



Bau- und Umweltdepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlibrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post
Gemeinderat Uznach
Städtchen 10
8730 Uznach

27. November 2024

Geschäft Nr. 24-7472
Gemeinde Uznach: 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 Gryнау;**
- **Sondernutzungsplan Büelerriet / Bleichiriet**
- **Aufhebung Überbauungsplan Büelerriet
(genehmigt am 5. Sept 2008)**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Im Büelerriet besteht ein regional bedeutendes Baustoffzentrum zur Sand-, Kies- und Betonherstellung, zum Recycling von mineralischen Bauabfällen aller Art sowie für das Asphaltrecycling und die Asphaltproduktion.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen haben geändert und verlangen von den «Roh-Stoffversorgern» massive Änderungen in ihren Betriebsabläufen. Unter anderem wird im Sinne der Kreislaufwirtschaft gefordert, dass das Aushub- und Ausbruchmaterial möglichst vollständig verwertet wird. Mit dem geplanten Ausbau wollen die ansässigen Betriebe den heutigen und künftigen Branchenansprüchen gerecht werden und die Betriebsabläufe optimieren, auch mit dem Ziel betrieblich umweltfreundlicher zu werden (Fahrten reduzieren, damit CO₂ einsparen, etc.). Ein Ausbau nur auf dem heutigen Areal ist nicht möglich.



Für den Ausbau des Baustoffzentrums soll nördlich der Allmeindstrasse das Industriegebiet um rund 18'000 m² vergrössert werden. Ein neuer Sondernutzungsplan über das gesamte Areal soll insbesondere die für die Entwicklung des Gebietes notwendigen Anlagen und Bauten ermöglichen, die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen und die ökologische Aufwertung des Gebietes festlegen.

Die Gemeinde Uznach hat Mitte 2023 eine Mitwirkung zur beabsichtigten Erweiterung des heutigen Baustoffzentrums durchgeführt. Der Gemeinderat Uznach hat die Teilzonenplanung und den neuen Sondernutzungsplan am 5. Juni 2024 erlassen. Die Aufhebung des bestehenden Überbauungsplans hat er am 26. Juni 2024 beschlossen. Die Auflage der angeführten Erlasse (inkl. Aufhebung) fand vom 6. August bis 4. September 2024 statt. Einsprachen gingen keine ein. Der angeführte Teilzonenplan wurde zudem vom 25. September 2024 bis zum 25. Oktober 2024 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

2 Erwägungen

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).

Die Erwägungen aus der Vorprüfung sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich und soweit notwendig eingeflossen. Es ergeben sich noch folgende Punkte:

2.1 Nutzung

Die Einzonung lässt sich gemäss raumplanerischen Prinzipien und den Vorgaben des kantonalen Richtplans nur als Erweiterung der bestehenden Betriebe legitimieren. Die Industriezone ist somit dieser bestimmten gewerblichen resp. industriellen Nutzung vorzubehalten. Die spezifische Nutzung wird mit dem Zweckartikel im neuen Sondernutzungsplan und dem als begleitend geltendem Betriebslayout sichergestellt.

2.2 Grünräume / ökologischer Ausgleich

Der ökologische Ausgleich wird mit der Sondernutzungsplanung stufengerecht ausgewiesen und gesichert. Definitiv nachzuweisen ist er mit der Baueingabe. Für die Grünzonen wird eine hochwertige ökologische Gestaltung respektive Aufwertung vorgeschrieben, basierend auf den begleitenden Fachgutachten zum ökologischen Ausgleich und zur Einfügung in die Landschaft. Das definitive Gestaltungs-, Bepflanzungs- und Unterhaltskonzept ist zusammen mit der Naturschutzkommission Uznach zu erarbeiten, es gilt als Voraussetzung für die Baubewilligung.

2.3 Gewässerraum

Entlang der Gewässer sind die massgebenden Gewässerräume zu berücksichtigen. Da die Gewässerräume nach Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) für die entsprechenden Gewässerabschnitte noch nicht festgelegt worden



sind, gelten zurzeit die Übergangsbestimmungen gemäss der GSchV. Im Baubereich B auf der Parzelle Nr. 741 – am rechtseitigen Hintergraben – sind die aktuellen Gewässerschutzbestimmungen zu beachten. Nicht als Gewässer im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung gilt die Hafenanlage.

2.4 Fruchtfolgeflächen

Gestützt auf das Betriebskonzept werden ca. 165 m² Fruchtfolgefläche verbraucht. Eine Kompensationspflicht besteht aufgrund des geringen Umfangs nicht (vgl. Merkblatt «Kompensation von Fruchtfolgeflächen» im Kanton St. Gallen vom 10. Oktober 2022). Andere Ausbauszenarien würden deutlich mehr FFF beanspruchen.

2.5 Naturgefahren

Die Einzonungsfläche liegt in einem Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung. Diese Gefährdung muss mit Objektschutzmassnahmen auf ein tragbares Risiko reduziert werden. Massgebend ist der Leitfaden Objektschutznachweis des Kantons St. Gallen (vgl. Art. 8 der Bestimmungen im Sondernutzungsplan). Es wird empfohlen, die notwendigen Objektschutzmassnahmen frühzeitig in der Projektierungsphase abzuklären.

2.6 Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 58 ff. PBG wird bei einer Neueinzonung (dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone) eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 Prozent des Bodenmehrerts fällig.

Der Bodenmehrert entspricht dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstückschätzung ermittelten neuen Verkehrswert (Art. 59 Abs. 1 PBG). Das Schätzungsverfahren erfolgt nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1; abgekürzt GGS).

In einem ersten Schritt leitet das zuständige Grundbuchamt das ordentliche Schätzungsverfahren ein. Der Fachdienst für Grundstückschätzungen (vgl. Art. 3 GGS in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über die Durchführung der Grundstücksschätzung; sGS 814.11; abgekürzt VGS) führt eine Liegenschaftenschätzung zur Ermittlung des Verkehrswerts nach der Einzonung durch. Die politische Gemeinde eröffnet der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer die Schätzungsverfügung.

Nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung verlangt das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) als zuständige Stelle des Kantons die Mehrwertabgabe (Art. 61 Abs. 1 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).

Wird die Mehrwertabgabe fällig, meldet die zuständige Stelle den Eintritt der Fälligkeit dem AREG (Art. 62 PBG). Das AREG erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit (Art. 63 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).



2.7 Abschliessende Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit

Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Der Regelungsinhalt des Sondernutzungsplans ist dem Planungszweck entsprechend hinreichend.

Die Interessensabwägung ist dokumentiert und nachvollziehbar. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt (Berichterstattung nach Art. 47 RPV). Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Der vorliegende Erlass ist rechtmässig, er stimmt mit den übergeordneten Planungen überein und kann genehmigt werden.

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 Verwaltungsrechtspflege (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. Der angeführte Teilzonenplan und der angeführte Sondernutzungsplan werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der angeführte Überbauungsplan wird aufgehoben.
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 3'130.--.
(Geschäft Nr. 23-967: Anteil AFU Fr. 280.--)

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
(3 x Sondernutzungspläne, 2 x Teilzonenplanung, 1x Aufhebung Überbauungsplan)
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Formular Invollzugsetzung

Kopie

- Amt für Kultur, kantonale Denkmalpflege
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Dienste (Amtsjuristen)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Kantonale Planung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Amt für Wasser und Energie
- Kantonsforstamt
- Koordinationsstelle Bau (hinsichtlich 24-6075)
- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Tiefbauamt, Rechtsdienst