Politische
Gemeinde Oberriet

Protokollauszug der 9. Sitzung vom 28. April 2025

Beschluss Nr. *191/2025*
73.02.02 *Ortsplanung, Zonenplanung, Teilzonenpläne*
Ortsplanung / Planungszone für zukünftige Gebiete mit Einordnungsgebot

Sachverhalt

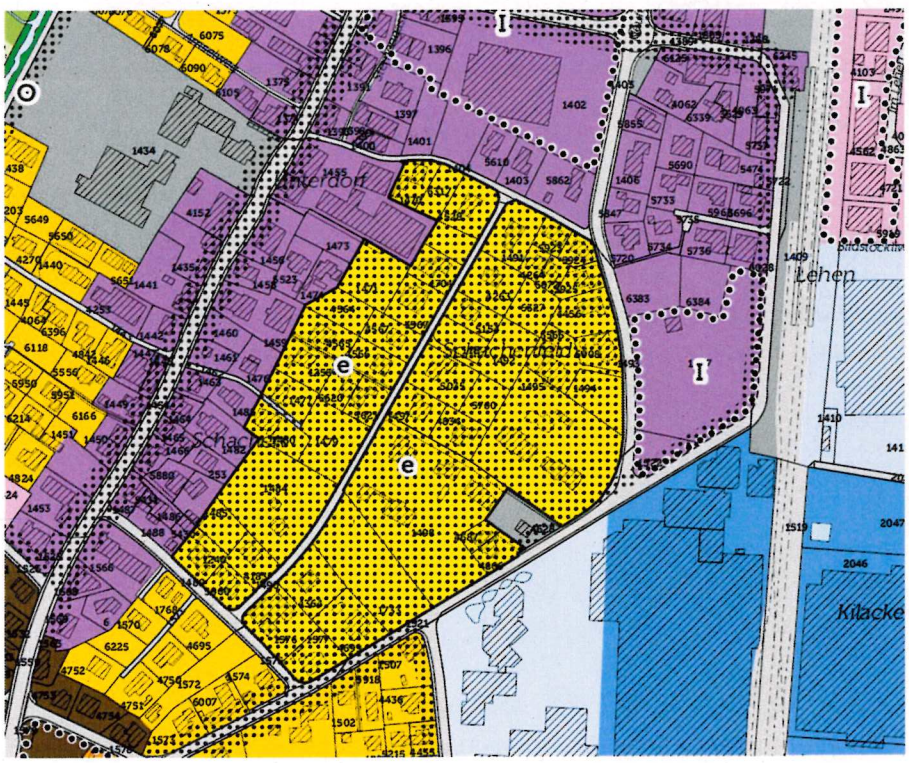
Derzeit befindet sich die Politische Gemeinde Oberriet inmitten des Prozesses zur Ortsplanungsrevision. Die erste öffentliche Auflage - wobei unter anderem das neue Baureglement und der Zonenplan zugänglich gemacht wurden - fand statt vom 19. Juni bis 18. Juli 2024. Gegen die aufgelegten Unterlagen sind insgesamt 61 Einsprachen eingegangen.

Der aufgelegte Zonenplan bezeichnet auch zwei Gebiete mit einem sogenannten "Einordnungsgebot" im Sinne von Art. 99 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG). Danach kann die politische Gemeinde für Kern- und Schutzzonen sowie für weitere konkret bezeichnete Gebiete vorschreiben, dass Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Beim Hochbauamt liegt ein Baugesuch für eine Überbauung im Gebiet Schachenfeld vor, bei welchem sich unweigerlich die Frage aufdrängt, ob es sich in die Umgebung einzugliedern vermag.

