Gemeinde Widnau

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Sondernutzungsplanung Unterletten

- Aufhebung Überbauungsplan Unterletten vom 29. August 2002
- Neuerlass Sondernutzungsplan nach Art. 25ff. PBG

Mitwirkung | November 2026

Stauffer & Studach Raumentwicklung

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Widnau, CH-9443 Widnau

Kontaktperson
René Altherr, Bauverwalter
Tel. +41 71 727 03 21
rene.altherr@widnau.ch

Bearbeitung
Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleitung
+41 81 258 34 78
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Denis Steckler, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 45
d.steckler@stauffer-studach.ch

Erstellung
März – Juli 2026

Bearbeitungsstand
26. Oktober 2026

Widnau_SNP_Unterletten_PMB_Mitwirkung

Inhalt

1 Anlass 3
1.1 Ausgangslage 3
1.2 Ziele und Inhalte der Planung 4

2 Organisation und Verfahren 4
2.1 Organisation des Planungsträgers 4
2.2 Verfahrensablauf 5
2.3 Gesetzgebung 5
2.4 Vorprüfung 5
2.5 Information und Mitwirkung 7
2.6 Öffentliche Auflage 7
2.7 Fakultatives Referendum 7

3 Arealentwicklung Unterletten 8
3.1 Ausgangslage 8
3.2 Weiterentwicklung Rauch AG auf dem Areal Unterletten 9

4 Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben 16
4.1 Vereinbarkeit mit Planungs- und Baugesetz (PBG) 16
4.2 Kantonaler Richtplan 16
4.3 Übereinstimmung mit dem revidierten Rahmennutzungsplan 17

5 Umsetzungskonzept – Sondernutzungsplan Unterletten 22
5.1 Zweck des Sondernutzungsplans 22
5.2 Besondere Vorschriften zum Sondernutzungsplan 22
5.3 Sondernutzungsplan 22
5.4 Aufhebung des Überbauungsplans Unterletten 24

6 Interessenabwägung im Sinne einer Schlussfolgerung 25

Beilage

- ATP architekten ingenieure (2026). Rauch Widnau HRL3 – Richtprojekt;
- ATP architekten ingenieure (2026). Rauch Widnau HRL3 – Projektbeschreibung;
- ATP architekten ingenieure (2026). Rauch Widnau HRL3 – Fassadenstudie;
- ATP architekten ingenieure (2026). Rauch Widnau HRL3 – Architektonisches Konzept;
- Bänziger Partner (2026). Vorprojekt – Verkehrskonzept Rauch Widnau

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Das Industriegebiet «Unterletten» im Rheintal liegt im Norden der Gemeinde Widnau, neben der Autobahn A13. Die gut erschlossene Industriezone «Unterletten» ist mit einer Fläche von knapp ca. 3.7 ha im kantonalen Richtplanblatt S21 als «Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten» ausgewiesen. Solche Arbeitsgebiete sind regional koordiniert und für die Ansiedlung, Expansion oder Verlagerung von Betrieben vorgesehen bzw. geeignet. Die RAUCH Schweiz AG ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 1139 und 2914. Sie hat im Jahr 2005 ihr neues Werk im Industriegebiet «Unterletten» errichtet. Die Firma hat sich im Laufe der letzten 20 Jahre entwickelt und erweitert. Nun besteht der Bedarf, ihre Hochregallagerkapazität zu erhöhen. Zu diesem Zweck plant die RAUCH Schweiz AG eine Gebäudeerweiterung, die eine Anpassung der Umgebung des Areals sowie eine neue interne Verkehrsorganisation erfordert.

Im Perimeter des Industriegebiets «Unterletten» gilt derzeit noch der am 29. August 2002 vom Baudepartement genehmigte Überbauungsplan «Unterletten». Zur Schaffung der raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der vorgesehenen Gebäudeerweiterung der RAUCH Schweiz AG wird der Überbauungsplan «Unterletten» aus dem Jahr 2002 gesamthaft aufgehoben. Er wird durch den an die aktuellen Bedürfnisse der Firma RAUCH Schweiz AG angepassten Sondernutzungsplan «Unterletten» ersetzt. Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Aufhebung des Überbauungsplans «Unterletten» vom 29. August 2022 und der Neuerlass eines Sondernutzungsplans, um die raumplanerischen Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der RAUCH Schweiz AG zu schaffen. Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung an das Planungs- und Baugesetz sowie den neuen Rahmennutzungsplan.

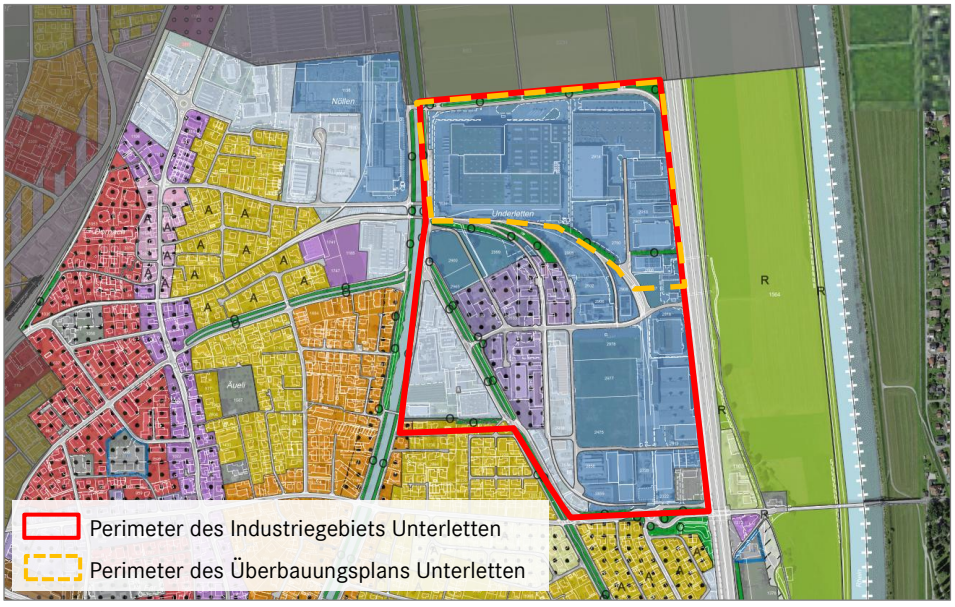

Abb. 1 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, Industriegebiet «Unterletten» (Quelle: Geoportal Kt. St.Gallen, eigene Darstellung)

1.2 Ziele und Inhalte der Planung

Mit dem Sondernutzungsplan «Unterletten» werden die nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen für die Realisierung der Gebäudeerweiterung geschaffen. Die Sondernutzungsplanung entspricht den aktuellen raumplanungsrechtlichen Anforderungen und Grundlagen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG, sGS 731.1). Grundlage für die Sondernutzungsplanung ist der revidierte Rahmennutzungsplan der Gemeinde Widnau vom 17. Juli 2025 (in Kraft seit 1. Januar 2026).

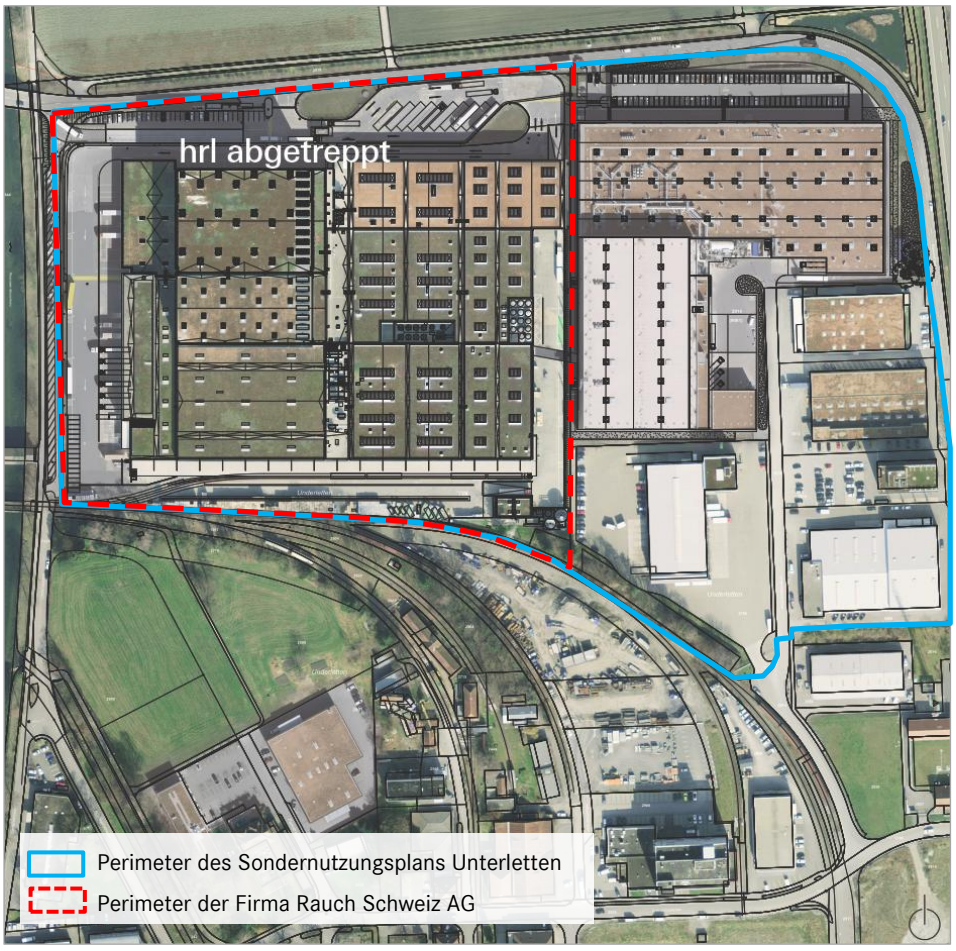

Abb. 2 Industriegebiet Unterletten - Luftbild Ist-Zustand (Quelle: ATP architekten ingenieure)

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Widnau hat das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Aufhebung des Überbauungsplans Unterletten und mit der Erstellung des neuen Sondernutzungsplans Unterletten beauftragt.

2.2 Verfahrensablauf

Termine / Zeitbedarf	Position
Februar 2026	– Vorprojekt inkl. angepasstes Verkehrskonzept Rauch AG liegen vor. – Grundlagenaufbereitung
März – Mai 2026	– Erarbeitung Sondernutzungsplan und Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB)
Juli – Oktober 2026	– Vorprüfung durch das AREG Kanton SG
Nov. – Dez. 2026	– Bereinigungen aufgrund Vorprüfung – Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 PBG
Dezember 2026 Januar 2027	– Auflageverfahren nach Art. 41 PBG – Entscheid Gemeinderat
Februar 2027	– Fakultatives Referendum
Februar 2027	– Einreichung Unterlagen zur Genehmigung durch Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG)
März/April 2027	– Genehmigung durch AREG

Die Inkraftsetzung der Planungsmittel bzw. des Sondernutzungsplans Unterletten erfolgt nach Genehmigung durch das AREG respektive nach Abschluss allfälliger Rechtsmittelverfahren.

2.3 Gesetzgebung

Für die Erarbeitung der Planungsmittel sind folgende gesetzlichen Grundlagen von Bedeutung:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons St. Gallen vom 5. Juli 2016, insbesondere Art. 23 ff. (Sondernutzungsplan) und Art. 34 ff. (Planerlassverfahren);
- Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Widnau (genehmigt vom Bau- und Umweltdepartement am 17. Juli 2025 und Inkraftsetzung ab 1. Januar 2026).

2.4 Vorprüfung

Die vorliegende Sondernutzungsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 5. Oktober 2026 des AREG wurden folgende wesentlichen Anmerkungen zur Vorlage angebracht:

Anmerkungen Kanton	Anpassung Vorlage / Bemerkungen
Interessenabwägung (Ziffer 3.1.2) Die Interessenabwägung ist im Bereich der «architektonischen und städtebaulichen Qualität» zu vertiefen. Die ÖV-Erreichbarkeit, der Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten, die bestehende dichte Bebauung usw. sind in der Interessenabwägung noch zu ergänzen.	Das Kapitel 6 des Planungs- und Mitwirkungsbericht wird dementsprechend ergänzt.
Abweichung der Regelbauweise und bestehender Sondernutzungsplanung (Ziffer 3.4) Die Abweichungen zur Regelbauweise sowie zum bestehenden Sondernutzungsplan sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht darzulegen. Auf Basis dieser Abweichungen ist eine Auseinandersetzung notwendig. Konkret ist aufzuzeigen, wie sich die vorgesehenen Entwicklung trotz den Abweichungen in den städtebaulichen Kontext einfügt und den Anforderungen nach Art. 104 PBG entspricht.	Erläuterungen zu den Abweichungen von der Regelbauweise sowie zum bestehenden Sondernutzungsplan sind im Kapitel 3.2.4 des Planungs- und Mitwirkungsberichts zu finden. Ebenso werden Erläuterungen zur Einfügung des Baukörpers in den städtebaulichen Kontext gegeben.
Naturgefahren (Ziffer 3.8.1) Das Vorhaben liegt im Bereich Restgefahr (gelb/weiss) infolge Hochwasser. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht ist mit Erläuterungen zu der Gefahrensituation zu ergänzen.	Die notwendigen Erläuterungen zur Gefahrensituation sind in Kapitel 2.3.4 des Planungs- und Mitwirkungsberichts dargestellt.
Erschliessung (Kap. 3.4) Es sind keine resp. ungenügende Aussagen zu allfälligem Mehrverkehr und zur Verteilung von diesem in den Unterlagen vorhanden. Wir bitten um eine Abschätzung über die Veränderung insbesondere des LKW-Verkehrs auf der Espenstrasse in Nord- und Südrichtung.	Das Kapitel 3.2.5 und 3.2.6 werden ergänzt.
Besondere Vorschriften (Ziffer 5) - Zu Art. 7 Bei den Baubereichen A und B ist zu definieren, dass mit den Baubereichen neben der vertikalen auch die horizontale Ausdehnung festgelegt wird. - Zu Art. 8 Abs.1 Wie die Anforderungen nach Art. 25 und 104 PBG sichergestellt werden, ist in den besonderen Vorschriften zu verankern. - Art. zu Notzufahrt Für die Notzufahrt sind besondere Vorschriften zu ergänzen. - Für die Umgebungsgestaltung können zur Ergänzung Vorgaben in den besV geprüft werden.	- Art. 8 (ursprünglich Art. 7) wird dementsprechend ergänzt. - Art. 9 (ursprünglich Art. 8) wird dementsprechend ergänzt; - Art. zu Notzufahrt: Mit Art. 7 der besV wird ein Artikel für die Notzufahrt in den BesV ergänzt; - Art. 10 ergänzt in den besV Bestimmungen betreffen der Umgebungsgestaltung.

Anmerkungen Kanton	Anpassung Vorlage / Bemerkungen
Aufhebung des bisherigen Recht Mit der Rechtskraft des Sondernutzungsplans sollen die bisherigen rechtskräftigen Erlasse aufgehoben werden. Da der Perimeter des neuen Sondernutzungsplans dem Perimeter des bisherigen Überbauungsplans entspricht, ist die Aufhebung separat durchzuführen.	Die Aufhebung des Überbauungsplans Unterletten (inkl. Ergänzungen) erfolgt verfahrensmässig mit der Genehmigung des Sondernutzungsplans Unterletten koordiniert (vgl. Kap. 5.4 PMB).

2.5 Information und Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren mit Publikation im amtlichen Publikationsorgan fand vom 23. November 2026 bis zum 14. Dezember 2026 statt. Die Mitwirkung dient dem Miteinbezug von Betroffenen und Interessierten zu der vorgesehenen Sondernutzungsplanung. Damit wurden die in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sowie in Art. 34 PBG verlangten Information bzw. Mitwirkung der Bevölkerung erfüllt.

Weitere Ausführungen nach erfolgtem Verfahrensschritt.

2.6 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Planungsmittel gemäss Art. 41 PBG erfolgte vom TAG. Monat 2026 bis TAG. MONAT 2026. Gleichzeitig wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer im Plangebiet sowie in einem weiteren Umkreis von 30 Metern ausserhalb des Plangebiets schriftlich benachrichtigt. Während der Auflagefrist wurden *keine / ..... Einsprache(n)* eingereicht.

Weitere Ausführungen nach erfolgtem Verfahrensschritt.

2.7 Fakultatives Referendum

Weitere Ausführungen nach erfolgtem Verfahrensschritt.

3 Arealentwicklung Unterletten

3.1 Ausgangslage

Die Planung der Entwicklung des Areals «Unterletten» in Widnau begann Anfang der 2000er Jahre. Der am 29. August 2002 vom Baudepartement genehmigte «Überbauungsplan Unterletten» definiert die Ziele und Rahmenbedingungen für die Entwicklung des rund 134'000 m² grossen Areals. Der Überbauungsplan dient der Sicherstellung der Erschliessung durch Strasse und Bahn, einer haushälterischen Bodennutzung sowie einer ansprechenden Gestaltung des Industriegebiets. Zudem enthält er Vorgaben zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung.



Abb. 3 Orthofoto von 2002 (Geoportal Kt. St.Gallen) – Perimeter des Überbauungsplans Unterletten rot umrandet



Abb. 4 Orthofoto 2022 - Areal Unterletten (Geoportal Kt. St.Gallen) – Perimeter des Überbauungsplan Unterletten rot umrandet

3.2 Weiterentwicklung Rauch AG auf dem Areal Unterletten

3.2.1 Betriebsstandort seit 2005

Die Firma «RAUCH AG» ist ein international tätiges Familienunternehmen in der vierten Generation. Heute umfasst die Produktion verschiedene Säfte und Getränke. 2005 erfolgte die Errichtung eines Produktionsstandorts der Rauch AG in Widnau. An diesem Standort sind gegenwärtig 250 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Firma Rauch AG tätig.

3.2.2 Bedarfsnachweis

Betriebsentwicklung 2005-2025

In den vergangenen 20 Jahren haben sich die Ansprüche der Kunden und damit auch an die internen Betriebsabläufe stetig verändert. Künftig ist die Abfüllung von sechs verschiedenen Dosengrössen für über 150 Rezepturen vorgesehen. Im Zusammenspiel mit den Produktionszeiten ergibt sich aus dieser Produktionssteigerung auch ein erhöhter Bedarf an Lagerkapazitäten für Paletten.

Bedarf an erhöhte Lagerkapazität

Aufgrund der höheren Produktmenge und -vielfalt und einer täglichen Produktionsleistung von 3’500 Paletten genügt die aktuelle Lagerkapazität von 35’000 Paletten nicht mehr. Die Lagerkapazität der Firma bzw. der bestehenden Hochregallager (HRL) HRL1 und HRL2 erweisen sich als nicht ausreichend. Um den Mangel an Lagerflächen am Standort Unterletten auszugleichen, werden die Paletten bzw. die auslieferfertigen Lose derzeit extern gelagert. Dies verursacht zusätzliche Produktionskosten durch die Anmietung externer Lagerflächen. Die externe Lagerung generiert sowohl zusätzliche Transportkosten als auch negative Externalitäten wie beispielweise Lärm und Staub durch den Lkw-Mehrverkehr.

Um den aktuellen Anforderungen des Unternehmens gerecht zu werden, ist eine Erweiterung der Lagerkapazität der Rauch AG auf bis zu 50’000 Paletten unerlässlich. Im Rahmen des Produktionsmanagements ist es von entscheidender Bedeutung, die Lagerkapazität von ca. 15’500 Palettenstellplätzen zu erhöhen, um die Produktion langfristig zu optimieren und sicherzustellen. Daher muss der Erweiterungsbau der Rauch AG bzw. das vorgesehene Hochregallager 3 eine mindestens zusätzliche Lagerkapazität von ca. 15 500 Paletten umfassen, um den Betriebsbedürfnissen gerecht zu werden.

3.2.3 Standort und Vorhaben

Standort des Erweiterungsneubaus HRL3

Das Industriegebiet Unterletten ist bereits weitgehend bebaut, weshalb eine hohe bauliche Dichte besteht. Um die Lagerkapazität der Rauch Schweiz AG zu erhöhen, ist eine Gebäudeerweiterung notwendig (vgl. Kap. 3.2.2). Die Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Standorts der Firma sind allerdings aufgrund von Platzmangel sehr begrenzt.

Im Rahmen der Standortevaluation für die Realisierung das HRL3 auf der Parzelle Nr. 1139 wurde Folgendes festgestellt:

- Der neue Hochregallager – HRL3 – muss aus logistischen Gründen nahe an den Gebäuden Assek. Nrn. 3080 (HRL1) und 3272 (HRL2) errichtet werden. Eine Erstellung des HRL3 im östlichen Bereich der Parzelle Nr. 1139 ist somit ausgeschlossen (Standort A);
- Südlich des Gebäudes Assek. Nr. 2922 (Standort B) befindet sich die Bahnlinie und die bestehenden Stammgeleise der Rauch AG. Der Bahnanschluss muss erhalten werden, was dieser Standort für einen Erweiterungsneubau ausschliesst;
- Im westlichen Bereich der Parzelle Nr. 1139 sind die Platzverhältnisse aufgrund des betriebsnotwendigen Umschlagplatzes sehr eingeschränkt (Standort C);
- Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 1139 dient der Firma als Zu- und Wegfahrt von der Kantonsstrasse (Espenstrasse). Diese Fläche wird als interne Erschliessung, für Autoabstellplätze und als Warteraum für LKW genutzt. Eine Optimierung der Erschliessung in diesem Bereich kann den Erweiterungsneubau für das vorgesehene HRL3 ermöglichen (Standort D). Zudem kann das HRL3 im direkten Umfeld der HRL1 und HRL2 liegen.

Aufgrund der oben erwähnten Erkenntnisse ist nur der Standort D für den Erweiterungsneubau bzw. für die Realisierung des HRL3 geeignet. Zur Optimierung der bestehenden Nutzungen wurde ein Verkehrskonzept (vgl. Kap. 3.2.4) erarbeitet, das die Errichtung des Erweiterungsneubaus HRL3 ermöglicht.

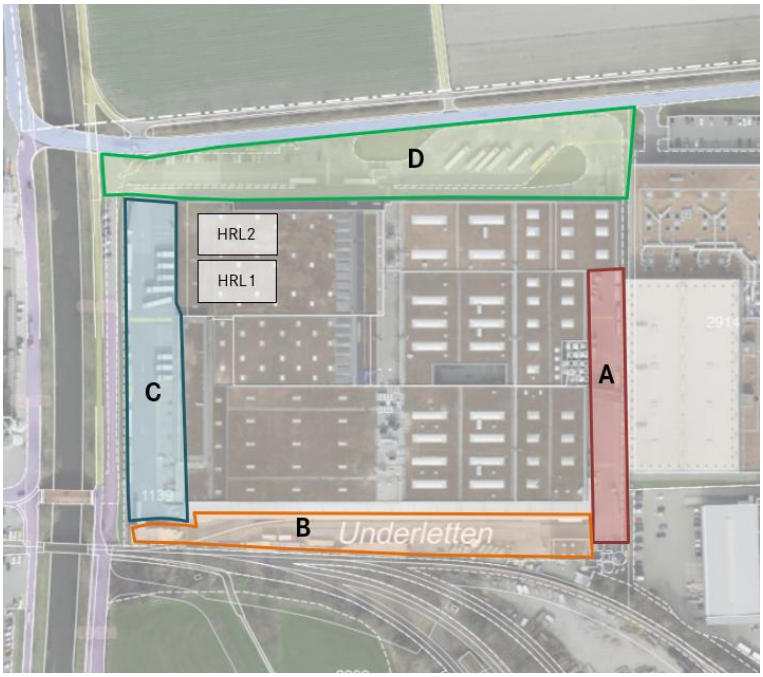

Abb. 5 Geprüfte Standorte für Erweiterung Lagerkapazität

Beschreibung des Vorhabens Hochregallager 3 (HRL3)
Beim neu geplanten HRL 3 wird ein innovatives Logistikkonzept in Form eines Kanallagers («2D-Shuttle-System») umgesetzt. Das Lagersystem zeichnet sich durch einen hohen Volumennutzungsgrad aus, der die Realisierung der erforderlichen Lagerkapazität von mindestens 15’500 Palettenstellplätzen bei einer vergleichsweise sehr kompakten Bauweise ermöglicht. Die Dimensionierung des Erweiterungsneubaus (Länge, Breite und Höhe) erfolgte entsprechend folgenden Anforderungen:

- Platzverhältnisse: Am Standort D muss genügend Platz für die verkehrsplanerische Organisation (An- und Auslieferungen, Warteraum für LKW etc.) vorhanden sein. Aus diesem Grund ist der Erweiterungsbau möglichst schmal vorzusehen, um den Verkehrsfluss von LKWs zu gewährleisten (vgl. Verkehrskonzept, Kap. 3.2.5);

- Lagerkapazität: Die minimale zusätzliche Lagerkapazität von 15'000 Palletten ist zu schaffen. Wenn nur eine geringere Lagerkapazität realisiert würde, bleibt der erwünschte positive Effekt auf den Betriebsablauf aus.

