



A-Post
Gemeinderat Rebstein
alte Landstrasse 77
9445 Rebstein

19. Juli 2013

Gemeinde Rebstein: Genehmigung von Gemeindeerlasse

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

- **Teilzonenplan Balgacher-/Feldstrasse**
- **Überbauungsplan Balgacher-/Feldstrasse**

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsgebietes von Rebstein. Die Firma Aquis beabsichtigt den bestehenden Firmensitz und Produktionsstandort auf der Parzelle Nr. 130 in nördlicher Richtung, entlang der Feldstrasse, zu erweitern. Aufgrund der geplanten Betriebserweiterung wird neu die Parzelle Nr. 1709 von der Wohnzone W3 in die Wohn-Gewerbezone WG3 umgezont. Mittels Überbauungsplan werden die zweckmässige Erschliessung und die Erweiterung des Gewerbebetriebes sowie die Gestaltung des Übergangs von Gewerbe- zu Wohngebiet geregelt.

Gleichzeitig wird ebenfalls die Feldstrasse verbreitert und ein Strassenstück des Schollweges (Gemeindestrasse 3. Klasse) auf der Parzelle Nr. 1797 aufgehoben. Die Genehmigung des Teilstrassenplans vom 29. Mai 2013 finden Sie beiliegend.

Alle Planungsinstrumente wurden vom Gemeinderat Rebstein am 19. Dezember 2012 erlassen. Die öffentliche Auflage fand vom 25. Februar bis 27. März 2013 statt. Es gingen keine Einsprachen ein. Der Teilzonenplan wurde vom 30. April bis 29. Mai 2013 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

Die Bemerkungen aus der Vorprüfung vom 9. November 2012 sind in die vorliegenden Unterlagen lediglich teilweise eingeflossen. Im Rahmen der Genehmigungsprüfung ergeben sich folgende Erwägungen:

1a) Gemäss Projektbeschrieb im Planungsbericht (Seite 4 und 5) ist eine zweigeschossige Ergänzungsbaute mit Tiefgarage geplant, welche mittels Zwischengang mit dem Hauptgebäude verbunden ist. Neu sollen entlang der Feldstrasse Büroräumlichkeiten und im hinteren Bereich des Gebäudes eine Produktionshalle untergebracht werden. Damit das neue Gebäude in der Abmessung von rund 30 x 45 m realisiert werden kann, muss die Parzelle Nr. 1709 in die Wohn-Gewerbezone WG3 umgezont und ein Sondernutzungsplan erlassen werden. Im Rahmen der Vorprüfung sowie im Schriftenverkehr zum Genehmigungsverfahren haben wir die Gemeinde darauf hingewiesen, dass sich Auf-



grund der Grössenordnung des künftigen Betriebes (bestehende Baute + Neubaute, Angestellte, Produktion, etc.), die Frage Zonenkonformität in der WG3 stelle. Es sei zu prüfen ob allenfalls eine Umzonierung in die Gewerbe-Industriezone angezeigt sei.

b) Gemäss Planungsbericht und Schreiben vom 24. Juni 2013 habe der Gemeinderat dies geprüft und sei zu folgendem Schluss gelangt: Aufgrund des Nachbarschaftsschutzes und eines verträglichen Übergangs von der Gewerbe-Industrienutzung im Osten zur reinen Wohnnutzung im Westen, soll an der Wohn-Gewebezone festgehalten werden, zumal bei der Tätigkeit der Firma Aquis lediglich sehr geringen Lärmemission entstehen.

c) Die Prüfung der Zonenkonformität ist Sache der Baupolizei. Wir gehen davon aus, dass diese vorliegend sorgfältig erfolgte. Zumal bei der abstrakten Prüfung der Kategorien neben Lärmemissionen auch auf die Art der Produkte oder Dienstleistungen, die Zahl der Beschäftigten, die eingesetzten Produktionsmittel, die baulichen und betrieblichen Bedürfnisse, die Anforderungen an die Infrastruktur, etc. abgestellt werden kann [GVP 1999 Nr. 91]. Wir weisen darauf hin, dass sich hinsichtlich Zonenkonformität, trotz erfolgter Genehmigung des Überbauungsplans, allenfalls im Baubewilligungsverfahren noch rechtliche Schwierigkeiten ergeben könnten. Zudem könnte sich die Frage der Zonenkonformität auch in allfälligen nachgelagerten zivilrechtlichen Klagen (Lärm) stellen.

2) Mit Ausnahme der Detaillierung betreffend Umgebungsgestaltung wurden keine weiteren Themen aus der Vorprüfung im Überbauungsplan aufgegriffen. Im Rahmen des Überbauungsplans soll eine Mehrausnützung (Nutzung, Gebäudelänge, etc.) gewährt werden. In der Vorprüfung haben wir darauf hingewiesen, dass aus ortsplanerischer Sicht unter dem Titel eines besseren Projektes als nach Regelbauweise und aus nachbarrechtlicher Sicht, insbesondere bei der Anzahl und Anordnung der oberirdischen Parkplätze, noch erhebliches Verbesserungspotential bestünde.

Aufgrund der vorgängigen Erwägungen werden die Erlasse nur unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt (Art. 3 Abs. 2 BauG).

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (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 im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Überbauungsplan Balgacherstrasse Parz. Nr. 130 genehmigt am 14. Juli 2005 wird aufgehoben.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'400.--.



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 (Gebühr: Fr. 1'400.--)

Genehmigung Teilstrassenplan vom 29. Mai 2013 (Gebühr: Fr. 340.--)

Einzahlungsschein mit Totalbetrag aller Genehmigungen (Fr. 1'740.--)

Kopie

Rechtsabteilung

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
Tiefbauamt Rechtsdienst