Gebiete mit Einordnungsgebot

<u>Schachenfeld in Oberriet</u>



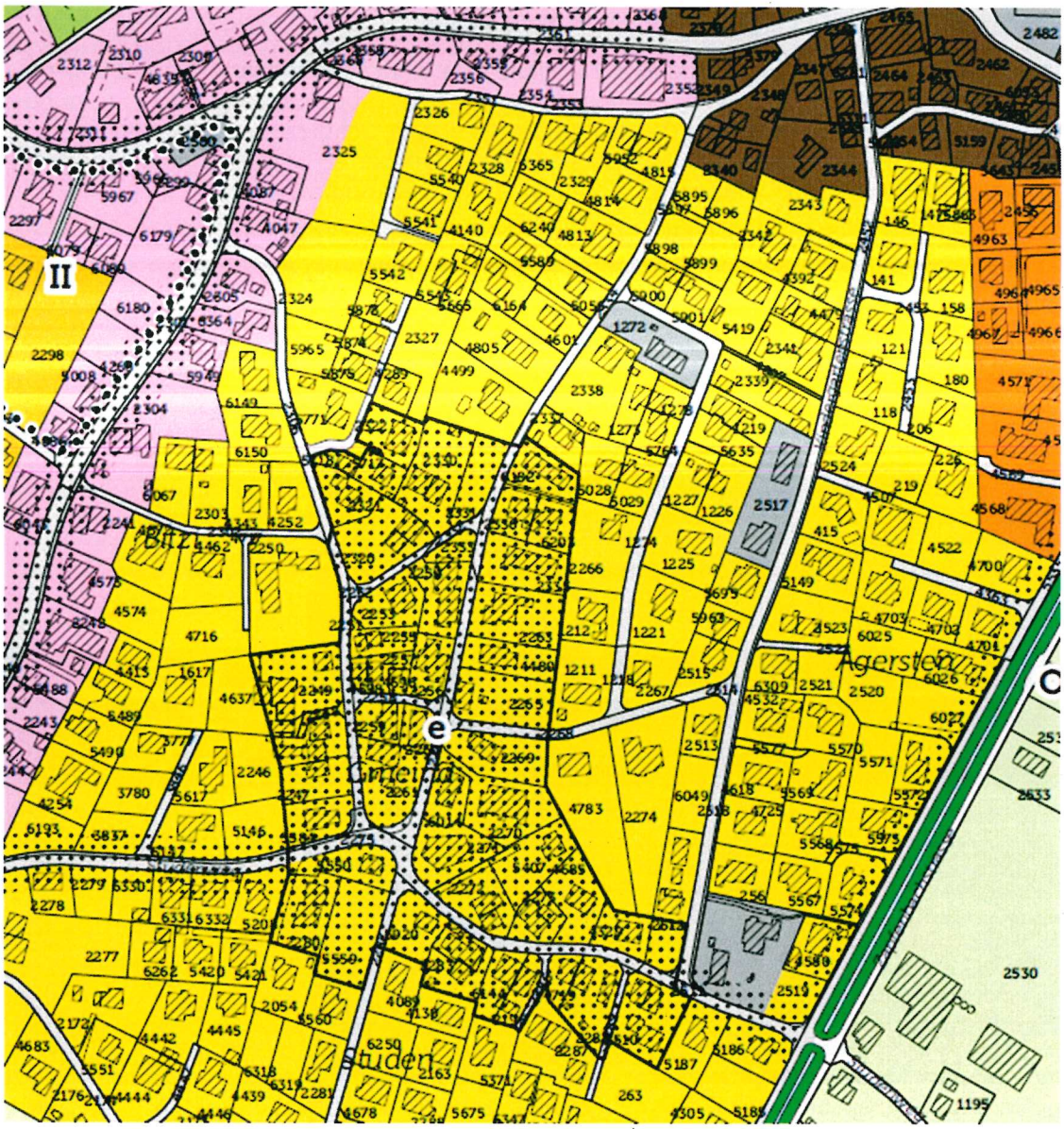
Auszug aus aufgelegten Zonenplan, wo im hellgelb gepunkteten Bereich das Einordnungsgebot (e) hinsichtlich der Umgebung gilt.

Im Gebiet Schachenfeld wurde über die gesamte Fläche, welcher der Zone W 11,5a zugeschieden werden soll, das Einordnungsgebot erlassen. Dies betrifft das Einfamilienhausquartier, welches im Süden durch den Meisenweg, im Osten durch die Industriestrasse und im Norden durch den Lärchenweg abgegrenzt ist.

