



A-Post

Gemeinderat Wartau
Poststrasse 51
9478 Azmoos

15. Februar 2021

Geschäft Nr. 20-9471

Gemeinde Wartau: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 6 und Art. 38 i.V. mit Art. 175a des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG) mit Antrag vom 30. November 2020 folgende Erlasse zur Genehmigung bzw. Kenntnisnahme eingereicht:

- **Aufhebung "Richtplan Plattis IV vom 15. Oktober 2013"**
- **Teilzonenplan "Plattis VI"**
- **Sondernutzungsplan "4. Änderung Überbauungsplan Plattis III"**

Die Genehmigungsprüfung ergibt:

Ausgangslage

1. Die [REDACTED] ist in der Gemüseverarbeitung und –lagerung tätig. In Zusammenarbeit mit Landwirtschaftsbetrieben aus der Ostschweiz produziert das Unternehmen Gemüse für den Detailhandel und die Gastronomie. Die Aufbereitungs- und Lagerhallen befinden sich am Standort Plattis. Sie umfassen die Parzellen Nrn. 1191, 1290, 1291, 3522 und 3723. In den letzten 25 Jahren sind verschiedene Betriebserweiterungen erfolgt. Die entsprechenden Planerlasse wurden genehmigt (Teilzonen- und Überbauungspläne) und zur Kenntnis genommen (kommunaler Richtplan). Das Areal ist heute vollständig der Gewerbe- und Industriezone GI-B zugeteilt und mit einer Nutzungsbeschränkung belegt (Nutzung im Zusammenhang mit der Aufbereitung und Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten). Zudem besteht über das gesamte Gebiet der Überbauungsplan Plattis III.

2. Das bestehende Areal stösst an seine Kapazitätsgrenzen. Das Unternehmen plant für die nächsten Jahre ein weiteres Wachstum, welches sich nicht mehr innerhalb des bestehenden Betriebsareals verwirklichen lässt. Daher ist folgende Betriebserweiterung auf den Parzellen Nrn. 1191 und 3242 vorgesehen:

- Neue Produktions-/Lagerhalle Nr. 13 (Karottenaufbereitung, Gemüselagerung) inkl. Bürotrakt
- Neue Lagerhalle Nr. 14 (Karotten, Kartoffeln und Zwiebeln)
- Erweiterung der bestehenden Halle 10
- Parkierungsanlage, Abstellplatz für Feldmaschinen, Aussenlager für Gebinde.



Das Vorhaben erfolgt in zwei Etappen. Das Baubewilligungsverfahren für die Etappe 1 (Neubau mehrgeschossige Halle 13, Parkierungsanlage, Abstellplatz für Feldmaschinen und Aussenlager Gebinde) erfolgt parallel zur vorliegenden Anpassung der Planungsinstrumente. Die Realisierung der zweiten Etappe (Neubau Halle 14, Erweiterung bestehende Halle 10) soll innerhalb der nächsten zwei/drei Jahre erfolgen. Die genaue Terminplanung berücksichtigt die aktuelle Marktentwicklung und damit die verfügbaren finanziellen Mittel.

3. Für das Vorhaben soll die Fläche von 13'278 m² des Grundstücks Nr. 3242 der GI-B zugewiesen und mit einer entsprechenden Nutzungsbeschränkung (Nutzung im Zusammenhang mit der Aufbereitung und Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten) versehen werden. Zudem soll der Überbauungsplan Plattis angepasst und der kommunale Teil-Richtplan Plattis IV aufgehoben werden. Die Ortsgemeinde Wartau als Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 3242 gewährt der [REDACTED] ein entsprechendes Baurecht.

4. Der Gemeinderat Wartau erliess die Planerlasse am 20. Oktober 2020. Vorgängig wurde das Mitwirkungsverfahren vom 15. September bis 14. Oktober 2020 durchgeführt. Laut Planungsbericht ging eine Stellungnahme der SBB ein, welche dem Vorhaben zustimmt. Die öffentliche Auflage der Planerlasse erfolgte vom 28. Oktober bis 26. November 2020. Gemäss Schreiben der Bauverwaltung vom 30. November 2020 sowie Mail vom 21. Januar 2021 ging keine Einsprache ein. Der Teilzonenplan wurde vom 2. Dezember 2020 bis 11. Januar 2021 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde laut Mail vom 12. Januar 2021 der Gemeinderatskanzlei nicht ergriffen.

Erwägungen

1. Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 1. Juli 2019 sind mehrheitlich in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen.

2. Über die vorliegende Erweiterungsfläche besteht der kommunale Richtplan Plattis IV, welcher vom AREG am 15. Oktober 2013 zur Kenntnis genommen wurde. Der Plan hält eine Gewerbe-Erweiterung am Standort Plattis fest und bezeichnet Baufelder. Letztere stimmen mit dem vorliegenden Ausbauprojekt nicht mehr überein, weshalb der Gemeinderat Wartau den kommunalen Teil-Richtplan aufheben will. Die Zuweisung der vorliegenden Erweiterungsfläche zu einem Arbeitsgebiet ist im kommunalen Masterplan (Entwurf vom 16. Oktober 2014) und im kommunalen Gesamt-Richtplan (derzeit im kantonalen Vorprüfungsverfahren) eingetragen. Die Aufhebung des kommunalen Teil-Richtplans Plattis IV kann daher zur Kenntnis genommen werden.

