

# Degersheim

Projekt Nr. 010.3.021

21. Juli 2021

---

## **Teilzonenplan Hinterschwil Ost**

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

**Fakultatives Referendum**

---

## Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

**Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.**

ERR Raumplaner AG  
Teufener Strasse 19  
9001 St.Gallen

www.err.ch  
info@err.ch  
Telefon +41 (0)71 227 62 62

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>5</b>
1.1	Situation .....	5
1.2	Grundeigentümer und Parzellenfläche .....	5
1.3	Anlass der Planung .....	6
1.4	Verhältnis zur Ortsplanung.....	7
<b>2</b>	<b>Aufgabenstellung und Zielsetzung</b> .....	<b>7</b>
2.1	Aufgabenstellung .....	7
2.2	Notwendiges Planungsinstrument.....	7
<b>3</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Übergeordnete Planungen .....	8
3.1.1	Konzepte und Sachpläne des Bundes.....	8
3.1.2	Kantonaler Richtplan .....	8
3.1.3	Kommunaler Richtplan .....	9
3.1.4	Kommunale Nutzungsplanung.....	10
3.1.5	Bestehende Sondernutzungspläne.....	11
3.1.6	ISOS.....	11
3.1.7	Kommunale Schutzverordnung.....	11
3.2	Thematische Aspekte.....	12
3.2.1	Erschliessung Fuss- und Veloverkehr .....	12
3.2.2	Erschliessung motorisierter Verkehr .....	13
3.2.3	Erschliessung öffentlicher Verkehr .....	13
3.2.4	Naturgefahren.....	13
3.2.5	Belastete Standorte .....	14
3.2.6	Lärm .....	14
<b>4</b>	<b>Projektbeschrieb</b> .....	<b>15</b>
4.1	LKW-Garagen und Lagerhallen.....	16
4.2	Erweiterung Metallveredelung.....	16
4.3	Produktlager .....	17
4.4	Abstellplätze, Materialboxen .....	17
4.5	Verladestation, Brückenwaage.....	18
4.6	Parkplätze, Zufahrten .....	18
<b>5</b>	<b>Teilzonenplan</b> .....	<b>19</b>
5.1	Konzept.....	19
5.2	Flächenübersicht und -änderungen.....	20

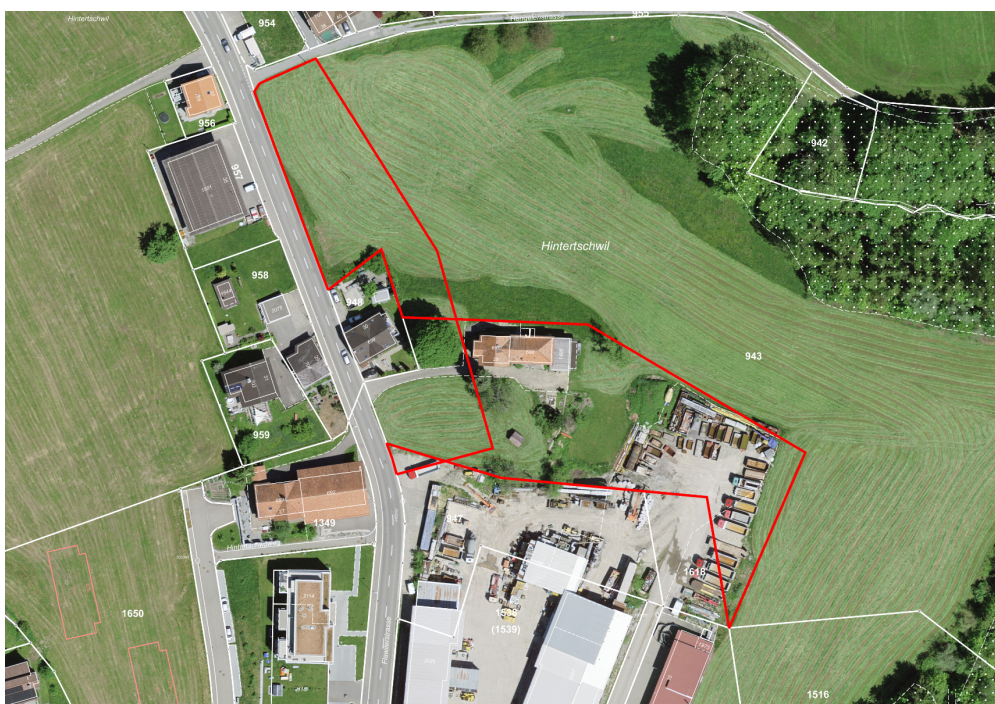
5.3	Flächenbilanz .....	21
<b>6</b>	<b>Interessenabwägung</b> .....	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Information und Mitwirkung</b> .....	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Kantonale Vorprüfung</b> .....	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Rechtsverfahren</b> .....	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Genehmigung</b> .....	<b>24</b>



# 1 Ausgangslage

## 1.1 Situation

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Dorfeingang von Degersheim, östlich der Flawilerstrasse, direkt am Siedlungsrand. Es umfasst einen Teil des Werkareals der Gebr. Lienhard AG sowie die nördlich davon gelegene, landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem Bauernhaus/Wohnhaus in der Landwirtschaftszone.



Ausschnitt Orthofoto mit AV

geoportal.ch  
Zugriff Juni 2021

## 1.2 Grundeigentümer und Parzellenfläche

Von der vorliegenden Planung sind folgende Parzellen beziehungsweise Grundeigentümer betroffen:

Parzellen-Nummer	Grundeigentümerin	Fläche
943	Hanna Bräm-Frischknecht	6'620 m <sup>2</sup>
947	Lienhard AG	71 m <sup>2</sup>

### 1.3 Anlass der Planung

Die Gebr. Lienhard AG ist ein Familienunternehmen, das sich auf die mobile Schlackenaufbereitung, auf die Veredelung und Verwertung von Nichteisenmetallen sowie auf Bautransporte und Muldenservice spezialisiert hat und dabei aktuell 25 Mitarbeitende beschäftigt.

Das Unternehmen bereitet mit ihren mobilen Aufbereitungsanlagen die Verbrennungsrückstände (Schlacke), die durch die Müllverbrennungsanlagen anfallen, direkt bei den Endlagerstätten, auf. Dadurch können sämtliche darin enthaltene Metalle zurückgewonnen werden. Somit führt das Unternehmen aktuell, jährlich rund 5'000 t Eisen und rund 2'000 t Nichteisenmetalle in den Wertstoffkreislauf zurück.

Die Gebr. Lienhard AG hebt sich besonders dadurch von ihrer Konkurrenz ab, dass sie die aus der Schlackenaufbereitung zurückgewonnenen Nichteisenmetalle, aus der eigenen sowie aus fremder Schlackenaufbereitung, zu qualitativ hochwertigen Endprodukten veredelt und diese europaweit und teilweise bis nach Asien vermarktet.

Im Bereich Transport und Muldenservice verfügt die Gebr. Lienhard AG über einen umfassenden Fuhrpark mit 12 LKWs, diversen Kippern, Kippsattelzügen, Fahrmischern, Absetz- und Abrollkipper sowie ein Kranfahrzeug und diverse Sattelaufleger.

Durch stetige Erweiterung und Entwicklung konnte das Unternehmen in den letzten Jahren in der Schlackenaufbereitung und der Metallveredelung laufende Qualitätssteigerungen und somit eine rasant wachsende Nachfrage nach ihren Dienstleistungen und Produkten erzielen.