Begründet wird das erlassene Einordnungsgebot im Planungsbericht mit der besonders hohen Durchgrünung, welche im vorliegenden Quartier bestehend ist. Ein Spaziergang durch das besagte Gebiet vermag dies dann auch eindeutig zu bestätigen. So ist das gesamte Gebiet ausschliesslich mit Wohnhäusern im Einfamilienhaus-Charakter überbaut. Alle Liegenschaften weisen einen grossen Anteil an Gartenflächen auf. Bislang besteht kein einziges Mehrfamilienhaus, welches durch seine Grösse oder die Ausgestaltung des Gebäudes den Einfamilienhaus-Charakter im Quartier beeinträchtigen würde. Dies gilt es im vorliegenden Fall zu bewahren.

Keine der eingegangenen Einsprachen richtet sich gegen das Einordnungsgebot im Gebiet Schachenfeld in Oberriet.

<u>Gebiet Gmeind in Montlingen</u>



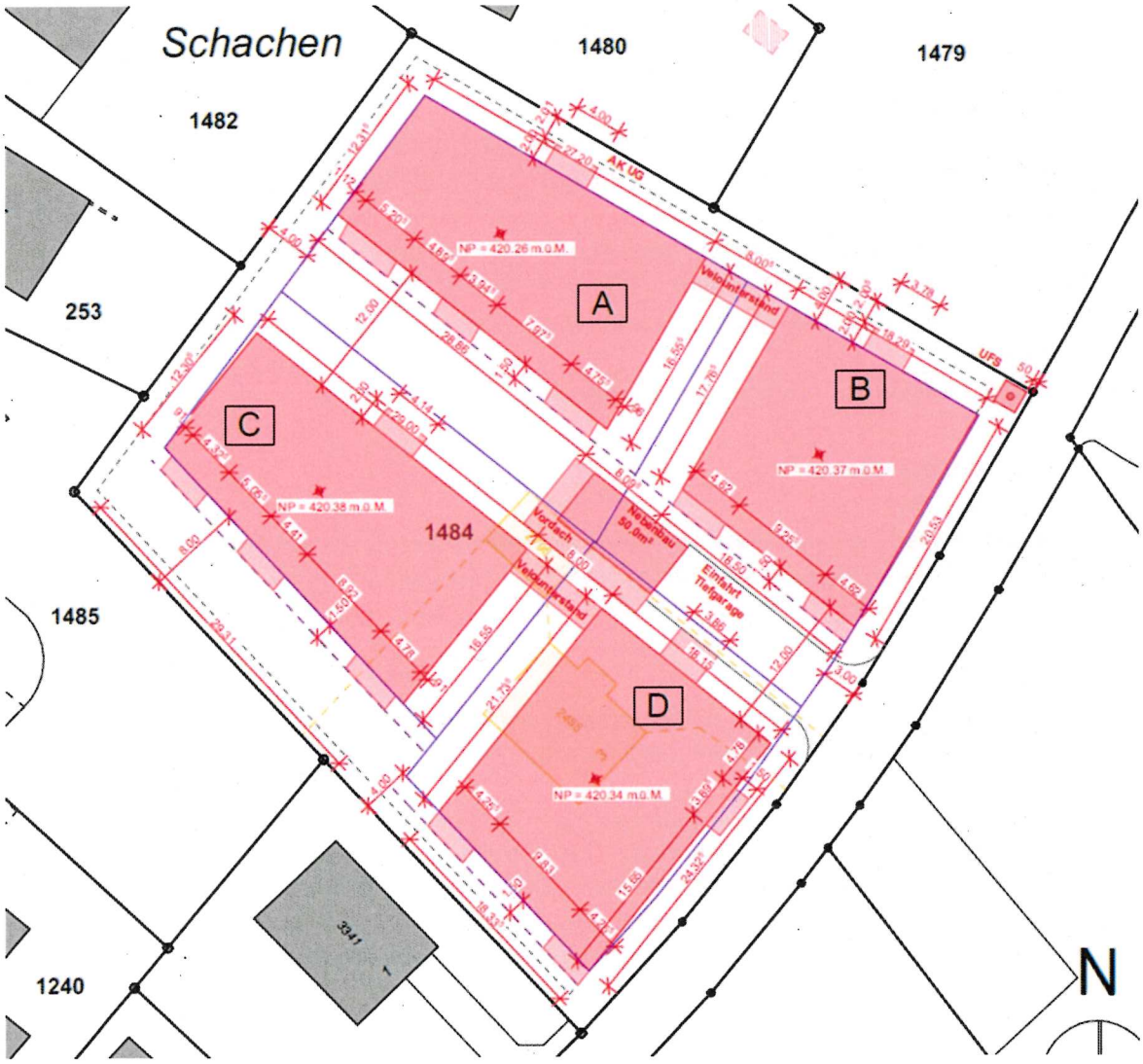
Auszug aus aufgelegten Zonenplan, wo im hellgelb gepunkteten Bereich das Einordnungsgebot (e) hinsichtlich der Umgebung gilt.

Das Gebiet mit Einordnungsgebot befindet sich im Bereich der Gmeindstrasse, dem Bitziweg und dem Studenweg. Die Festlegung des Perimeters stützt sich dabei insbesondere auf das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Dort ist Montlingen als Ortsbild von lokaler Bedeutung aufgeführt. Die ackerbauliche Siedlung Gmeind wird darin als erhaltenswert ausgeschieden. Dies weil dort die frühere bäuerliche Struktur noch immer erhalten ist.

Begründet wird das erlassene Einordnungsgebot auch hier mit der besonders hohen Durchgrünung. Diese Tatsache ist vor Ort ebenfalls gut erkennbar. Allerdings bestehen in diesem Gebiet – anders als im Schachenfeld in Oberriet – nicht nur Gebäude mit eindeutigem Einfamilienhaus-Charakter. Bereits bestehend sind zwei Mehrfamilienhäuser; einerseits das ältere, ziemlich grosse Doppel-Wohnhaus am Bitziweg 10 mit sechs Wohnungen und andererseits das moderne Mehrfamilienhaus an der Gmeindstrasse 25 mit acht Wohnungen. Zudem sind zwei weitere Mehrfamilienhäuser in diesem Gebiet bereits bewilligt, welche auch optisch als solche in Erscheinung treten werden. Dies ist einerseits das Mehrfamilienhaus der ACO Immo AG auf der Liegenschaft Gmeindstrasse 18 mit fünf Wohnungen und andererseits das Mehrfamilienhaus der Eigentümergemeinschaft Nr. 5559 Montlingen an der Gmeindstrasse 42 mit neun Wohnungen.

Insgesamt vier Einsprachen von Grundeigentümern innerhalb des betroffenen Gebiets richten sich gegen den Erlass des Einordnungsgebots im Gebiet Gmeind in Montlingen.

Aktuelles Baugesuch im Gebiet Schachenfeld (BG Nr. 2024-0205)



Situationsplan

Am 19. September 2024 hat die Ackermann Generalbau AG aus Wangs ein Baugesuch für den Abbruch des bestehenden Gebäudes Vers. Nr. 2455 und den anschliessenden Neubau von vier Mehrfamilienhäusern auf der Parzelle Nr. 1484 an der Schachenfeldstrasse in Oberriet eingereicht. Die vier Mehrfamilienhäuser reizen die baulichen Möglichkeiten insbesondere im Bereich Gebäudehöhen und Dachaufbauten sowie auch bei den Abstandsvorschriften ziemlich maximal aus.

Die vier Mehrfamilienhäuser sind unterirdisch über die gemeinsame Tiefgarage verbunden, welche sich praktisch über die gesamte Bauparzelle erstreckt. Jeweils zwei Mehrfamilienhäuser sind je mit einem Velounterstand verbunden, wodurch die Gebäulichkeiten je als Einheit und noch wuchtiger in Erscheinung treten. Im Innenhof ist zudem ein Gemeinschaftsraum geplant. Diese führt dazu, dass die Liegenschaft auch oberirdisch zu einem Grossteil versiegelt sein wird.

Auf der Bauparzelle mit 3'522 m^2 sollen insgesamt 31 Wohnungen entstehen. Jedem Betrachter des Bauprojekts drängt sich unweigerlich die Frage auf, ob ein solches Projekt mit der zukünftigen Zonenplanung vereinbar ist. Der heute bestehende Einfamilienhaus-Charakter ist mit dem vorliegenden Projekt klar nicht gegeben. Die gewünschte Durchgrünung kann mit dem geplanten Projekt ebenfalls nicht mehr gewahrt werden.

Dies sehen auch die Anwohner so. Gegen das Bauprojekt sind insgesamt vier Einsprachen eingegangen, gegen die geplante Wasserrechtskonzession eine weitere. Dabei stören sich die Einsprecher insbesondere auch an der grossen Dimension des Bauprojekts. Dieses weise eine massive Übernutzung auf, es fehle die nötige Einfügung in die bestehende Umgebung.

Rechtliches bezüglich Planungszonen

Art. 42 PBG – Bezeichnung:

[1] Die zuständige Behörde kann ein bestimmtes Gebiet als Planungszone bezeichnen, wenn der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen oder eine Landumlegung angezeigt ist.

[2] Sie legt den Zweck der Planungszone fest.

[3] Die Planungszone gilt während längstens drei Jahren. Sie kann um zwei Jahre verlängert werden, wenn Rechtsmittel hängig sind oder andere triftige Gründe vorliegen.

[4] Innerhalb der Planungszone wird nichts unternommen, was die Erreichung des Planungszwecks erschweren könnte.

[5] Rechtskräftige Bewilligungen bleiben von der Planungszone unberührt.

Art. 43 PBG – Zuständige Behörde:

[1] Zuständige Behörde ist:
a) der Rat der politischen Gemeinde zur Wahrung von Interessen der politischen Gemeinde;
b) das zuständige Departement zur Wahrung von kantonalen oder wesentlichen regionalen Interessen.

Art. 44 PBG – Verfahren:

[1] Für die Festlegung der Planungszone, einschliesslich der Verlängerung ihrer Geltungsdauer, werden die Bestimmungen über das Verfahren bei Erlass von Nutzungsplänen sachgemäss angewendet.

[2] Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet werden schriftlich benachrichtigt. Die schriftliche Benachrichtigung entfällt, wenn mehr als 20 Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer betroffen sind oder das Plangebiet mehr als 5000 Quadratmeter umfasst.

[3] Die Planungszone wird am Tag der öffentlichen Bekanntmachung wirksam. Rechtsmittel haben keine aufschiebende Wirkung, soweit die Rechtsmittelbehörde keine andere Verfügung trifft.

Erwägungen

1. Die Gemeinde Oberriet hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 22. Mai 2017 (Geschäft Nr. 278) mit der umfassenden Ortsplanungsrevision gestartet. Die Instrumente der Richt- und Rahmennutzungsplanung sollen auf die geänderten Rahmenbedingungen von Bund (RPG) und Kanton (PBG) angepasst werden.

   Die erste öffentliche Auflage insbesondere des Baureglements und des Zonenplans hat im Sommer 2024 stattgefunden. Derzeit läuft der Beurteilungsprozess der eingereichten Einsprachen.

2. Der zur Revision der Ortsplanung gehörende Planungsbericht, welcher im Sommer 2024 ebenfalls öffentlich aufgelegt wurde, macht im Abschnitt "3.3.4 Teil Gestaltung" folgende Definition für Gebiete mit Einordnungsgebot:

   "Als Gebiete mit Einordnungsgebot werden Areale bezeichnet, in denen Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. In Art. 99 PBG Abs. 2 ist vorgesehen, dass für Schutz- und Kerngebiete ein Einordnungsgebot festgelegt werden kann. Ausserhalb von Schutz- und Kernzonen besteht grundsätzlich kein generelles öffentliches Interesse an einer guten Einfügung. In den weiteren konkret bezeichneten Gebieten kann die erhöhte Gestaltung deshalb nur dann verlangt werden, wenn es die Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild erfordert.

   Neben den Kerngebieten bezeichnet der Richtplan Quartiere mit besonderer Freiraumqualität als Gebiete mit Einordnungsgebot. Dies sind die Gebiete Schachenfeld in Oberriet und Gmeind in Montlingen. Diese Quartiere stechen mit einer besonders hohen Durchgrünung heraus."

3. Der Gemeinderat hat sich beim Erlass des Einordnungsgebots bewusst zurückgehalten und dabei lediglich die beiden am stärksten mit ihrer Durchgrünung bestechenden Quartiere der ganzen Gemeinde berücksichtigt. Dabei soll der spezielle Einfamilienhaus-Charakter in diesen Gebieten anerkannt und bewahrt werden.

   Dieses Ansinnen mag dem Aspekt der "inneren Verdichtung" - welcher mitunter ein wichtiges Element der Ortsplanungsrevision darstellt - bis zu einem gewissen Grad widersprechen. Allerdings ist es auch wichtig, dass bestehende Strukturen, welche überzeugen und schützenswert sind, berücksichtigt werden. Es darf nicht sein, dass in sämtlichen Wohngebieten einzig die Maximalausnützung forciert wird.

4. Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, die Gebiete Schachenfeld und Gmeind in ihrem Erscheinungsbild zu bewahren. Aus diesem Grund darf ein Bauprojekt, welches dem zukünftigen Einordnungsgebot nicht zu entsprechen vermag, aktuell nicht behandelt oder gar bewilligt werden.

   Damit bis zur Rechtskraft des revidierten Baureglements und des Zonenplans nichts Nachteiliges passiert, was die Nutzungsplanung erschweren könnte und eine zukünftige Regelung präjudizieren würde, soll über die beiden Gebiete, wo gemäss dem neuen Zonenplan ein Einordnungsgebot vorgesehen ist, eine Planungszone im Sinne von Art. 42 ff. PBG erlassen werden.

Beschluss

1. Für die gemäss dem neu geplanten Zonenplan vorgesehenen mit Einordnungsgebot wird eine **Planungszone** erlassen. Es sind dies die beiden Gebiete Schachenfeld in Oberriet und Gmeind in Montlingen. Hinsichtlich dem genauen Perimeter wird auf das Auflageexemplar des Zonenplans vom Sommer 2024 verwiesen.

2. **Untersagt** sind alle Bauvorhaben, die dem Einordnungsgebot gemäss Art. 28 Abs. 3 des neu geplanten Baureglements widersprechen. Danach sind die Bauten entsprechend der gewachsenen Siedlungsstruktur zu erstellen. Zudem haben sie sich der Umgebung anzupassen. Hinsichtlich dem genauen Wortlaut wird auf das Auflageexemplar des Baureglements vom Sommer 2024 verwiesen.

3. Die Planungszone **gilt ab sofort** für die Zeitdauer von drei Jahren, längstens aber bis zur Rechtskraft der vorgesehenen Zonenplan- und Baureglementsänderung. Einem allfälligen Rechtsmittel wird die aufschiebende Wirkung entzogen.

4. Das Hochbauamt wird mit der Durchführung des für die Planungszone notwendigen **Planverfahrens** beauftragt. Dabei ist insbesondere die öffentliche Ausschreibung sobald als möglich vorzunehmen.

   Dieser Beschluss wird öffentlich bekannt gemacht und in den öffentlichen Publikationsorganen publiziert. Im vorliegenden Fall ist auch eine Publikation in den örtlichen Zeitungen (Der Rheintaler und Rheintalische Volkszeitung) angebracht.

   Eine schriftliche Benachrichtigung der betroffenen Grundeigentümer entfällt, da mehr als 20 Grundeigentümer betroffen sind (Art. 44 Abs. 2 PGB).

5. Das Hochbauamt wird beauftragt, die Bauherrschaft Ackermann Generalbau AG aus Wangs schriftlich über die **Sistierung des Baugesuchs** Nr. 2024-0205 zu informieren.

6. Protokollauszug an:
   - Ortsplaner raum.manufaktur.ag, zH Armin Meier und Silvan Oberholzer, Feldlistrasse 31a, 9000 St. Gallen
   - Hochbauamt (gilt als Auftrag)
   - Akten

7. Information an:
   - Bauherrschaft Ackermann Generalbau AG aus Wangs

9463 Oberriet, 2. Mai 2025

Gemeinderat Oberriet

Gemeindepräsident

Rolf Huber

Ratsschreiber

Philipp Scheuble