



A-Post
Gemeinderat Oberriet
Staatsstrasse 92
9436 Oberriet

4. September 2024

Geschäft Nr. 24-51
Gemeinde Oberriet: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Isenriet**
 - **Sondernutzungsplan Isenriet**
-

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

1a) Auf der Parzelle Nr. 4474 an der Altstätterstrasse soll ein neuer Schweinemaststall errichtet werden. Das in der Landwirtschaftszone gelegene Areal im Gebiet Isenriet liegt zwischen Kriessern und Altstätten, es ist mit einem bestehenden Stall überbaut (Assek.-Nr. 3619).

b) Das Grundstück grenzt im Osten an den Rheintaler Binnenkanal. Der Gewässerraum nach Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) ist auf der betroffenen Parzelle noch nicht festgelegt worden, es gelangen somit die Übergangsbestimmungen zur Anwendung.

c) Der bestehende Stall ist seit 2019 ausser Betrieb und weist einen schlechten Zustand auf. Er soll deshalb durch einen Neubau ersetzt werden. Dieses Vorhaben geht über eine Aufstockung nach Art. 16a Abs. 2 RPG hinaus, weshalb eine Intensivlandwirtschaftszone ausgeschieden werden soll.



Die Planerlasse sind vom 21. November bis 20. Dezember 2022 der öffentlichen Mitwirkung unterstellt worden. Am 11. September 2023 wurden die Pläne vom Gemeinderat erlassen und in der Folge vom 5. Oktober bis 3. November 2023 öffentlich aufgelegt. Innert Auflagefrist gingen sowohl gegen den Teilzonenplan wie auch gegen den Sondernutzungsplan keine Einsprachen ein. Der Teilzonenplan ist vom 27. Dezember 2023 bis 25. Januar 2024 dem fakultativen Referendum unterstellt worden, dieses wurde nicht ergriffen.

2 Erwägungen

2.1 Allgemeine Erwägungen

1. Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG).

2. Aus Sicht Naturgefahren bestehen gegenüber dem Vorhaben keine Einwände. Konkrete und detaillierte Objektschutzmassnahmen (z.B. Hochwasserschutzkote) soll die Bauherrschaft mit Blick auf das Baubewilligungsverfahren möglichst frühzeitig festlegen. Bei Bedarf kann die GVSG beratend mitwirken.

3. Die Interessenabwägung ist nachvollziehbar, soweit erforderlich sind die Erwägungen aus dem Vorprüfungsbericht vom 31. März 2023 in die Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Der Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

2.2 Teilzonenplan Isenriet

2.2.1 Bedarfsnachweis/Haushälterische Bodennutzung

Der Bedarf wird im Planungsbericht nachvollziehbar ausgewiesen. Es wird ein bestehender Schweinemaststall durch einen Neubau optimiert und erweitert. Die Dimensionierung und Nutzung des neuen Mastbetriebes wird mit dem Sondernutzungsplan gesichert. Die Abgrenzung der Intensivlandwirtschaftszone ist zweckmässig an die Bebauung angepasst worden, die südliche Fläche der Parzelle Nr. 4474 bleibt weiterhin der Landwirtschaftszone zugewiesen.

2.2.2 Nachweis Verfügbarkeit

Mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags nach Art. 65 PBG wird die Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulands gewährleistet. Der verwaltungsrechtliche Vertrag vom 29. August 2023 liegt den Gesuchunterlagen bei. Die Verfügbarkeit ist somit sichergestellt.

2.3 Sondernutzungsplan Isenriet

2.3.1 Erschliessung

Im Planungsbericht wird unter 4.3 Erschliessung ein Wendemanöver eines Lastwagens mit Anhänger auf dem Hofplatz beschrieben. Der Nachweis wird mit einem Lastwagen der Länge von 11m erbracht. Rückwärtsfahrmanöver auf öffentliche Strassen sind ausdrücklich nicht erlaubt.



2.3.2 Gewässerraum

Im Sondernutzungsplan sind Bauten und Anlagen innerhalb des übergangsrechtlichen Gewässerraums geplant. So lange die Bauten und Anlagen den Gewässerraum verletzen, gelten die Bestimmungen nach Art. 41c der GSchV. Im übergangsrechtlichen Gewässerraum sind Bauten und Anlagen derzeit nicht möglich.

2.4 Verfahrenskoordination

Die vorliegende Verfügung wird dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abteilung Bauen ausserhalb Bauzone, zur gemeinsamen Eröffnung zugestellt. Die Verfahrenskoordination mit dem derzeit laufenden Baubewilligungsverfahren ist sichergestellt.

3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bestimmt gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeolV) die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für den Erlass und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Das Invollzugssetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

4 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Delegationsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt DelV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Auflagen genehmigt:
 - a) Innerhalb des Gewässerraums entlang des Rheintaler Binnenkanals gelten die Bestimmungen nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV). Solange der Gewässerraum nicht grundeigentümergebunden festgelegt ist, gilt dies auch für den übergangsrechtlichen Gewässerraum. Diese Bestimmung geht den Festlegungen des Sondernutzungsplans vor.
 - b) Die Erschliessung beschränkt sich auf Lastwagen mit 11m. Rückwärtsfahrmanöver auf öffentliche Strassen sind nicht erlaubt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 2370.--.
(Geschäft Nr. 24-51: Anteil AFU Fr. 210.--; Geschäft Nr. 22-8274: Anteil AFU Fr. 310.--)

Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse



Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Formular Invollzugsetzung

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Bauen ausserhalb Bauzone
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Amt für Wasser und Energie