Kanton St.Gallen
Baudepartement

Baudepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post
Gemeinderat Oberriet
Staatsstrasse 92
9463 Oberriet

8. April 2013

Gemeinde Oberriet: Genehmigung von Gemeindeerlassen

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

- **Teilzonenplan Schützenwiese Kriessern, 1:1'000 vom 5. November 2012**
- **Gestaltungsplan Schützenwiese Kriessern, 1:1'000**

Die Firma [redacted] möchte die [redacted] und die [redacted] im Bereich der Schützenwiese Kriessern konzentrieren, weil sie im Bereich der heute bestehenden Standorte keine zweckmässigen Entwicklungsabsichten mehr haben. Konkret sollen am neuen Standort die [redacted], die [redacted] und die [redacted] angesiedelt werden.

Der Standort Schützenwiese Kriessern liegt im Süden des Siedlungsgebiets von Kriessern, in der Nähe des bestehenden Autobahnanschlusses. Der Teilzonenplan Schützenwiese Kriessern erstreckt sich über einen Grossteil der Parzelle Nr. 5841 (Einzonungsfläche: 2.1 ha). Nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Oberriet liegt die Parzelle Nr. 5841 vollumfänglich im übrigen Gemeindegebiet üG. Die Parzelle Nr. 5841 ist zudem gänzlich den Fruchtfolgeflächen FFF zugeschieden. Im Norden wird das Teilzonenplangebiet durch die Zollstrasse, im Osten und Süden durch die Südstrasse und im Westen durch ein Gewässer, den Zapfenbach-Krummensee- Kanal, begrenzt. Die Parzellen im Süden und Westen des Teilzonenplanperimeters (auf der gegenüberliegenden Seite der Südstrasse und des Zapfenbach-Krummensee-Kanals) liegen in der Landwirtschaftszone L. Die Parzellen im Norden des Teilzonenplanperimeters (auf der gegenüberliegenden Seite der Zollstrasse) liegen in der zweigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG2, die Parzellen im Osten (auf der gegenüberliegenden Seite der Zoll- und Südstrasse) in der Gewerbe-Industriezone GI. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan Schützenwiese Kriessern soll die Parzelle Nr. 5841 grossmehrheitlich vom übrigen Gemeindegebiet üG in die Industriezone I eingezont werden.

Der Perimeter des Gestaltungsplans Schützenwiese Kriessern ist identisch mit demjenigen des Teilzonenplans Schützenwiese Kriessern. Der Gestaltungsplan Schützenwiese Kriessern soll eine zweckmässige Erschliessung des Areals, Gewerbebauten mit einer überdurchschnittlichen architektonischen Gestaltung sowie die Einpassung der Gewerbebauten in die bestehende Situation sicherstellen.

Die beiden Planungsinstrumente wurden vom 21. November bis 20. Dezember 2012 öffentlich aufgelegt. Die Auflagen von Teilzonenplan und Gestaltungsplan Schützenwiese Kriessern sind ohne Einsprachen abgelaufen. Mit der Ausarbeitung und Eingabe des Baugesuchs hat sich anschliessend gezeigt, dass am Gestaltungsplan Schützenwiese Kriessern noch zwei kleine Anpassungen notwendig wurden. Die eine Änderung betraf die Westfassade des Baufelds B3, die ebenfalls schräg auskragte. Weil es sich hier nicht um ein Vordach, sondern um eine schief verlaufende Fassade handelte, musste die Markierungslinie geringfügig angepasst werden. Die zweite Änderung betraf die Möglichkeit, zwischen den Bauten A und B einen überdeckten Übergang (Passerelle) im ersten Obergeschoss zu erstellen. Die notwendige lichte Höhe über der internen Verkehrsfläche sollte dadurch gewahrt bleiben. Weil es sich nach Auffassung der Gemeinde Oberriet hierbei um eine unbedeutende Änderung handelte, wurde in Anwendung von Art. 32 Abs.2 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) das vereinfachte Verfahren angewendet.

Schon im Jahr 2006/ 2007 wurde über Einzonungen im Bereich der Parzelle Nr. 5841 diskutiert. Auslöser dieser Einzonungsbegehren waren zu Beginn zwei KMU-Betriebe aus dem Ortsteil Kriessern. Weil die Gemeinde Oberriet damals noch über ein beträchtliches Ausmass an nicht überbauten Industrie- und Gewerbe-Industriezonen verfügte, konnte der erforderliche Bedarfsnachweis für die geplante Einzonung nicht erbracht werden. Das Baudepartement konnte folglich die Genehmigung eines allfälligen Teilzonenplans nicht in Aussicht stellen. Im Weiteren hat das Baudepartement damals festgehalten, dass der gewählte Standort für die geplante Einzonung auch bei ausgewiesenem Bedarf aus raumplanerischer Sicht äusserst fragwürdig sei. Durch die geplante Einzonung würde eine neue, relativ grosse Geländekammer angeschnitten, was einer haushälterischen Bodennutzung und somit den Forderungen von Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) widersprechen würde.

Im Jahr 2008 gelangte der Gemeinderat Oberriet mit einem neuen Einzonungsbegehren an das Baudepartement. Während dem man in der Vergangenheit jeweils beabsichtigt habe, kleinere Gewerbebetriebe aus der Region im Bereich der Parzelle Nr. 5841 anzusiedeln, stehe nun mit der Ansiedlung der Firma [redacted] die Ansiedlung eines grösseren Gewerbebetriebs zur Diskussion. Für die geplante Entwicklung würde eine Fläche von rund 1.0 ha beansprucht. Zur Diskussion stehen würde neben dem Standort Rheintal auch eine Verlagerung in die zentralen Wirtschaftsräume im Grossraum Zürich.

Mit Schreiben vom 18. September 2009 äusserte sich das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG zu diesem Einzonungsbegehren. Im Bereich der Industrie- und Gewerbe-Industriezonen verfüge die Gemeinde Oberriet nach wie vor über beträchtliche Flächen an gehortetem Bauland. Ein Vergleich zwischen dem Erschliessungsstand Juli 2009 und demjenigen vom Mai 2008 hätten aber gezeigt, dass in der Zwischenzeit verschiedene Baulandflächen überbaut worden seien. Im Weiteren habe man festgestellt, dass die Gemeinde Oberriet über keine zusammenhängende, unüberbaute Fläche mehr verfüge, die den Flächen- und Standortanforderungen der Firma Dietsche Montageprofis AG gerecht werden würde. Zwar erachte das AREG die geplante Einzonung im Ortsteil von Kriessern nach wie vor als raumplanerisch wenig sinnvoll. Dennoch erkläre sich das AREG bereit, im Zusammenhang mit einer massgeschneiderten Einzonung im Bereich der Parzelle Nr. 5841, angrenzend an die bestehende Bauzone, Hand zu bieten. Da das

zur Diskussion stehende Gebiet im Bereich von Fruchtfolgeflächen FFF liege, sei das Vorliegen von Projektplänen allerdings zwingende Voraussetzung für die geplante Einzonung.

Weil im betroffenen Gebiet neben der Firma [redacted] inzwischen auch die Firma [redacted] und die [redacted] angesiedelt werden sollen, ist der Flächenanspruch von ursprünglich 1.0 ha (Einzonungsbegehren 2008) auf zwischenzeitlich 2.5 ha angestiegen. Aus raumplanerischer Sicht problematisch war diese Mehrflächenbeanspruchung insbesondere deshalb, weil das betroffene Gebiet vollumfänglich den FFF zugeschieden ist. Da auch in anderen Gemeinden des St.Galler Rheintals grössere Einzonung im Bereich von FFF geplant waren und weil die Beanspruchung von FFF in der Region St.Galler Rheintal auch in den vergangenen beiden Jahren überdurchschnittlich gross war, hat das AREG die Region St.Galler Rheintal mit Schreiben vom 18. Juli 2012 ersucht aufzuzeigen, wie die diesjährige und künftige FFF-Beanspruchung in der Region St.Galler Rheintal reduziert werden könne und welche Bedeutung das aktuelle Einzonungsbegehren aus regionaler Sicht habe.

Mit Schreiben vom 21. September 2011 hat sich die Region St.Galler Rheintal in positiver Weise zu dem vorliegend geplanten Einzonungsbegehren geäussert. Als stärkste Wirtschaftsregion des Kantons St.Gallen und als wichtige Wirtschaftsregion der Ostschweiz sei die Region für eine Standortsicherung und Standortentwicklung auf die Beanspruchung der fraglichen Flächen angewiesen.

Nach Auffassung des AREG überschritt das geplante Bauvorhaben der Firma [redacted] im Hinblick auf die Beanspruchung von FFF das Mass des Zulässigen. Als problematisch erachtet wurde dabei die geplante rund 0.5 ha grosse Einzonungsfläche, welche erst in einer zweiten Etappe mit Hochbauten überbaut werden sollte und auf welcher vorerst das Erstellen von oberirdischen Parkplätzen (inkl. Bereich Ausstellungsfläche) geplant wurde. Weshalb diese Parkplätze nicht bereits heute als unterirdische Parkplätze im Bereich der geplanten Hochbauten (1. Etappe) vorgesehen wurden, war nicht nachvollziehbar. Eine Einzonung von rund 0.5 ha FFF für oberirdische Parkplätze widersprach nach Auffassung des AREG der vom Bund geforderten haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes [SR 700; abgekürzt RPG]) und den Anforderungen des kantonalen Richtplans. Die Genehmigung des Teilzonenplans Schützenwiese Kriessern konnte in der vorliegenden Form folglich nicht in Aussicht gestellt werden. In der Folge wurde die geplanten Einzonungsfläche von ursprünglich 2.5 ha auf 2.1 ha reduziert.

Zum Gestaltungsplan Schützenwiese Kriessern äussert sich das kantonale Tiefbauamt TBA wie folgt:

Die Sichtzone nach SN 640 273a bei der Ausfahrt auf die Kantonsstrasse ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Motorrad verdecken können.

Das Oberflächenwasser der Ein- und Ausfahrt darf nicht auf die Kantonsstrasse bzw. das Trottoir abgeleitet werden. (Z)

Sämtliche Kosten für die Erstellung der Ein- und Ausfahrt sowie alle notwendigen Anpassungsarbeiten an der Kantonsstrasse bzw. dem Trottoir gehen zulasten der Bauherrschaft.

Die Anpassungsarbeiten an der Kantonsstrasse haben nach den Weisungen von Herrn Urs Kurath, Strassenkreisinspektor, Buchs (Tel. 058 229 74 60), zu erfolgen. Urs Kurath erwähnt zudem, dass die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Bushaltestellen) aus dem Projekt nicht ersichtlich sei.

Der öffentliche Grund der Kantonsstrasse Nr. 68 darf für die Bauarbeiten nicht beansprucht werden. Allfällige Schäden an den Strassenanlagen werden zulasten der Bauherrschaft behoben.

Die Prüfung ergibt nun, dass die beiden 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. 1'500.--.

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 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

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen
- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie
- Rechtsabteilung
- Tiefbauamt Rechtsdienst