilligungsverfahren bereits durchgeführt wurde und die Baubewilligung demnächst erteilt werden kann. Zu berücksichtigen ist schliesslich, dass die einzuzonende Fläche nach dem geltenden Zonenplan etwa zur Hälfte dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben ist.

Insgesamt ergibt sich, dass die übergeordneten Interessen für eine bauliche Nutzung (Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG) für die Parzellen Nrn. 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 und 2011 ausgewiesen sind und diese Grundstücke der Industriezone zugewiesen werden können. Beizufügen ist, dass die Abgrenzungen grosszügig gewählt wurden und auch allfällige Erweiterungen (südlicher Teil) bzw. Verdichtungen (westlicher Teil) noch ermöglicht. Diese Erweiterungsmöglichkeiten dürfen ausschliesslich für den neuen Betrieb verwendet werden. Die Bauherrin ist zudem zu einer häuslicherischen Bodennutzung anzuhalten. Die Neubauten sind so zu errichten, dass allfällige spätere Aufstockungen grundsätzlich möglich sind.

b) Demgegenüber sind für die Grundstücke Nrn. 2010, 2012, 2013, 2014 und 4738 derzeit keine übergeordneten Interessen ausgewiesen oder erkennbar, weshalb diese Grundstücke (nach dem geltenden Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeschrieben) der Industriezone zugeschrieben werden sollen. Diesbezüglich ist die Genehmigung der Einzonung deshalb zu verweigern.

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 7 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

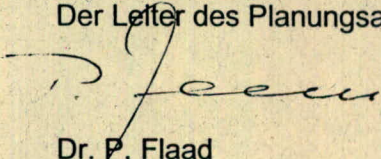
Baudepartement:

1. Die Zuweisung der Grundstücke Nrn. 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 und 2011 zur Industriezone wird genehmigt.
2. Die Zuweisung der Parzellen Nrn. 2010, 2012, 2013, 2014 und 4738 zur Industriezone wird nicht genehmigt.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'000.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Planungsamtes


Dr. P. Flaad

Beilagen:

- Teilzonenplan Kessler
- Einzahlungsschein

Kopie (eingeschrieben):

- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];

•

!

weiter an:

- Rechtsabteilung
- Planungsamt
- AFU, Baugesuchsadministration