30

Baudepartement
des Kantons St.Gallen

Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen
Telefon 071 229 30 03, Fax 071 229 39 60

23. September 2008

Gemeinderat
9463 Oberriet

026 **Gemeinde Oberriet: 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 Lindenmad**

[redacted] ist Grundeigentümer der Parzelle Nr. 4359, [redacted] ist Grundeigentümer der Parzelle Nr. 3541. Diese beiden Grundeigentümer beabsichtigen ihre beiden Betriebe zu erweitern. Dazu soll die Parzelle Nr. 4359 gänzlich, die Parzelle Nr. 3541 teilweise in die Intensivlandwirtschaftszone umgezont werden. Die Fläche der Parzelle Nr. 4359 misst ca. 6'397 m^2 und soll in die Intensivlandwirtschaftszone T "Tierhaltung" umgezont werden. Die Teilfläche der Parzelle Nr. 3541 misst ca. 7'480 m^2. Sie soll in die Intensivlandwirtschaftszone G "Gärtnerei" umgezont werden. Beide umzuzonenden Flächen sind vollumfänglich als Fruchtfolgeflächen (FFF) ausgeschieden.

Mit Schreiben vom 21. Mai 2008 wurde der Erlass vorgeprüft. Dabei wurde unter anderem festgehalten, dass die geplante Intensivlandwirtschaftszone T und die geplante Intensivlandwirtschaftszone G im Gebiet Lindenmad im Einklang stehen mit dem Gesamtkonzept zu den Intensivlandwirtschaftszonen der Gemeinde Oberriet. Dieses Gesamtkonzept wurde gemäss dem Richtplan des Kantons St.Gallen ausgearbeitet und am 21. Mai 2008 vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Kenntnis genommen. Zusätzlich wurde festgehalten, dass in beiden Fällen das Vorliegen eines bewilligungsfähigen Baugesuchs Bedingung für die Umzonung in eine Intensivlandwirtschaftszone T bzw. G sei (keine Intensivlandwirtschaftszonen auf Vorrat).

Aufgrund der eingereichten Baugesuchsunterlagen hat das AREG nun festgestellt, dass das Bauvorhaben von [redacted] zwar auf eine Intensivlandwirtschaftszone angewiesen ist, das Bauvorhaben von [redacted] hingegen nicht. Letzteres kann auch in der heute bestehenden Landwirtschaftszone als zonenkonformes Bauvorhaben bewilligt werden (vgl. Teilverfügung des AREG vom 23. September 2008). Nach Absprache mit Ihnen und Herrn [redacted] erteilt das AREG somit lediglich die Genehmigung für die Umzonung der Parzelle Nr. 4359 in die Intensivlandwirtschaftszone T. Die Umzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 3541 in die Intensivlandwirtschaftszone G wird hingegen nicht genehmigt. Sollte Herr [redacted] zu einem späteren Zeitpunkt auf die Umzonung in eine Intensivlandwirtschaftszone angewiesen sein (Bedarf ausgewiesen), könnte auch die Genehmigung seitens des AREG erteilt werden.

Die Intensivlandwirtschaftzone T, welche von der Strasse wie auch vom nahen Baggersee (Erholungsgebiet) gut einsehbar ist, soll durch Heckenpflanzungen und Einzelbäume mindestens teilweise abgedeckt werden, wie dies bei den Gebäuden der vorgesehenen Intensivlandwirtschaftzone G bereits teilweise der Fall ist.

Mit Schreiben vom 21. Mai 2008 wurde der Erlass vorgeprüft. Im Rahmen dieses Schreibens wurde ein entsprechendes landschaftliches Konzept gefordert. Das eingereichte Konzept mit den geplanten Pflanzungen ist massgebend.

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 Verwaltungsrechtspflege (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 (Intensivlandwirtschaftszone T) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Umzonung in die Intensivlandwirtschaftszone G wird nicht genehmigt.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 500.--.

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 kantonalen Vermessungsamt 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.

Mit freundlichen Grüssen

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen
- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie
- Rechtsabteilung
- Tiefbauamt Rechtsdienst
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei