

Baudepartement
des Kantons St.Gallen



Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen
Telefon 071 21 30 03, Fax 071 21 39 60

alc VP GR
17.70

Major Bauverwaltung
15.6.95

14. Juni 1995

Gemeinderat
9240 Uzwil

Ortsplanungsrevision; Entscheid über zurückgestellte Festlegungen

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Mit Verfügung vom 18. Juli 1994 genehmigte das Baudepartement die neuen Ortsplanungserlasse. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt wurden u.a. folgende Festlegungen:

- Zonierung im Bereich des Detailplanes Nr. 6 zur Waldfeststellung (Henau-Felseggstrasse);
- Einzonungen Hirzen und Büelhof;
- Zonierung im Gebiet Sack.

In der Zwischenzeit erfolgten verschiedene Verfahrensschritte. Zum einen gab es Schriftenwechsel, zum anderen Augenscheine. Zur gütlichen Erledigung des Rekursverfahrens betreffend Waldfeststellung wurde für das Gebiet Henau-Felseggstrasse ein Waldabstandslinienplan erlassen und ebenfalls zur Genehmigung eingereicht.

Die Rekurrenten im Waldfeststellungsverfahren zogen daraufhin Ihren Rekurs zurück. Schliesslich reichten Sie mit Schreiben vom 23. Mai 1995 (eingegangen 29. Mai) ein Gutachten der Eidgenössischen Forschungsanstalt Zürich-Reckenholz ein zur Frage, ob es sich beim Gebiet Hirzen um Fruchtfolgeflächen handle oder nicht. Auf die schriftlich bzw. mündlich gemachten Ausführungen wird - soweit wesentlich - in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

1. Gebiet Henau-Felseggstrasse

a) Mit dem Rekursrückzug gegen die Waldfeststellung ist diese rechtsgültig geworden. Damit bestehen auch keine Einwände mehr gegen die angrenzende Bauzone. Der entsprechende Vorbehalt ist damit hinfällig.

b) Der zur Genehmigung eingereichte Waldabstandslinienplan sieht reduzierte Mindestabstände gegenüber dem Waldareal vor. Teilweise ist ein Abstand von 15m, zum überwiegenden Teil von 10m vorgesehen. Auf den Parzellen Nrn. 1042 und 1801 soll der Abstand weniger als 10m betragen.

Nach Art. 58 Abs. 2 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) ist ein Minimalmass von 10m einzuhalten. Der Abstandslinienplan ist dementsprechend zu korrigieren. Die Rechtsabteilung hat Sie sowie die betroffenen Grundeigentümer bereits hierüber in Kenntnis gesetzt.

Letztere haben der Anpassung an das gesetzliche Mindestmass zugestimmt. Im übrigen ist der Plan recht- und zweckmässig. Er kann genehmigt werden.

2. Einzonungen Büelhof und Hirzen

a) Das Areal Büelhof soll der Gewerbe-Industrie-Zone zugeschrieben werden. Es ist auf drei Seiten von Landwirtschaftszone umgeben, mit der Schmalseite ist die beantragte Bauzone mit der bestehenden Gewerbe- und Industriezone von Niederuzwil verbunden. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche wird nicht mehr ausschliesslich landwirtschaftlich genutzt. A. Wick betreibt auch einen Transportbetrieb. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse sowie in Berücksichtigung von Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG kann die Einzonung Büelhof genehmigt werden.

b) Mit Schreiben vom 23. Mai 1995 haben Sie das bereits genannte Gutachten betreffend Eignung des Gebietes Hirzen als Fruchtfolgefläche eingereicht. Daraus ergibt sich, dass sich das untersuchte Gebiet - entgegen den bisher bekannten Unterlagen - aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht als Fruchtfolgefläche eignet. Infolgedessen steht der beantragten Zonierung (Gewerbe-Industrie-Zone; übriges Gemeindegebiet) unter diesem Gesichtspunkt nichts entgegen.

aa) Die fragliche Fläche ist - auch bezogen auf die Verhältnisse von Uzwil - gross. Der neue Zonenplan weist zudem an verschiedenen Stellen noch unüberbaute Gewerbeflächen auf. Im weiteren kommen die Nutzungsreserven in jenen Gewerbebauten hinzu, die aufgrund von Restrukturierungsmassnahmen frei wurden und ungenutzt sind.