Auf dem Werkareal an der Grüenastrasse 1 in Degersheim führt die Gebr. Lienhard AG neben der Metallveredelung auch folgende Tätigkeiten aus:

- Entwicklung und Versuchsbetrieb von Aufbereitungstechnik
- Unterhalt und Reparatur der Aufbereitungsanlagen
- Wartung und Unterhalt der LKWs und Baumaschinen

Auf dem Werkareal der Gebr. Lienhard AG in Degersheim besteht ein wachsender Platzbedarf für Warenumschlag und Inventar der genannten Arbeitstätigkeiten. Namentlich sind dies Garagen und Abstellplätze für LKWs und Auflieger sowie Parkplätze für Mitarbeiter, diverse Lagerplätze, überdachte Materialboxen und Lagerhallen für die Lagerung von Mulden, Containern, Baustoffen, Rohmaterialien, Endprodukten, Ersatzteilen etc., ein «Warteraum» für Baumaschinen und Aufbereitungsanlagen vor den Unterhaltsarbeiten, eine Verladestation für den wirtschaftlicheren Verlad der Metallprodukte und eine LKW-Brückenwaage.

Um der steigenden Nachfrage nachzukommen aber auch zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden, ist die Optimierung und Erweiterung der Infrastruktur der Gebr. Lienhard AG auf dem Werkareal in Degersheim zwingend notwendig.

Da der Platz auf dem Werkareal an der Grüenastrasse 1 innerhalb der bestehenden Bauzonen bereits komplett aufgebraucht ist, will die Gebr. Lienhard AG ihr Areal nach Norden und Nordosten ausweiten. Dazu muss die betroffene Fläche durch einen Teilzonenplan neu der Bauzone zugeführt werden. Gleichzeitig soll ein Teil der Parzelle Nr. 943 der sich in der Wohn-Gewerbezone WG3 befindet als Kompensationsfläche ausgezont werden.

#### 1.4 Verhältnis zur Ortsplanung

Die Ortsplanung der Gemeinde Degersheim wurde am 29. November 2020 mittels Referendum vom Stimmvolk abgelehnt. Darin waren die Zonenanpassungen, die im vorliegenden Teilzonenplan geplant sind, bereits vorgesehen. Die Ortsplanung ist sistiert, bis der 2. Nachtrag des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erfolgt ist. Erst ab dann wird die Ortsplanung in Degersheim wieder in Angriff genommen werden. Bis diese in Kraft tritt, wird es also noch eine längere Zeit dauern. Da der Platzmangel auf dem Werkareal der Gebr. Lienhard AG schon heute prekär und ein Ausbau dringend notwendig ist, kann die reguläre Ortsplanung nicht mehr abgewartet werden. Eine Zonenplananpassung im betroffenen Gebiet ist deshalb bereits jetzt notwendig. Diese soll durch den Teilzonenplan Hintertschwil Ost vorgenommen werden.

---

## 2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

### 2.1 Aufgabenstellung

Im Rahmen des Teilzonenplanes sollen die Nutzungszonen innerhalb des Planungsgebietes so angepasst werden, dass die Gebr. Lienhard AG ihr Werkareal in Richtung Norden und Nordwesten erweitern können. Dazu ist eine Neueinzonung von Nichtbaugelände zu Baugelände auf der Parzelle Nr. 943 notwendig. Ein Teil der Parzelle Nr. 943, der in der Landwirtschaftszone liegt, wird dabei in die Gewerbe-Industriezone GI A eingezont. Gleichzeitig wird die im Bereich des bestehenden Bauernhauses die Landwirtschaftszone in eine Wohn-Gewerbezone WG3 eingezont und auf der Parzelle Nr. 947 eine kleine Fläche von der Gewerbe-Industriezone GI A in die Gewerbezone WG3 umgezont. Als Kompensationsfläche wird ein Teil der Parzelle Nr. 943 der sich heute in der Wohn-Gewerbezone WG3 befindet, ausgezont, und kommt neu in der Landwirtschaftszone zuliegen.

### 2.2 Notwendiges Planungsinstrument

Für die Realisierung des beabsichtigten Projekts ist folgendes Planungsinstrument notwendig:

*Erläss Teilzonenplan:* Das Planungsgebiet liegt heute in verschiedenen Zonen innerhalb und ausserhalb der Bauzone. Durch den Teilzonenplan Hintertschwil Ost werden Ein-, Um- sowie Auszonungen vorgenommen.

## 3 Planungsgrundlagen

### 3.1 Übergeordnete Planungen

Die untenstehende Tabelle zeigt auf, welche übergeordneten Planungen relevante Aussagen für das Planungsgebiet enthalten.

Übergeordnete Planungen	nicht relevant	relevant
Konzepte und Sachpläne des Bundes	X	
Kantonaler Richtplan		X
Kommunaler Richtplan		X
Zonenplan		X
Bestehende Sondernutzungspläne	X	
ISOS	X	
Kommunale Schutzverordnung	X	

#### 3.1.1 Konzepte und Sachpläne des Bundes

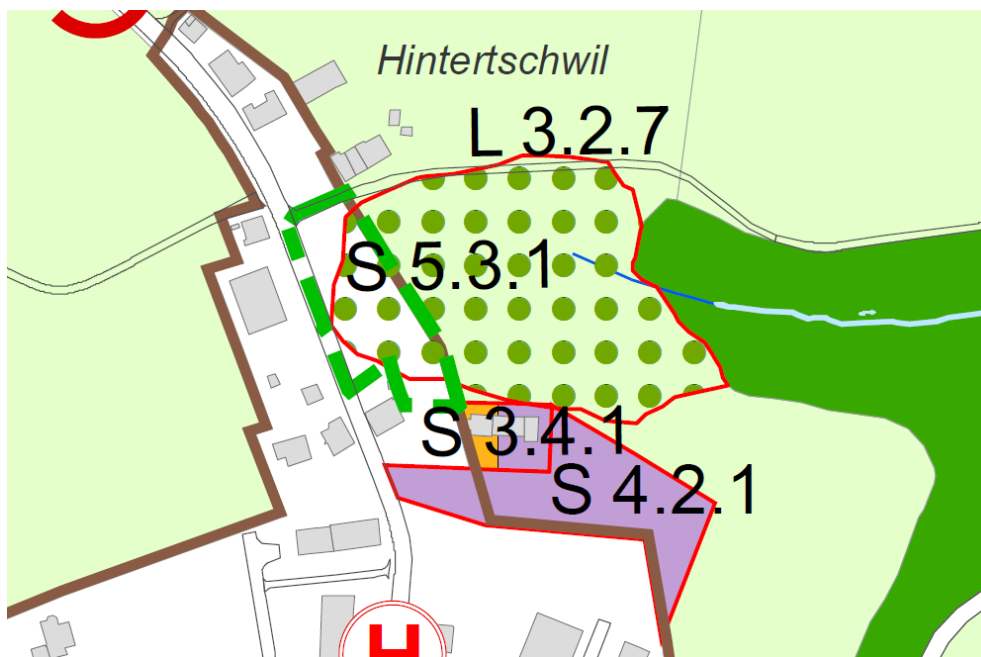
In den Konzepten und Sachplänen des Bundes werden zum Planungsgebiet keine relevanten Aussagen gemacht.

#### 3.1.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan macht für das Planungsgebiet keine spezifischen Aussagen. Der südliche Teil des Planungsgebietes liegt gemäss Richtplan hauptsächlich ausserhalb des Siedlungsgebietes, der nördliche Teil befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes.