3. Die zur Einzonung vorgesehene Parzelle Nr. 3242 ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet. Der konkrete Bedarf für die Betriebserweiterung ist nachvollziehbar dargelegt. Im Planungsbericht werden Aussagen zu den Nutzungsreserven sowie zum Standortentscheid gemacht. Die Siedlungsgebietsgrenze reicht bis an den ehemaligen Tankgraben. Mit der vorgesehenen Erweiterung entsteht ein neuer Siedlungsabschluss innerhalb der bestehenden Geländekammer.

4. Neueinzonungen für Arbeitsplatzstandorte müssen über eine angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verfügen. Der Standort Plattis liegt im Einzugsgebiet der Bushaltestelle "Weite Plattis". Diese wird von der Buslinie 400 bedient. Das Gebiet Plattis hat eine Verbindung mit Buchs und Sargans, an allen Tagen mindestens zwischen



8 und 20 Uhr im Halbstundentakt – davor und danach im Stundentakt. Das Plangebiet gilt als angemessen öV-erschlossen im Sinne des Kantonalen Richtplans.

5. Die geplante Betriebserweiterung beansprucht Fruchtfolgefläche (FFF). Der Schutz der FFF wurde mit der auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten Revision des RPG und der RPV stark erhöht. Art. 30 RPV regelt die Voraussetzungen für die Einzonung von FFF. Die erforderlichen Nachweise (wichtiges kantonales Ziel, Prüfung Alternativstandorte usw.) sind im Planungsbericht dargelegt. Die optimale und haushälterische Bodennutzung wird mittels Sondernutzungsplan sichergestellt. Zu den Ausmassen und Standorten der geplanten Bauten und Anlagen ist zudem festzuhalten, dass diese stark durch die Technik und die Betriebsabläufe vorgegeben sind.

6. Die Verfügbarkeit ist sichergestellt. Am 19. Januar 2021 wurde zwischen [REDACTED] und der Ortsgemeinde Wartau der Vertrag für die erste Erweiterung des Bau-rechts Nr. 30'050 unterschrieben und dem Nachführungsgeometer der entsprechende Mutationsauftrag erteilt.

7. Mit dem Sondernutzungsplan wird wie folgt von der Regelbauweise abgewichen:

	GI-B	SNP
Grenzabstand	5 m allseitig	10 m gegenüber Nachbarparzelle in GI-A
Strassenabstand	3 m gegenüber Gemeindestrassen	2.40 m gegenüber dem Rheinweg

Der Sondernutzungsplan darf von der Grundordnung abweichen, wenn es eine besondere Bauweise festzulegen gilt. Laut Art. 23 Abs. 2 PBG dürfen Sondernutzungspläne keine materielle Abweichung des Rahmennutzungsplans bewirken. Die vorliegenden Abwei-chungen von der Regelbauweise stellen keine materielle Abweichung vom Rahmennut-zungsplan dar. Hinsichtlich der Gestaltung sowie Farbgebung müssen Neu- und Umbau-ten mit Rücksicht auf die exponierte Lage in der Ebene erhöhten Anforderungen genügen (rechtskräftige Sonderbauvorschrift Art. 3).

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft die Erlasse auf deren Rechtmässigkeit sowie auf deren Überein-stimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG). Die vorliegenden Erlasse sind rechtmässig und stimmen mit den übergeord-neten Planungen überein. Die Gesamtrevision der Ortsplanung wird mit den vorliegenden Planerlassen nicht präjudiziert.

Verfügung

In Anwendung von Art. 38 in Verbindung mit Art. 175a PBG und Art. 94 Abs. 1 des Geset-zes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11, PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit An-hang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; GebT) verfügt das



Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 2'280.--.
(davon Anteil AFU Fr. 280.-- für Geschäft Nr. 19-2417)
3. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 2'620.--.

Aufteilung der Gebühr:

Teilzonen- und Sondernutzungsplan Geschäft Nr. 20-9471

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 2'280.--

Teilstrassenplan Geschäft Nr. 20-9735

Tiefbauamt Fr. 340.--

Die Zonenplanänderung und die Änderung des ÖREB-Datensatzes Sondernutzungspläne ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (ITF- oder XTF-Datei) dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abteilung Vermessung, einzureichen. Zur Übersicht ist der Datenlieferung ebenfalls eine PDF-Datei des Erlasses (Karte und Planungsbericht) beizufügen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Baudepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 8. Februar 2021

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation – Dienste (Rechtsdienst)
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Amt für Umwelt – Planbeurteilung
- Amt für Umwelt – UVP-Fachstelle
- Amt für Umwelt – Koordinationsstelle Baugesuche (i.Z. mit Baugesuch 20-9454)
- Amt für Wasser und Energie – Wasserbau/Naturgefahren
- Kantonsforstamt
- Kantonspolizei – Verkehrstechnik
- Tiefbauamt – Rechtsdienst (i.Z. mit Teilstrassenplan 20-9735)