bb) Insgesamt ergibt sich, dass Sie bezüglich des künftigen Bedarfs (15 Jahre; Art. 15 RPG) an Flächen für Gewerbe-Industrie-Bauten von sehr optimistischen Annahmen ausgehen. Zu Ihren Gunsten ins Gewicht fällt, dass das streitige Gebiet Hirzen verkehrsmässig für eine Gewerbenutzung sehr günstig liegt (nahe beim Autobahnanschluss) und es sich - als Ausnahme für Uzwil - nicht um Fruchtfolgeflächen handelt. Die beantragte Zonierung kann aufgrund dieser Überlegungen und in Würdigung von Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG genehmigt werden. Sie werden indes angehalten, für einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu sorgen. Dies kann insbesondere mit Ueberbauungsplan sichergestellt werden, der nach dem eingereichten Zonenplan vor einer allfälligen Ueberbauung zu erlassen ist.

3. Gebiet Sack

Das Gebiet Sack liegt abseits des Siedlungsgebietes, zwischen Niederuzwil und Algetshausen. Die Distanz zur Bauzone von Niederuzwil beträgt rund 1 km, zu jener von Algetshausen rund 200m. Nach dem neuen Zonenplan soll eine dreiecksförmige Fläche von rund 17'000m² (Parzellen Nrn. 2651, 2652 und 1905) der Gewerbe-Industrie-Zone zugeschrieben werden. Nach dem Zonenplan vom 20. Dezember 1973 liegen die Grundstücke Nrn. 2651 und 2652 mit einer Fläche von rund 8'500m² in der Gewerbe-Industrie-Zone; die Parzelle Nr. 1905 liegt ausserhalb der Bauzone.

Im westlichen Gebietsteil befindet sich der Betrieb von M. Meier (Grundstück Nr. 2652; Werkzeugbau). Das fragliche Grundstück (Anteil Bauzone rund 3'500m²) ist überbaut; Erweiterungen sind aufgrund der räumlichen Verhältnisse kaum möglich, da das Grundstück von Strasse, Wald und dem überbauten Teil des angrenzenden Grundstücks Nr. 2651 umgeben ist. Die Parzelle Nr. 2651 umfasst eine Fläche von insgesamt rund 5'000m². Sie ist mit zwei Hallen und Aussenplätzen überbaut. Eigentümerin ist die TSU Immobilien AG Uzwil. Der gleichen Eigentümerin gehört das Grundstück Nr. 1905, von welchem rund 8'500m² neu eingezont werden sollen.

a) Die Einzonung der Grundstücke Nrn. 2651 und 2652 wurde im Jahre 1973 genehmigt, um den zwei - damals - dort bestehenden Betrieben eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben. In der Zwischenzeit wurde der flächenmässig grössere Betrieb, die A. Sutter AG, verkauft; die

Produktion erfolgt bei der Filtrox AG in St. Gallen. Daraus ergibt sich, dass der ursprünglich mit der Einzonung verfolgte Zweck dahingefallen ist. Die beiden Hallen stehen - bezogen auf Verkehrserschliessung wie Raumplanung - am falschen Ort. Die Gewerberäume werden heute - soweit aufgrund des Bedarfs möglich - vermietet. Im Zeitpunkt des Augenscheins war eine der Hallen vermietet, die andere stand leer. Auch die Aussenanlagen waren kaum belegt

b) Mit dem neuen Zonenplan soll nicht nur die bestehende Zonierung beibehalten werden. Sie beantragen vielmehr, es sei eine unüberbaute Fläche von ungefähr 8'500m² zusätzlich neu der Gewerbe-Industrie-Zone zuzuweisen.

aa) Bei der fraglichen Fläche handelt es sich nach den vorliegenden Unterlagen um Fruchtfolgeflächen. Das Grundstück Nr. 1905 ist zudem ein Bestandteil einer grösseren, zusammenhängenden landwirtschaftlichen Fläche. Nach Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG sind derartige Böden, wenn keine übergeordneten Interessen eine andere Nutzung erfordern, der Landwirtschaftszone zuzuscheiden.