### 3.1.3 Kommunalen Richtplan

Der Richtplan der Gemeinde Degersheim wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision gesamthaft revidiert und angepasst und ist seit dem 5. November 2019 in Kraft. Der Richtplan macht im Bereich des Planungsgebietes drei Aussagen zur Entwicklung des Siedlungsgebietes sowie eine Aussage zur Entwicklung der Landschaft.



Ausschnitt  
rechtskräftiger  
Richtplan Degersheim  
ERR Raumplaner AG

Unter Punkt S 3.4.1 beschliesst der Richtplan, dass die bezeichnete Fläche kurzfristig in eine Mischzone mittlerer Dichte einzuzonen ist. Dies dient der Kompensation für die unmittelbar angrenzende Auszonungsfläche, welche aufgrund der extremen Hanglage kaum überbaubar ist.

Unter Punkt S 4.2.1 beschliesst der Richtplan, dass das bestehende Arbeitsgebiet östlich der Hauptstrasse in Hintertschwil auf der Nordseite kurzfristig zu erweitern ist. Die Fläche wird durch eine Rückzonung auf der gleichen Parzelle (Wohn-Gewerbezone) kompensiert.

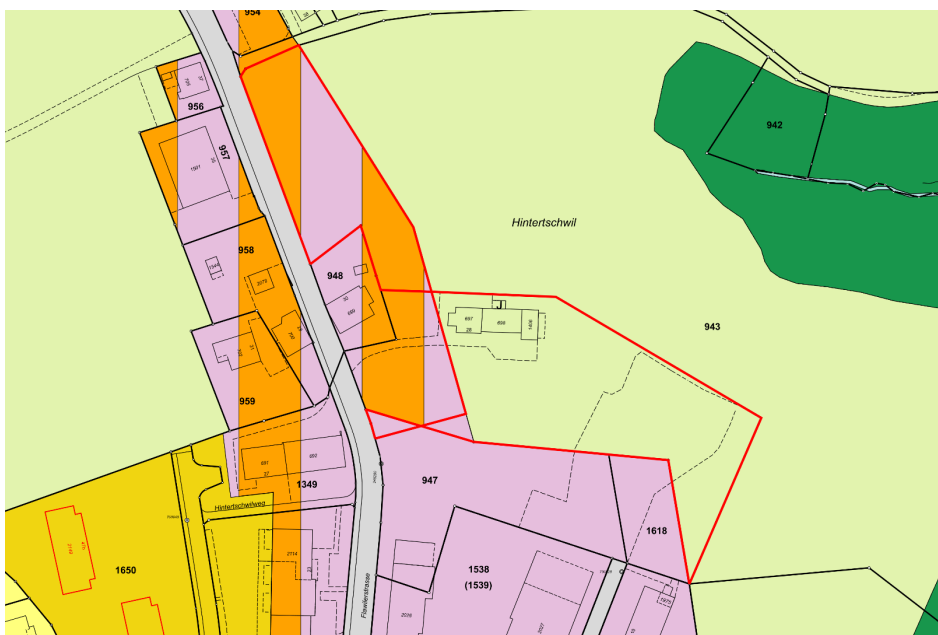
Unter Punkt S 5.3.1 ist unter Anderem vorgesehen, die im Richtplan bezeichnete Fläche im Gebiet Hintertschwil, die aufgrund ihrer starken Hangneigung eine nicht nutzbare Reservefläche am Siedlungsrand darstellt, auszuzonen.

Diese Um-, Ein- und Auszonungen entsprechen denen, die im vorliegenden Teilzonenplan vorgesehen sind.

Unter Punkt L 3.2.7 beschliesst der Richtplan im bestehenden Rutschgebiet im Gebiet Hintertschwil im Zusammenhang mit der Überbauung Massnahmen zur Hangstabilisierung respektive Objektschutzmassnahmen zu prüfen.

### 3.1.4 Kommunale Nutzungsplanung

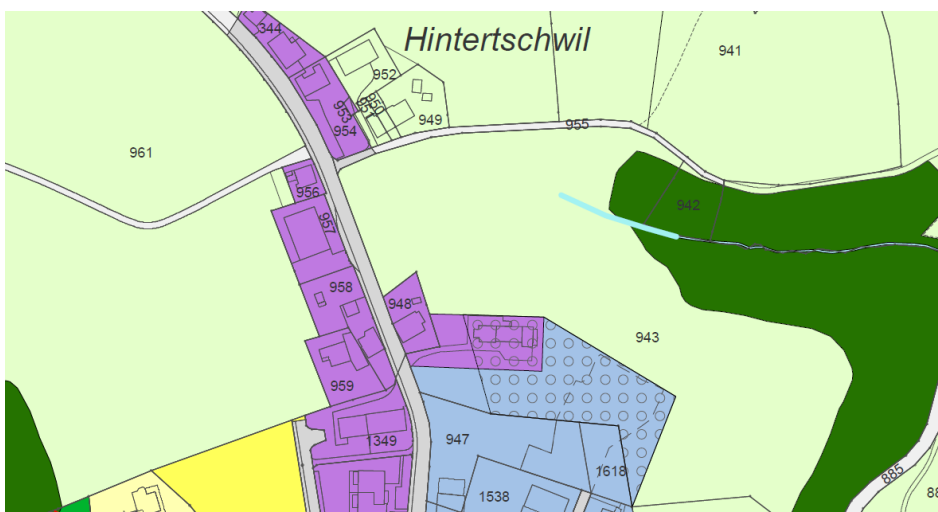
Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Degersheim liegen der südwestliche sowie der nördliche Teil des Planungsgebietes, die beide an die Flawilerstrasse angrenzen, in der Wohn-Gewerbezone WG3. Der übrige, südliche Teil des Planungsgebietes liegt ausserhalb der Bauzone, in der Landwirtschaftszone.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Degersheim

geoportal.ch  
Zugriff: Juni 2021

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde der Zonenplan von Degersheim überprüft und angepasst. Dieser wurde jedoch im Juni 2020 dem Referendum unterstellt und am 29. November 2020 von der Bevölkerung der Gemeinde Degersheim abgelehnt. Im überarbeiteten Zonenplan war vorgesehen, die Um-, Ein- sowie Auszonungen wie sie im kommunalen Richtplan festgesetzt wurden, und nun im vorliegenden Teilzonenplan geplant sind, vorzunehmen.



Ausschnitt abgelehnter Zonenplan Degersheim

ERR Raumplaner AG

### 3.1.5 Bestehende Sondernutzungspläne

Im Planungsgebiet sind keine bestehenden Sondernutzungspläne vorhanden.

### 3.1.6 ISOS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) macht keine Aussagen zum Planungsgebiet.

### 3.1.7 Kommunale Schutzverordnung

Die kommunale Schutzverordnungen macht keine Aussagen zum Planungsgebiet.

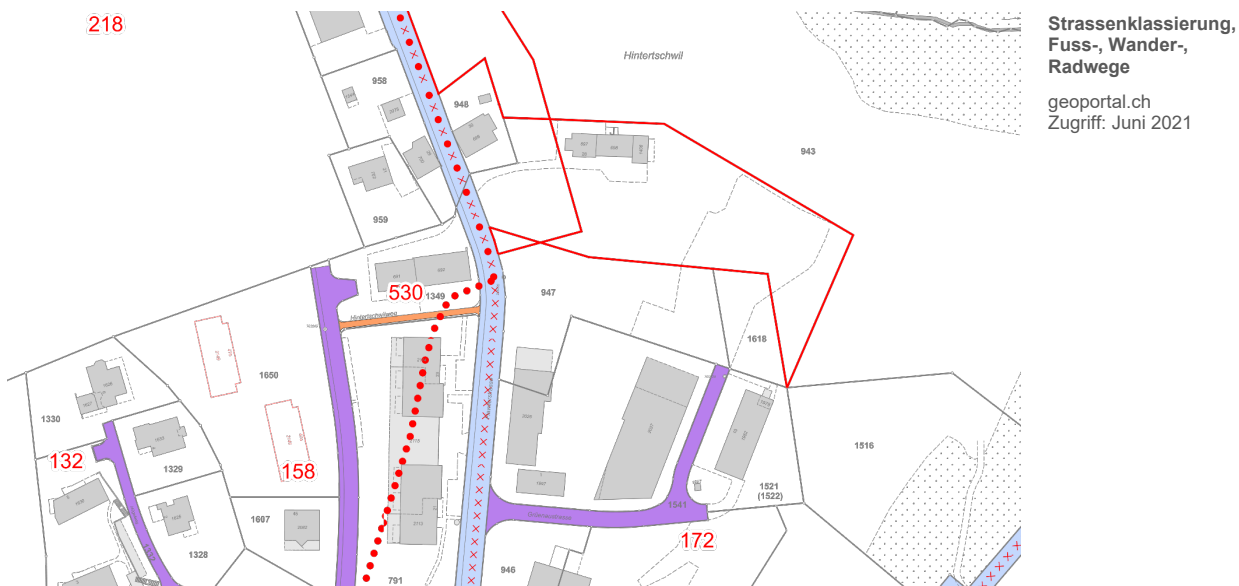
### 3.2 Thematische Aspekte

Die untenstehende Tabelle zeigt auf, welche thematischen Aspekte geprüft wurden und welche davon für das Planungsgebiet von Bedeutung sind.

Thematische Aspekte	nicht relevant	relevant
Erschliessung		X
Fruchtfolgefleichen	X	
Wald	X	
Gewässer	X	
Naturgefahren		X
Belastete Standorte		X
Lärm		X
Nichtionisierende Strahlung	X	

#### 3.2.1 Erschliessung Fuss- und Veloverkehr

Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über die Flawilerstrasse. Die Flawilerstrasse verfügt nur auf der Strassenseite, die gegenüber des Werkareals liegt, über ein Trottoir. Im Bereich des Werkareals befinden sich keine Fussgängerstreifen.





### 3.2.2 Erschliessung motorisierter Verkehr

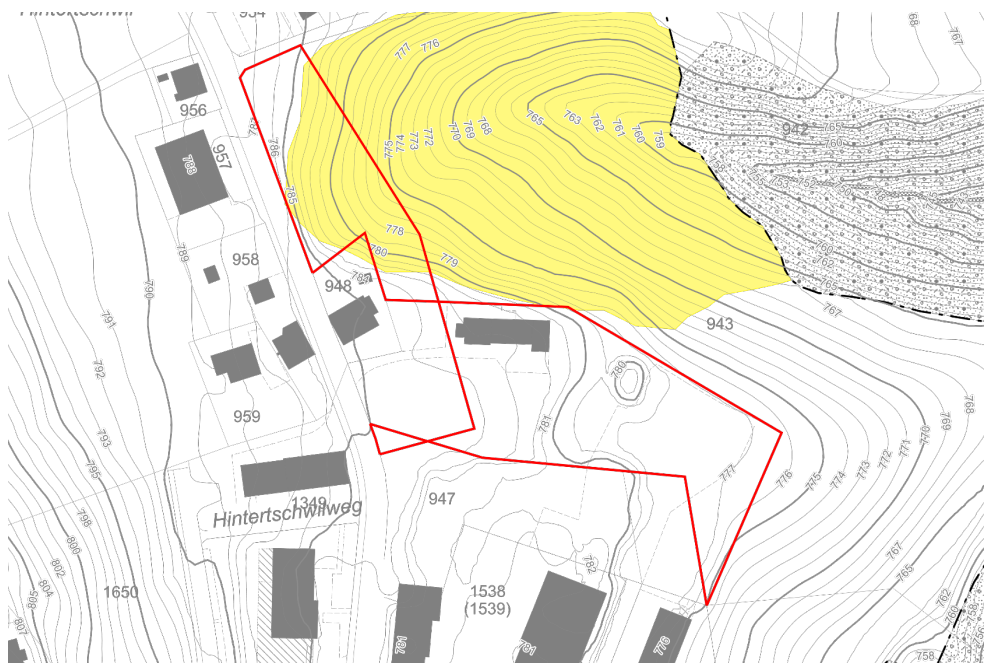
Die Erschliessung des Werkareals für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Flawilerstrasse (Kantonsstrasse) sowie über die Grüenaustrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse)

### 3.2.3 Erschliessung öffentlicher Verkehr

Das Werkareal befindet sich in der ÖV-Güteklasse D; geringe Erschliessung, gemäss Bundesamt für Raumentwicklung (ARE). Die Bushaltestelle Hinterschwil befindet sich ca. 200 m zu Fuss vom Werkareal entfernt.

### 3.2.4 Naturgefahren

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes sowie direkt nördlich an das bestehende Bauernhaus/Wohnhaus angrenzend ist eine geringe Gefährdung durch Rutschungen vorhanden.

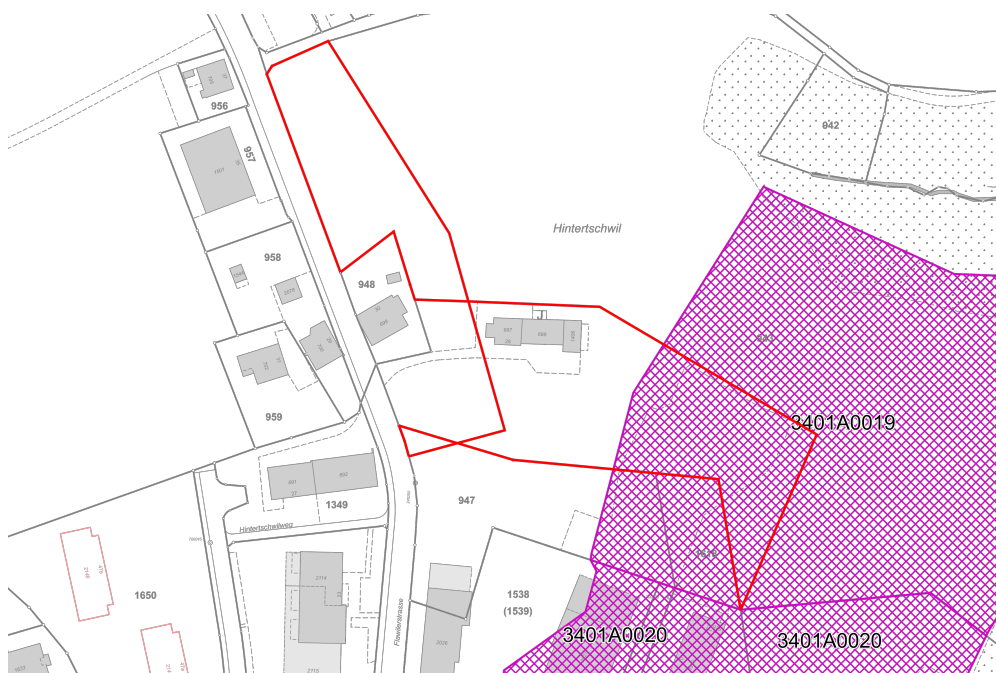


Ausschnitt  
Gefahrenkarte

geoportal.ch  
Zugriff: Juni 2021

### 3.2.5 Belastete Standorte

Der östliche Teil des Planungsgebietes befindet sich gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) an einem belasteten Standort mit Altablagerungen. Gemäss KbS sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Bei Vorliegen eines Bauvorhabens beziehungsweise bei einer Nutzungsänderung sind allfällige Massnahmen zu prüfen. Dies ist durch vorliegenden Teilzonenplan der Fall.



**Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte**

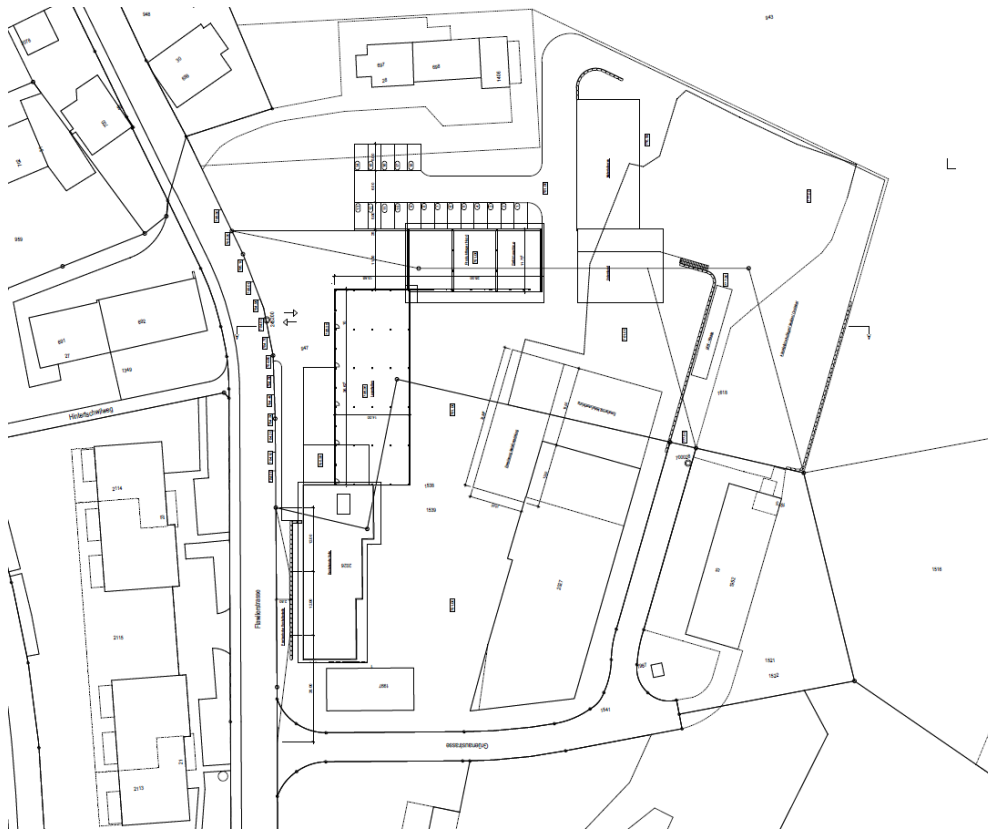
geoportal.ch  
Zugriff: Juni 2021

### 3.2.6 Lärm

Die bei der Neueinzonung können die Planungswerte von 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht für die Gewerbe-Industriezone GI A eingehalten werden.

## 4 Projektbeschreibung

Mit dem vorliegenden Bauprojekt soll den Anforderungen und Bedürfnissen der Gebr. Lienhard AG Rechnung getragen werden. Es soll dem prekären Platzmangel Abhilfe geschaffen werden und somit wirtschaftlichere Arbeitsabläufe ermöglicht werden. Heute dienen mobile Seecontainer als provisorische Unterstände und der Lagerhaltung. Diese sollen künftig strukturierten Bauten weichen. Durch bauliche Abgrenzung und Neugestaltung der Parkplatzsituation soll auch die optische Situation am nördlichen Dorfeingang von Degersheim endlich verbessert werden.

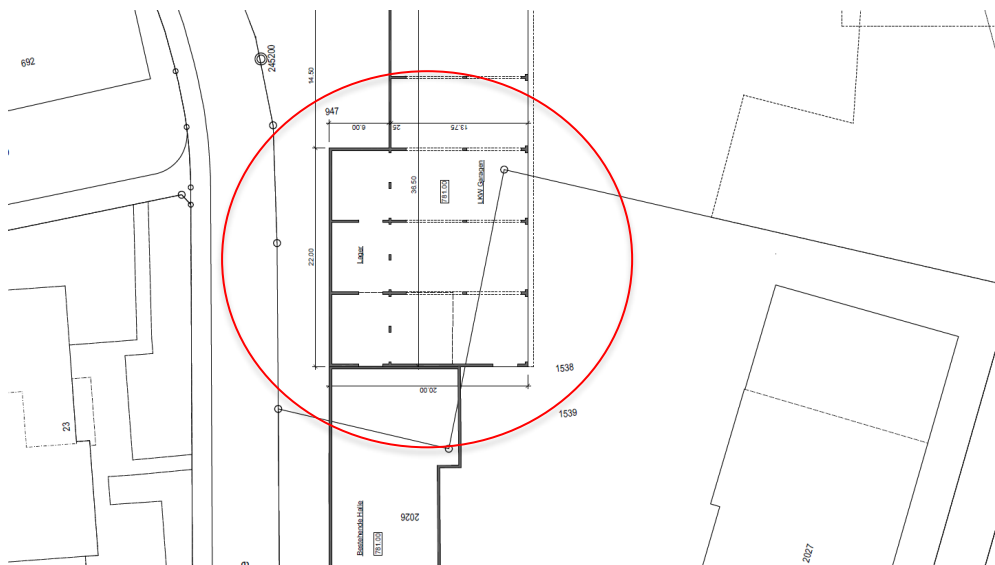


Ausschnitt Vorstudie  
Ebene 3 / Umgebung

Gebr. Lienhard AG

#### 4.1 LKW-Garagen und Lagerhallen

Im Nordwesten des Werkareals, neben der Flawilerstrasse, sollen mittels Ortsbeton Garagenplätze für 10 LKWs entstehen. Im Obergeschoss entstehen Lagerhallen im Stahlbau, welche über eine Einfahrt von der Flawilerstrasse her befahrbar sind. Die Baulücke entlang der Flawilerstrasse soll so geschlossen werden und damit die Abgrenzung des Werkareals gegenüber der Flawilerstrasse fertiggestellt werden.

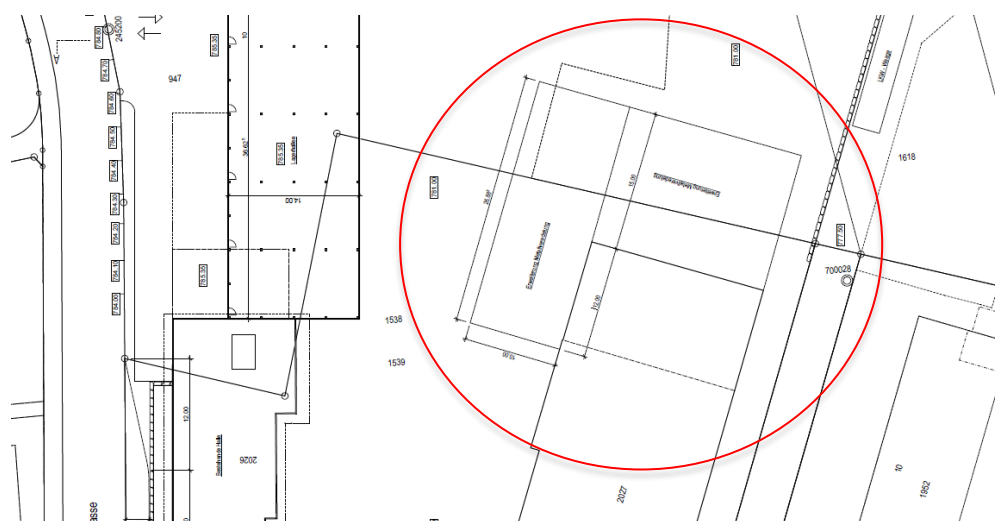


Ausschnitt Vorstudie Ebene 2

Gebr. Lienhard AG

#### 4.2 Erweiterung Metallveredelung

Um die Produktivität in der Metallveredelung weiter steigern zu können, sollen die bestehende Stahlbauhalle und die darin befindlichen Anlagen erweitert werden. Es entstehen zwei Kippstellen, damit parallel zwei verschiedene Materialeingänge angenommen werden können.

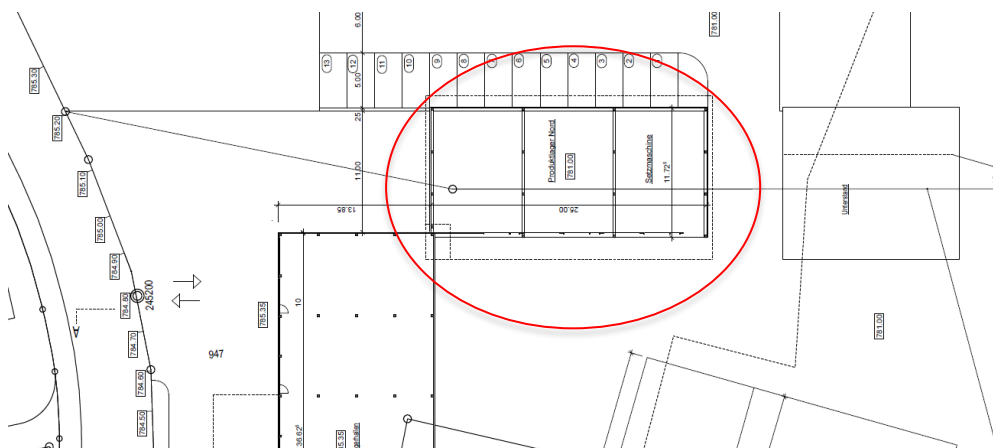


Ausschnitt Vorstudie Ebene 3 / Umgebung

Gebr. Lienhard AG

### 4.3 Produktlager

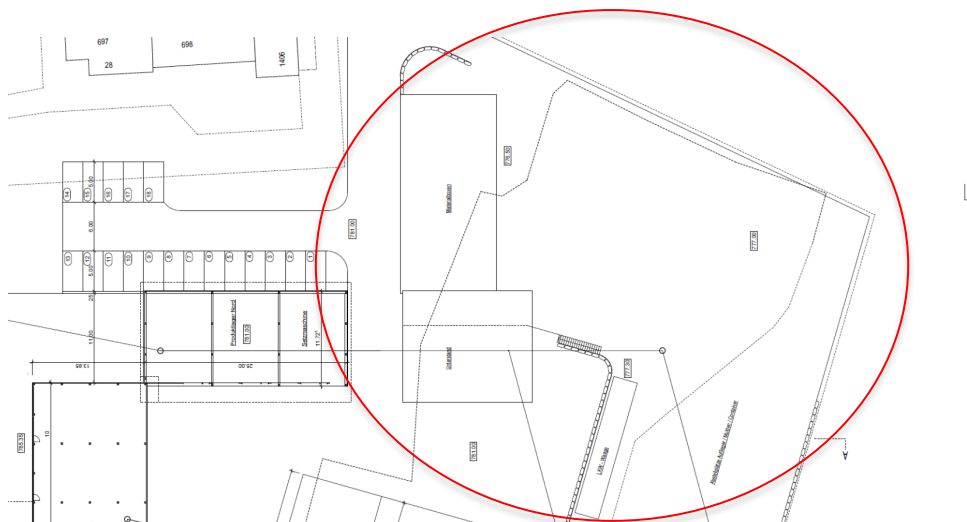
Die Endprodukte aus der Metallaufbereitung werden zu Chargen von ca. 25 t pro Produkt für den Export bereitgestellt und müssen zwingend trocken gelagert werden. Aktuell bestehen diese Produktlager aus provisorischen Unterständen, welche teilweise im Bereich des Neubaus der LKW-Garagen liegen. Im Neubauprojekt soll das Produktlager in der nördlichen Erweiterung des Werkareals zu liegen kommen und eine Abgrenzung zum bestehenden Wohnhaus bilden.



Ausschnitt Vorstudie Ebene 3 / Umgebung  
Gebr. Lienhard AG

### 4.4 Abstellplätze, Materialboxen

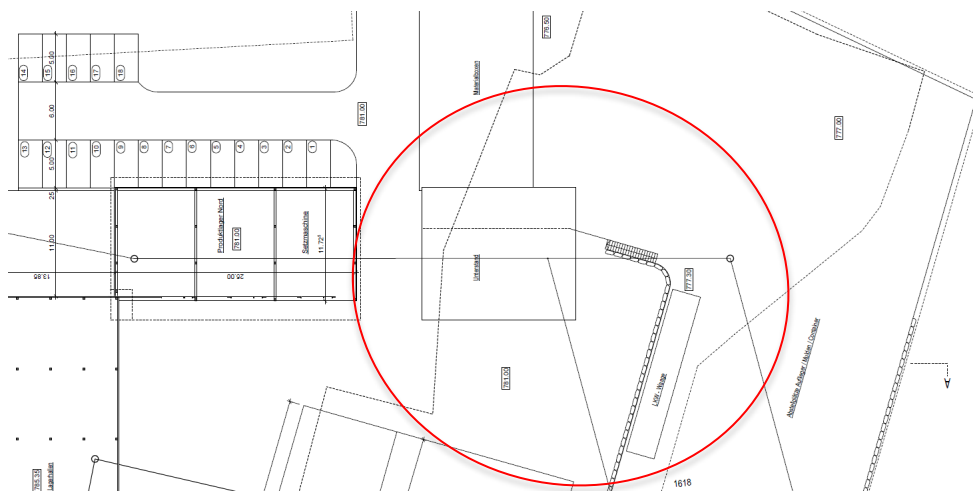
Im nordöstlichen Bereich sollen die Abstellflächen für Auflieger, Mulden und Container erweitert werden. In diesem Bereich sollen auch überdachte Materialboxen zum Umschlag von Baumaterialien zu liegen kommen. Der Stahlbau für die Materialboxen soll ebenfalls eine Abgrenzung zum bestehenden Wohnhaus bilden.



Ausschnitt Vorstudie Ebene 3 / Umgebung  
Gebr. Lienhard AG

#### 4.5 Verladestation, Brückenwaage

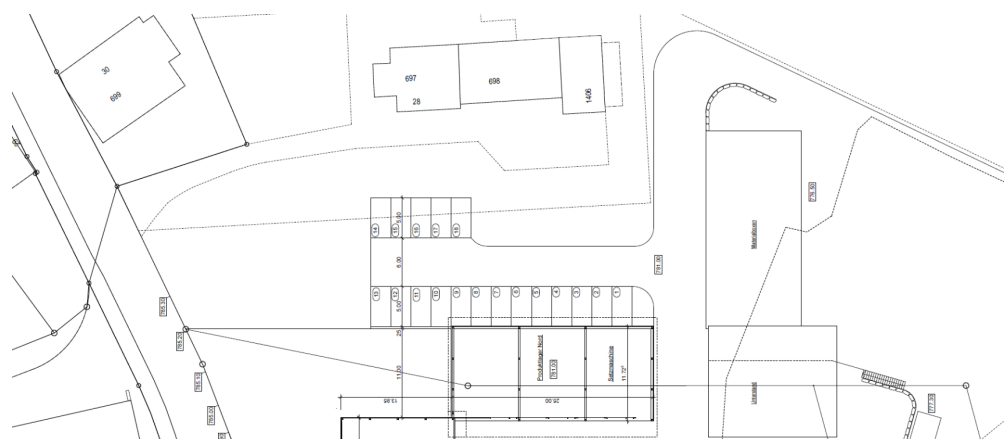
Südlich an die Materialboxen anschliessend soll eine Verladestation entstehen. Zum Schüttgutverlad fährt der zu beladende LKW rückwärts in eine Box mit befahrbarer Betondecke. Über einen Aufgabetrichter wird das Ladegut von oben in den LKW befüllt. Des Weiteren soll eine LKW-Brückenwaage gebaut werden, um Materialeingänge und Materialausgänge genauer erfassen zu können.



Ausschnitt Vorstudie Ebene 3 / Umgebung  
Gebr. Lienhard AG

#### 4.6 Parkplätze, Zufahrten

Zwischen Produktlager und bestehendem Wohnhaus sollen ausreichend Parkplätze für die PWs der Mitarbeiter entstehen. Durch eine Verbindungsstrasse zwischen dem Werkhof und dem unteren Niveau bei den Abstellplätzen soll sowohl den eigenen LKWs als auch fremden Spediteuren ermöglicht werden vorwärts in den Werkhof einzufahren, ohne auf der Grüenausstrasse wenden zu müssen.

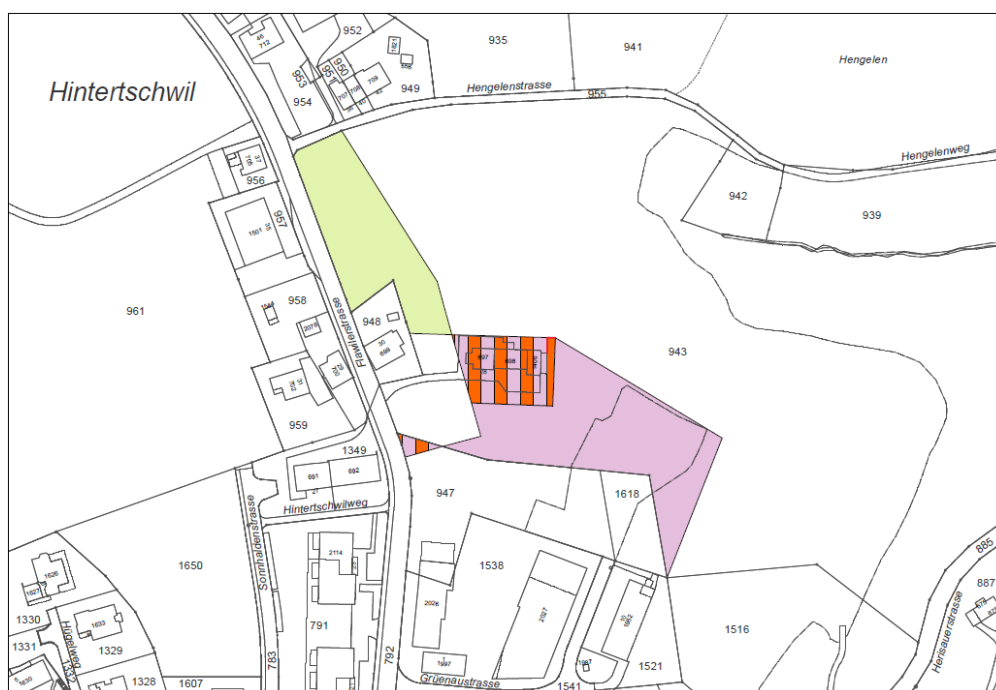


Ausschnitt Vorstudie Ebene 3 / Umgebung  
Gebr. Lienhard AG

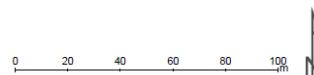
## 5 Teilzonenplan

### 5.1 Konzept

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan sollen nun die für die Erweiterung des Werkareals der Gebr. Lienhard AG dringend notwendigen Zonenanpassungen vorgenommen werden. Diese Anpassungen entsprechen grösstenteils den Anpassungen, die im rechtskräftigen Richtplan der Gemeinde Degersheim bereits so festgelegt wurden. Die Umsetzung dieser Anpassungen war ursprünglich in der Ortsplanung vorgesehen, welche jedoch mittels Referendum von der Bevölkerung der Gemeinde Degersheim abgelehnt wurde. Der Teilzonenplan basiert gemäss Nachtrag zum PBG vom 1. September 2020 auf dem alten Baugesetz.



Ämtliche Vermessung: Stand September 2020, AREG SG



Zonenänderungen  
Teilzonenplan  
ERR Raumplaner AG

Die direkt nördlich an das Werkareal der Gebr. Lienhard AG angrenzende Fläche, die sich heute in der Landwirtschaftszone befindet, wird in eine Gewerbe-Industriezone GI A eingezont. Im Bereich des bestehenden Bauernhauses/Wohnhauses wird die Landwirtschaftszone in eine Wohn-Gewerbezone WG3 eingezont.

Die südöstliche Ecke der bestehenden Wohn-Gewerbezone WG3 die an das Werkareal angrenzt, wird zu einer Gewerbe-Industriezone umgezont. Im Gegenzug dazu wird die nordwestliche Ecke der bestehenden Gewerbe-Industriezone GI A zu eine Wohn-Gewerbezone WG3 umgezont.

Der nördliche Teil der heutigen Wohn-Gewerbezone WG3, der sich östlich der Flawilerstrasse befindet, wird ausgezont und kommt künftig in der Landwirtschaftszone zu liegen. Diese Auszonzung kompensiert einen Teil der neu eingezonten Fläche.

## 5.2 Flächenübersicht und -änderungen

Von der Umzonzung sind folgende Parzellen- und Zonenflächen betroffen (ausgehend von den aktuellen Parzellengrenzen):

Parzelle	Zone bestehend	Zone neu	Einzonzung	Auszonzung	Umzonzung	Fläche Total
943	L	GI A	3'107 m <sup>2</sup>			
943	L	WG 3	916 m <sup>2</sup>			
943	WG 3	GI A			71 m <sup>2</sup>	
943	WG 3	L		2'051 m <sup>2</sup>		
947	GI A	WG 3			71 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>			<b>4'023 m<sup>2</sup></b>	<b>2'051 m<sup>2</sup></b>	<b>142 m<sup>2</sup></b>	<b>6'216 m<sup>2</sup></b>

Die Zonenflächen der betroffenen Nutzungszonen verändern sich wie folgt:

Zonenart	Zuwachs	Abnahme	Änderung Total
GI A	3'178 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	<b>+3'107 m<sup>2</sup></b>
WG 3	987 m <sup>2</sup>	2'122 m <sup>2</sup>	<b>-1'135 m<sup>2</sup></b>
L	2'051 m <sup>2</sup>	4'023 m <sup>2</sup>	<b>-1'972 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>			<b>0 m<sup>2</sup></b>

Der Teilzonenplan umfasst eine Fläche von 6'216 m<sup>2</sup>. Gemäss Kapitel S21 «Arbeitszonenbewirtschaftung» des Kantonalen Richtplans können Betriebserweiterungen um weniger als 5'000 m<sup>2</sup> mittels einer Fortschreibung des Richtplans in das Siedlungsgebiet aufgenommen werden. Dann ist auch keine regionale Betrachtungsweise nötig. Mit dem Teilzonenplan Hintertschwil Ost wird für die Betriebserweiterung der Gebr. Lienhard AG eine Fläche von 3'107m<sup>2</sup> in die Gewerbe-Industriezone GI A ein- beziehungsweise umgezont. Somit kann die Erweiterung mittels Fortschreibung in das Siedlungsgebiet integriert werden.



### 5.3 Flächenbilanz

Planungsinstrument	Verfahrensstand	Einzonung	Auszonung	Veränderung Bauzonenfläche
TZP Hintertschwil Ost	Laufendes Verfahren	4'023 m <sup>2</sup>	2'051 m <sup>2</sup>	+ 1'972 m <sup>2</sup>

Die Bauzonenfläche wächst um 1'972 m<sup>2</sup>. Die Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Zonenplans nimmt jedoch ab, da die kapazitätsrelevante Bauzone (WG 3) um 1'681 m<sup>2</sup> abnimmt.

---

## 6 Interessenabwägung

Der vorliegende Teilzonenplan Hintertschwil Ost trägt zur geordneten Besiedlung sowie zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei und beachtet dabei insbesondere die Bedürfnisse der Wirtschaft.

Heute dienen auf dem Werkareal der Gebr. Lienhard AG mobile Seecontainer als provisorische Unterstände und der Lagerhaltung. Diese Art der Lagerhaltung ist weder besonders zweckmässig noch flächensparend. Mit der nördlichen Erweiterung des Werkareals, das durch den Teilzonenplan Hintertschwil Ost möglich wird, können teilweise mehrgeschossige Neubauten errichtet und bestehende Bauten erweitert werden. Somit werden eine flächensparende Lagerhaltung und eine strukturierte Bebauung des Areals möglich. Gleichzeitig verbessert sich die Ortsbauliche Situation, indem die Flawilerstrasse durch die neuen Bauten im nördlichen Teil des Werkareals besser gefasst wird. Durch diese bauliche Abgrenzung verbessert sich die optische Situation am nördlichen Dorfeingang von Degersheim.

Durch die Erweiterung des Werkareals der Gebr. Lienhard AG werden dem prekären Platzmangel der heute besteht Abhilfe geschaffen und somit deutlich wirtschaftlichere Arbeitsabläufe ermöglicht. Es liegt im öffentlichen Interesse für die ansässigen Unternehmen die Voraussetzungen zu schaffen, damit diese wachsen können. Mit dem Teilzonenplan Hintertschwil Ost werden die räumlichen Erfordernisse erfüllt, damit die Gebr. Lienhard AG ihren Betrieb erweitern kann. Somit kann eine bessere Nutzung der betroffenen Flächen erzielt werden.

Die im Teilzonenplan Hintertschwil Ost vorgesehenen Zonenanpassungen wurden bereits mit dem kommunalen Richtplan festgelegt. In diesem ist unter Anderem vorgesehen, grössere, nicht nutzbare Reserveflächen am Siedlungsrand auszuzonen und die dadurch entstehenden Kapazitäten innerhalb der Gemeinde zeitgleich neu anzuordnen. Die mit dem Teilzonenplan Hintertschwil Ost geplante Rückzonung der nördlichen Wohn-Gewerbezone wird durch die Einzonung der Fläche nördlich des Werkareals kompensiert.

Somit steht der Teilzonenplan Hintertschwil Ost in keinem Widerspruch zu den übergeordneten Planungsinstrumenten.

Im Rahmen der Ortsplanung hat die Gebr. Lienhard AG mit der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 943 bereits eine schriftliche Vereinbarung getroffen, die vom Teilzonenplan betroffenen Flächen, die künftig innerhalb der Bauzone zu liegen kommen, zu kaufen, sofern die geplanten Zonenänderungen zustande kommen. Die Eigentümerin der betroffenen Parzelle Nr. 943 ist also mit den geplanten Zonenanpassungen einverstanden. Somit steht der Teilzonenplan Hintertschwil Ost auch keinen nachbarlichen Interessen entgegen.

---

## 7 Information und Mitwirkung

Vom 18. Juni bis 18. Juli 2021 wurde das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. In dessen Rahmen hatte die Bevölkerung anlässlich einer Fragestunde vom 1. Juli 2021 die Gelegenheit, sich bei der Gemeindepräsidentin, den Grundeigentümern dem Raumplaner sowie dem Bauverwalter in einem persönlichen Gespräch zu informieren. Das Angebot wurde von zwei Parteien genutzt, dabei wurden keine mündlichen Eingaben gemacht. Unklarheiten konnten jedoch beantwortet werden. Auch schriftlich sind keine Eingaben gemacht worden.

---

## 8 Kantonale Vorprüfung

Der Teilzonenplan Hintertschwil wurde am 12. März 2021 dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das AREG hat am 19. April 2021 zum eingereichten Teilzonenplan Stellung genommen.

Insbesondere folgende Punkte gilt es gemäss Vorprüfung anzupassen:

- Gemäss den eingereichten Planunterlagen waren neben der erforderlichen Erweiterung des Betriebes der Gebr. Lienhard AG auch betriebsfremde Nutzungen vorgesehen. Die Einzonung für solche Nutzungen ist nicht über das Koordinationsblatt S 21 des kantonalen Richtplans abgedeckt. Die Einzonung für die genannten Nutzungen sind im Rahmen des Teilzonenplanes entweder flächenmässig vollständig zu kompensieren oder das Projekt und die dafür einzuzonende Fläche um die betriebsfremden Nutzungen zu reduzieren.
- Da es bereits einen Teilzonenplan Hintertschwil gibt, ist der Titel des Teilzonenplans anzupassen.

Der Teilzonenplan inklusive Planungsbericht wurde entsprechend den Vorprüfungsergebnissen überarbeitet. Auf die Umszonung von der Wohn- und Gewerbezone WG3 in die Gewerbe-Industriezone GIA entlang der Flawilerstrasse, wird verzichtet.

Der Teilzonenplan Hintertschwil Ost ist unter Berücksichtigung der Erwägungen der kantonalen Vorprüfung grundsätzlich genehmigungsfähig.

---

## 9 Rechtsverfahren

Der Teilzonenplan Hintertschwil Ost wurde gemäss Art. 41 PBG während 30 Tagen vom 20. August 2021 bis 19. September 2021 öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Rückmeldungen eingegangen.

Der Teilzonenplan Hintertschwil Ost wird anschliessend vom 15. Oktober 2021 bis 14. November 2021 dem fakultativen Referendum gemäss Art. 36 PBG unterstellt.

---

## 10 Genehmigung

Der Teilzonenplan Hintertschwil Ost tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons St.Gallen in Rechtskraft.

Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons St.Gallen: