



A-Post
Stadtrat Altstätten
Rathausplatz 2
9450 Altstätten

12. November 2019

Geschäft Nr. 19-5736

Stadt Altstätten: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

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

- **Zonenplan Arbeitszonen**
- **Baureglement Teil Arbeitszonen**
- **Sondernutzungsplan Alte Landstrasse / Parzelle Nr. 3473**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1. Ausgangslage/Vorhaben

Die Firma Moser Recycling ist heute an zentrumsnaher Lage in Altstätten im Gebiet Eisch ansässig. Da sich dieser Standort für diese Nutzung nur noch bedingt eignet, suchte die Firma einen neuen Standort, der im Gebiet Schnegger, an der Alten Landstrasse, zur Verfügung steht. An der freiwerdenden, zentrumsnahen Fläche ergibt sich bei einer Verlagerung des Recyclingbetriebs die Möglichkeit für eine Betriebserweiterung der ansässigen Firma Zünd Systemtechnik.

Der neue Standort umfasst eine rund 1 ha grosse Fläche, unmittelbar neben der benachbarten Wertstoff-Sammelstelle der KVA. Es ergeben sich gewisse Synergien und die Erschliessung für den LKW-Verkehr über den Südring ist ideal.

Diese Fläche liegt nach dem rechtskräftigen Zonenplan nicht in der Bauzone und muss für einen Recyclingbetrieb zuerst einer Arbeitszone zugewiesen werden. Dies erfordert auch eine vorgezogene Teilrevision aller Arbeitszonen.

Für den Recyclingbetrieb Moser an der Alten Landstrasse ist parallel zur Teilrevision der Rahmennutzungsplanung ein Sondernutzungsplan erforderlich. Dieser regelt u.a. die Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück. Da keine Einzonung auf Vorrat ausgeschieden



werden darf, ist die zukünftige Bauzone auf das konkrete Baugesuch abgestimmt und entsprechend eng abgegrenzt.

Der Zonenplan Arbeitszonen (Ausschnitt Nord, Ausschnitt Süd und Ausschnitt Lienz) sowie das dazugehörige Baureglement "Teil Arbeitszonen" und der Sondernutzungsplan "alte Landstrasse/Parzelle Nr. 3473" wurden vom Stadtrat Altstätten am 13. Juni 2019 erlassen und vom 17. Juni bis am 16. Juli 2019 öffentlich aufgelegt. Die Zonenplan- und Baureglement-Anpassungen wurden vom 22. Juli bis am 30. August 2019 dem fakultativen Referendum unterstellt. Es gingen keine Einsprachen ein und das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen.

2. Erwägungen

Die Erwägungen aus den Vorprüfungsberichten vom 26. April 2018 (Baureglement und Zonenplan) und vom 28. März 2019 (Sondernutzungsplan) sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Aus der Genehmigungsprüfung ergeben sich folgende Erwägungen:

Erschliessung

- a) Grundsätzlich sind insbesondere auch die Arbeitszonen per Fuss- und Veloverkehr sicher und direkt zu erschliessen (inkl. Abstellplätze).
- b) Die Grundstücke im Gebiet Gisi sollen grundsätzlich rückwärtig erschlossen werden. Bei Verdichtungen / Nutzungsänderungen / Neubauten ist eine rückwärtige Erschliessung zu prüfen. Dabei ist zu beachten, dass im vorderen Bereich der Erschliessungsstrasse "Im Gisi" Wohnnutzungen angesiedelt sind. Entsprechend sollte möglichst wenig Mehrverkehr erzeugt werden.

Ostumfahrung

- c) Mit der Teilrevision wird auch das Grundstück Nr. 3143 vom übrigen Gemeindegebiet in eine Arbeitszone eingezont. Nach dem aktuellen Planungsstand ist dieses Grundstück als Korridor für die Ostumfahrung vorgesehen. Zwischen Stadt und Kanton wurde festgehalten, dass bei einem allfälligen späteren Kauf durch den Kanton von einem Nichtbauzonen-Preis auszugehen ist sowie allenfalls durch die Einzonung verursachte Anpassungen an der Strassenlinie und dadurch mögliche Mehreinzonungen nicht vom Kanton durch entsprechend notwendige Baulanderwerbe für die Strasse kompensiert werden müssen.

Mehrwertabgabe

- d) Mit der Teilrevision werden verschiedene Neueinzonungen vorgenommen (dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone). Gemäss Planungsbericht sind dies die Grundstücke Nrn. 3143, 3164, 3471, 3473 und 5874. Diese Flächen sind somit mehrwertabgabepflichtig.
- e) 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 Grundstückschätzung; 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.



- f) Nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung veranlagt 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).
- g) Wird die Mehrwertabgabe fällig (Veräusserung des Grundstücks / Eigentumswechsel und Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Eigentumswechsel gleichkommen; Beginn einer durch die Einzonung ermöglichten Nutzung), meldet die zuständige Stelle den Eintritt der Fälligkeit der zuständigen Stelle des Kantons (Art. 62 PBG).
- h) Das AREG als zuständige Stelle des Kantons erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit (Art. 63 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).

Innenentwicklung

- i) Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision bzw. Beurteilungskriterium für Bauzonenerweiterungen (vgl. kantonaler Richtplan, Koordinationsblatt S13). Ein solcher Nachweis liegt noch nicht vor. Er ist in der laufenden Zonenplanrevision noch zu erbringen und hat auch die Arbeitszonen zu umfassen.

Die Prüfung ergibt, dass die vorliegenden Erlasse rechtmässig sind und mit den übergeordneten Planungen übereinstimmen.

3. Dispositiv

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 Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, abgekürzt ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt 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. 3'710.-- (davon Anteil AFU; Fr. 560.--).

Die Zonenplanänderung 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) sowie als PDF-Datei dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Vermessung, einzureichen.

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 (einfach, BauR doppelt)
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlasse)
- Amt für Umwelt - RU
- Amt für Umwelt - RU-KB (Baugesuch 19-4805)
- Tiefbauamt – Rechtsdienst
- AREG-DI (SPh; Mehrwertabgabe)
- AWA-Staer (Markus Schmid)