Derartige übergeordnete andere Interessen sind bezüglich der Einzonung Sack (Grundstück Nr. 1905) nicht erkennbar. Der ursprünglich mit der Einzonung des Grundstücks Nr. 2651 verfolgte Zweck (Sicherung und Erweiterung der A. Sutter AG) ist dahingefallen. Umso weniger besteht Anlass, im Gebiet Sack weitere Flächen einer Bauzone zuzuscheiden.

bb) Selbst wenn es sich nicht um Fruchtfolgeflächen handeln sollte, könnte die Einzonung von 8'500m² nicht genehmigt werden. Der neue Zonenplan weist sehr grosszügig bemessene Reserven an Gewerbe- und Industrie-Zonen auf. Diese Reserven liegen zudem an einer planerisch und verkehrsmässig viel besseren Lage als das Gebiet Sack. Allein mit der Genehmigung der Einzonung Hirzen verfügen Sie über zusätzlich ungefähr 20'000m² an Gewerbe-Industrie-Zonen.

cc) Auch wenn die Frage der Kapazität ausser acht gelassen würde, könnte eine Einzonung an dieser Lage nicht genehmigt werden. Die Gewerbe-Industrie-Zone im Gebiet Sack liegt völlig abseits des zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Dieser Standort erweist sich unzweckmässig für eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde (Art. 4 BauG). Er lässt sich auch mit den Raumplanungsgrundsätzen nicht vereinbaren. Zudem würde die Gemeinde Uzwil für diesen - aus heutiger Sicht wenig wahrscheinlichen - Fall über verschiedene andere Möglichkeiten verfügen, an raumplanerisch besserer Lage neue Gewerbebezonen zu schaffen.

dd) In Ihren Stellungnahmen wenden Sie ein, es sei Ihr Ziel, dass die Gemeinde neben den beiden Grossbetrieben verschiedene Möglichkeiten für Gewerbebetriebe anbieten könne.

Ihr Einwand ist nicht stichhaltig. Aus dem neuen Zonenplan ergibt sich, dass Sie über viele Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe-Industrie-Betriebe verfügen. Diese sind nicht auf die beiden Grossbetriebe beschränkt. Im weiteren sind auch die durch Umstrukturierungen freiwerdenden Flächen zu berücksichtigen (z.B. A. Sutter AG; E. Künzler). Das rein finanzielle Interesse der TSU Immobilien AG Uzwil, die ihr verbleibenden Liegenschaften möglichst gewinnbringend zu nutzen, vermag gegen die Grundsätze der Raumplanung sowie Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG nicht anzukommen.

Demnach ist die Zonierung Sack insoweit zu genehmigen, als die Grundstücke Nrn. 2651 und 2652 wie bisher der Gewerbe-Industrie-Zone zugeschrieben werden. Die beantragte Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 1905 wird demgegenüber nicht genehmigt. Die betroffene Fläche ist - wie der Rest des Grundstücks - der Landwirtschaftszone zuzuscheiden.

Baudepartement Sekretariat

- 4 -

4. Uebrige Rückstellungen

In der Verfügung vom 18. Juli 1994 wurden weitere Festlegungen von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt. Es handelte sich um Teile des Baureglementes sowie des Zonenplanes (Grundwasserschutz). Da die seitens der Gemeinde erforderlichen Verfahren noch nicht abgeschlossen sind, kann hierüber erst zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die Zonenordnung in den Gebieten Henau-Felseggstrasse, Büelhof und Hirzen wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Zonierung der Grundstücke Nrn. 2651 und 2652 (Gebiet Sack) wird genehmigt. Die Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 1905 wird nicht genehmigt; die betroffene Fläche wird der Landwirtschaftszone zugeschrieben.
3. Der Waldabstandslinienplan Henau-Felseggstrasse wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'000.-- (Fr. 600.-- für den Zonenplan; Fr. 400.-- für den Waldabstandslinienplan).

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:



Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:

- Zonenplan
- Waldabstandslinienplan Henau-Felseggstrasse
- Einzahlungsschein