Baudepartement
des Kantons St.Gallen

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

12. Januar 2010

Gemeinderat Oberriet
Postfach 282
Staatsstrasse 92
9463 Oberriet

026 **Gemeinde Oberriet: Genehmigung von Gemeindeerlassen**

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) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Zonenplanänderung Jansen AG, KTN 1510 und 4226, 1:1'000**
- **Überbauungsplan Jansen AG, Kat. Nr. 1510, 1511, 1513, 4226, 1:1'000**

Der vorliegende Teilzonenplan sieht vor, die beiden in der zweigeschossigen Wohnzone W2 liegenden Parzellen Nrn. 1510 und 4226 in die Gewerbe-Industriezone GI umzuzonen. Diese Umzonung steht in engem Zusammenhang mit der geplanten Überbauung der Jansen Areale.

Das Überbauungsplangebiet umfasst die in der zweigeschossigen Wohnzone W2 liegenden Parzellen Nrn. 4226 und 1510 sowie Teile der in der Gewerbe-Industrie-Zone GI liegenden Parzellen Nrn. 1513 und 1511. Die Fläche des Überbauungsplangebiets beträgt insgesamt 3'705 m^2. Rund die Hälfte davon liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2, die andere Hälfte in der Gewerbe-Industrie-Zone GI. Im Norden wird das Plangebiet durch die Industriestrasse, im Westen durch die Neudorfstrasse begrenzt. Die Gebiete auf den gegenüberliegenden Seiten dieser beiden Strassen befinden sich in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Demgegenüber befinden sich die Gebiete im Osten und Süden des Plangebiets in der Gewerbe-Industrie-Zone GI.

Die [redacted] beabsichtigt als Grundeigentümerin, auf dem bestehenden Firmengelände (u.a. Parzelle Nr. 1513) und auf den zusätzlich erworbenen Parzellen Nrn. 1510 und 1511 eine Erweiterung der Büroflächen bzw. einen Neubau zu realisieren. In einer ersten Etappe soll auf den Parzellen Nrn. 1513, 1510 und 1511 ein neues Bürogebäude erstellt werden. Die zweite Etappe sieht eine Erweiterung des Bürotraktes auf der bereits erworbenen Parzelle Nr. 4226 vor. Dabei soll das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. 4226 solange erhalten und nicht abgebrochen werden, wie die Bewohner es noch nutzen.

Der Überbauungsplan Jansen AG regelt die beiden Baubereiche A (Baubereich 1. Etappe) und B (Baubereich 2. Etappe) sowie einen Bereich Grünfläche (Hinweis) und einen Bereich private

Verkehrsfläche. Im Baubereich A sollen eine maximale Gebäudehöhe von 16.5 m und eine maximale Firsthöhe von 21.0 m möglich sein. Im Baubereich B sollen eine maximale Gebäudehöhe von 11.5 m und eine maximale Firsthöhe von 14.0 m gelten. Demgegenüber sollen im Bereich Grünfläche keine Bauten zulässig sein. Im Weiteren regelt der Überbauungsplan Jansen AG eine Fusswegverbindung entlang der Neudorfstrasse, den Hauseingang (Hinweis) sowie die Erschliessung via Neudorf- oder Industriestrasse. Mit Schreiben vom 2. April 2009 wurden die beiden Erlasse vorgeprüft.

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

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. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'000.--.

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

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen
- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie
- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation