Baudepartement
des Kantons St.Gallen

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

18. November 2010

Gemeinderat Oberriet
Postfach 282
Staatsstrasse 92
9463 Oberriet

26

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:

- **Teilzonenplan Tratt**
- **Änderung Überbauungsplan Tratt II Kriessern**

Am 20. März 1997 wurde der Überbauungsplan Tratt vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt. Im April 2005 wurde der Überbauungsplan Tratt aus dem Jahr 1997 ein erstes Mal überarbeitet und durch den Überbauungsplan Tratt II ersetzt (Genehmigung durch Baudepartement: 6. Dezember 2005). Der Überbauungsplan Tratt II erstreckt sich über die Parzellen Nrn. 4575, 5719, 5987, 5995, 5996, 5997, 5998, 5813, 5814, 5747, 5986, 5854, 5893 (Gesamtfläche: ca. 2.3 ha). Nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Oberriet liegen die beiden Parzellen Nrn. 4575 und 5719 und ein Teil der Parzelle Nr. 5987 in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Der restliche Teil des Überbauungsplanperimeters liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Im Osten grenzt Wald und übriges Gemeindegebiet an den Überbauungsplanperimeter. Die Parzellen südlich und westlich des Überbauungsplanperimeters liegen grösstenteils in der zweigeschossigen Wohnzone W2, ein kleiner Teil liegt in der zweigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG2. Die Parzellen nördlich des Überbauungsplangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Unterdorfstrasse, liegen in der Landwirtschaftszone.

Der Überbauungsplan Tratt II Kriessern soll eine architektonisch und ortsbaulich gute Überbauung mit einem gemischten Wohnungsangebot sicherstellen sowie die Erschliessung des Gebiets Tratt regeln. Er unterteilt das Überbauungsplangebiet in einen Baubereich A für Einfamilienhäuser und Doppeleinfamilienhäuser (Etappe I und II), in einen Baubereich B für Reihenbauten, Doppeleinfamilienhäuser und Einfamilienhäuser und in einen Baubereich C für Mehrfamilienhäuser (Etappe I und II).

Durch die vorliegende Änderung des Überbauungsplans Tratt II Kriessern soll der gesamte Baubereich B dem Baubereich A zugeschlagen werden. Die Etappierung des Baubereichs A

soll neu in drei Stufen aufgeteilt werden. Die Bauetappe A II ist mit dem Bau der sechs Gebäude als abgeschlossen zu betrachten. In der nächsten Etappe A III ist der Bau von zehn weiteren Gebäuden vorgesehen. Auf die Ausscheidung der Baubereiche G3 und G2 (Parkierung) wird verzichtet, weil jedes Gebäude individuell erschlossen und auf eine gemeinsame Parkierung entlang der Hofwaldstrasse verzichtet werden kann. Durch die Auflösung der Baubereiche G3 und G2 wird die Hofwaldstrasse auf der Höhe des bisherigen Baubereichs B einen geraden Verlauf nehmen (vgl. Teilstrassenplan).

Im Weiteren soll der Zonenplan angepasst werden. Offenbar ist im Baubereich B, der grösstenteils in der Bauzone W3 liegt, eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Bereits im Überbauungsplan aus dem Jahr 1997 sowie in der darauffolgenden Änderung in den Überbauungsplan Tratt II verlief die Zonengrenze zwischen W2 und W3 stets innerhalb des Baubereichs C. Durch den Teilzonenplan Tratt soll eine Fläche von 2'130 m^2 von der zweigeschossigen in die dreigeschossige Wohnzone W3 umgezont werden. Mit dieser Umzonung wird die Grenze der Bauzonen zwischen den Baubereichen A und C verlaufen, sodass sich der ganze Baubereich C in der dreigeschossigen Wohnzone W3 befinden wird. Mit Schreiben vom 28. Juni 2010 wurde der Erlass 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. 1'200.--.

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
- Genehmigung Teilstrassenplan

Kopie
- Rechtsabteilung
- Tiefbauamt Rechtsdienst
- Verkehrspolizei
- Amt für Umwelt und Energie