



A-Post
Gemeinderat
Staatstrasse 92
9463 Oberriet

1. Juni 2017

Geschäft Nr. 17-2229

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) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan "Letzau Südost" Montlingen**
- **Überbauungsplan "Letzau Südost" Montlingen**

1 Ausgangslage

Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan am 3. November 2014 erlassen, vom 16. Dezember 2014 bis 14. Januar 2015 öffentlich aufgelegt und vom 22. Januar bis 20. Februar 2015 dem fakultativen Referendum unterstellt. Es sind keine Einsprachen eingegangen und die Referendumsfrist ist ungenutzt abgelaufen.

Der Gemeinderat hat den Überbauungsplan am 21. November 2016 erlassen und vom 29. November bis 28. Dezember 2016 öffentlich aufgelegt. Zwei eingereichte Einsprachen wurden zurückgezogen.

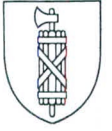
Aufgrund von Einsprachen wurden mit Erlass vom 3. April 2017 der Teilzonenplan und Überbauungsplan geringfügig angepasst. Auf die öffentliche Auflage und das fakultative Referendum wurde in Anwendung von Art. 30 Abs. 1 und Art. 32 Abs. 2 BauG verzichtet.

2 Erwägungen

Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation erwägt:

2.1 Übergangsbestimmungen zur Genehmigung von Einzonungen

a) Nach Art. 38a des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) sind die kantonalen Richtpläne den Anforderungen der Art. 8 und 8a RPG anzupassen. Da dies im Kanton



St.Gallen noch nicht erfolgte, darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzone insgesamt nicht vergrössert werden (Art. 38a Abs. 2 RPG).

b) Nach Art. 52a Abs. 2 lit. a der Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) sind Einzonungen flächengleich mit einer Auszonung zu kompensieren. Die notwendige Kompensation erfolgte mit dem Teilzonenplan Unterkobel (ebenfalls Gemeinde Oberriet), der am 18. August 2015 vom Baudepartement genehmigt wurde.

c) Nach Art. 46 RPG sind dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) Genehmigungsentscheide von Nutzungsplänen zu eröffnen, wenn bei der Ausscheidung von Bauzonen u.a. Art. 38a Abs. 2 RPG zur Anwendung gelangt. Folglich ist diese Verfügung dem ARE zu eröffnen.

2.2 Verbrauch von Fruchtfolgeflächen

a) Mit der Einzonung werden 0.3 ha Fruchtfolgeflächen verbraucht. Nach Art. 15 RPG sind bei Einzonungen insbesondere die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen. Nach Art. 30 RPV dürfen Fruchtfolgeflächen nur eingezont werden, wenn:

- a. ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann; und
- b. sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

b) Die Einzonung muss somit einem auch aus der Sicht des Kantons St.Gallen wichtigen Ziel entsprechen. Welche kantonalen Ziele damit gemeint sind, wird durch den Gesetz- und Verordnungsgeber offen gelassen. Die massvolle Erweiterung von lokalen Arbeitszonen für bestehende Betriebe entspricht einem auch aus Sicht des Kantons wichtigen Ziel. Die entsprechende Fläche ist bereits im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet definiert.

c) Dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden, wird mit dem Überbauungsplan sichergestellt. Dieser regelt den Bau eines dreigeschossigen Gewerbeparks, der von mehreren Firmen gemeinsam genutzt wird.

d) Der kantonale Anteil am Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen (Art. 29 RPV) bleibt auch mit dieser Einzonung erhalten.

e) Die Einzonung erfolgt in Abstimmung mit dem konkreten Bauprojekt. Dieses wurde von den kantonalen Stellen bereits beurteilt. Die Bewilligung kann nach der Genehmigung des Teilzonen- und Überbauungsplans erteilt werden.

2.3 Unterschriften zum Einverständnis

Der Verzicht auf das Auflage- und Referendumsverfahren erfordert das Einverständnis der Betroffenen. Die entsprechenden Unterschriftenzeilen sind auf dem Überbauungsplan aufgeführt. Die Unterschriften wurden jedoch mit separaten Unterlagen eingeholt.



2.4 Gebühren

Nach Art. 94 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) sind für Aufwendungen des Staates Gebühren zu entrichten. Das AREG hat die Erlasse unter Beizug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft und genehmigt. Die erste Vorprüfung zum Teilzonenplan erfolgte mit Bericht vom 3. April 2007. Neben weiteren Vorprüfungen, Schreiben, Nachforderungen und Beratungen fanden sieben Sitzungen vor Ort oder in St.Gallen mit Gemeinde und Grundeigentümerin statt. Nach den Tarifpositionen des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) werden die Gebühren für die beiden Erlasse auf gesamthaft Fr. 5'380.-- festgelegt.

3 Dispositiv

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:

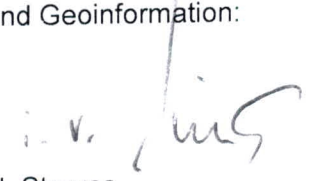
1. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 5'380.-- (davon Anteil AFU: 280--).

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.

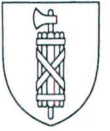
Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:


U. Strauss

Zur Eröffnung an (per Einschreiben; mit Kopien der Erlasse und Bericht)
– Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern

**Beilagen**

- Genehmigte Erlass (je zweifach)
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (einschliesslich Erlasse)
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Amt für Umwelt und Energie, Recht und UVP
- Amt für Umwelt und Energie, Koordination Baugesuche (16-3714)
- Kantonsforstamt