Kanton St.Gallen
Baudepartement

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

A-Post
Gemeinderat Oberriet
Postfach 282
9463 Oberriet SG

20. November 2018

Geschäft Nr. 18-4495
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 vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt aBauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Schillerswinkel / Feldhof II**

- **Überbauungsplan und Erweiterung Überbauungsplan Schillerswinkel / Feldhof II**

Ausgangslage
Mit dem Teilzonenplan wird die bestehende Industriezone zur Ermöglichung einer Betriebserweiterung auf Parzelle Nummer 2595 um 7635.10 m^2 vergrössert. Mit dem Überbauungsplan sowie der Erweiterung Überbauungsplan werden Baubereiche für die Hauptbaute, An- und Nebenbauten, Anlagen, Erschliessung und Strassenverlegung definiert. Das Gebiet ist als «Siedlungsgebiet Arbeitsnutzungen» im kantonalen Richtplan (S 11) eingetragen.

Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan am 19. Juni 2017 erlassen, vom 15. August bis zum 13. September 2017 öffentlich aufgelegt und vom 24. Januar bis zum 22. Februar 2018 dem fakultativen Referendum unterstellt. Das Referendum wurde nicht ergriffen.

Der Überbauungsplan wurde ebenfalls am 19. Juni 2017 vom Gemeinderat erlassen und vom 15. August bis zum 13. September 2017 öffentlich aufgelegt. Das Einspracheverfahren wurde durchgeführt. Beim Baudepartement des Kantons St.Gallen wurde kein Rekurs eingereicht.

Die Erweiterung Überbauungsplan wurde am 2. Juli 2018 erlassen. Auf das Anzeige- und Auflageverfahren wurde bei der Erweiterung Überbauungsplan im Sinne von Art. 32 Abs. 2 aBauG verzichtet, da nur einzelne Grundeigentümer betroffen sind, diese zustimmten und keine öffentlichen Interessen berührt werden.

Erwägungen

Die kantonale Vorprüfung des Teilzonenplans erfolgte mit Bericht vom 7. März 2017. Die Hinweise wurden nur teilweise berücksichtigt. Mit Brief vom 17. August 2018 wurden deshalb verschiedene Rückfragen zum Genehmigungsantrag gestellt, einschliesslich Erwägungen und Hinweise. Eine der strittigen Fragen betraf den Gewässerschutz. Das einzuzonende Gebiet liegt in einem rechtskräftigen Grundwasserschutzareal, wo grundsätzlich ein Bauverbot gilt (vgl. Anhang 4 Ziff. 23 der Gewässerschutzverordnung; SR 814.201; abgekürzt GSchV). Die Gemeinde Oberriet hat daraufhin ein Vorgehenskonzept zur Aufhebung des Grundwasserschutzareals erarbeitet, mit dem Amt für Wasser und Energie abgesprochen und in der Gemeinderatssitzung vom 27. August 2018 beschlossen. Das Grundwasserschutzareal steht einer Genehmigung der Erlasse somit nicht mehr im Weg.

Betreffend die weiteren strittigen Punkte wurde mit Schreiben vom 18. Oktober 2018 schliesslich das rechtliche Gehör gewährt. Darin wurde festgestellt, dass

a) der Teilzonenplan nur genehmigt werden kann, wenn der Planungsbericht aufzeigt, wie Art. 30 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) sowie die Vorgaben aus dem Koordinationsblatt V 11 des kantonalen Richtplans erfüllt werden.
b) der Überbauungsplan / Erweiterung Überbauungsplan nur mit folgender Auflage genehmigt werden kann: «Bauten und Anlagen haben die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) einzuhalten». Solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist, gelten die Übergangsbestimmungen.
c) der Überbauungsplan nur mit der Auflage genehmigt werden kann, dass die Wohnung nur für standortgebundenes Personal nach Art. 14 Abs. 2 aBauG zulässig ist.
d) die Darstellung des Überbauungsplans zu überarbeiten ist.

Der Planungsbericht der Kuster Bauplanung GmbH wurde gemäss Punkt a) überarbeitet und ergänzt, allerdings nur dürftig. Das für eine Einzonung von Fruchtfolgefläche nötige wichtige Ziel – auch aus Sicht des Kantons – kann indes nachvollzogen werden (vgl. Art. 30 RPV). Die übrigen Auflagen wurden erfüllt, beziehungsweise werden verfügt.

Insgesamt ergibt die Genehmigungsprüfung, dass die Erlasse genehmigt werden können, allerdings nur unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessenspielraums (Art. 3 Abs. 2 aBauG).

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG), Art. 31 aBauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Teilzonenplan wird genehmigt.
2. Der angeführte Überbauungsplan / Erweiterung Überbauungsplan wird unter folgenden Auflagen genehmigt:
   - Bauten und Anlagen haben die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) einzuhalten.
   - Eine Wohnung ist nur für standortgebundenes Personal nach Art. 14 Abs. 2 aBauG zulässig.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'720.--
   (davon Anteil AFU-RU 420.--).

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. 174 PBG, Art. 31 Abs. 2 aBauG 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
- Genehmigter Teilzonenplan
- Genehmigter Überbauungsplan und Erweiterung Überbauungsplan (zweifach)
- Planungsbericht (zweifach)

Kopie
- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (einschliesslich Erlasse)
- TBA-RD
- AWE
- AFU-RU-KB