Entsprechend der erwähnten Anforderungen weist der vorgesehene schmale Baukörper im Westen eine Breite von lediglich 12.70 m auf, im Osten eine Breite von 17.30 m. Mit einer geplanten Gebäudehöhe von 46.50 Metern überragt das HRL3 das bestehende HRL2 um rund 10.5 m. Bezüglich des Technikgebäudes auf der Ostseite wird die vorhandene Höhenlage des Bestands übernommen. Aufgrund der Gebäudehöhe von 46.50 m können insgesamt 19 Lagerebenen realisiert werden. Hierdurch werden sowohl die erforderliche Lagerkapazität erreicht als auch die Verkehrssituation optimiert.

3.2.4 Städtebauliche Qualität und Besondere Bauweise

Das Vorhaben unterliegt den Bestimmungen von Art. 104 PBG «Hochhäuser». Für das Erweiterungsvorhaben liegt ein konkretes Richtprojekt sowie ein architektonisches Konzept[1] vor (vgl. separate Beilage), in dem die Fernwirkung, die Einfügung des Vorhabens sowie die Materialisierung und das Farbkonzept behandelt werden. Dieses stellt die Gebäudeerweiterung bzw. den HRL3 sowie die nötigen Anpassungen der Umgebung dar.

Das gestalterische Ziel besteht in einer guten architektonischen Einbindung des Neubaus in den Bestand durch die Angleichung von Materialien und Farben. Die Fassadenpaneele des HRL3 werden analog zu den bestehenden HRL-Gebäuden (HRL1 und HRL2) als liegende Paneele in Anthrazitgrau ausgeführt. Die horizontale Anordnung von hellgrauen Blechverkleidungen im Attikabereich sorgt für eine optische Brechung der Höhe. Zum HRL2 hin werden horizontale Scheinfugen ausgebildet, um den Baukörper zusätzlich zu strukturieren.

[1] vgl. Beilage ATP architekten ingenieure (2026). Rauch Widnau HRL3 – Architektonisches Konzept vom 16. Oktober 2026

Entsprechend den Bestimmungen von Art. 8 und 9 der besonderen Vorschriften zum Sondernutzungsplan werden mit dem vorliegenden Masterplan die Volumetrie und die Fassadengestaltung im Rahmen der Planung berücksichtigt. Diese sollen erhöhte Anforderungen erfüllen. Anhand des Richtprojektes kann festgehalten werden, dass das vorgesehene Gebäudevolumen architektonisch in der Höhe gegliedert erscheint. Die Gebäudeerweiterung hat keine negative visuelle Auswirkung auf das Areal. Durch den neu geschaffenen Gebäudeteil wird das Industrieareal ergänzt. Er bildet eine klare Trennung zum angrenzenden Grundstück Nr. 693, das freizuhalten ist und landwirtschaftlich genutzt wird.



Abb. 6 Visualisierung Rauch Widnau HRL3, Ansicht West (ATP architekten ingenieure, Fassadenstudie, 2026)

Das Vorhaben erfolgt in einem besonderen städtebaulichen Kontext nämlich im Gebiet Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten (ESP-Arbeiten) «E-16 Viscoseareal und Unterletten» (vgl. Kap. 4.2 PMB). Das geplante Industriegebäude fügt sich demzufolge gut in diesen industriellen und bereits sehr dichten Überbauungskontext – Arbeitszone A 30.0 am Standort Unterletten – ein. Schutzwürdige Interessen von Nachbarinnen und Nachbarn, hauptsächlich Firmen und Industriegebäude, werden durch das geplante Vorhaben nicht übermässig beeinträchtigt.



Abb. 7 Visualisierung Rauch Widnau HRL3, Ansicht West (ATP architekten ingenieure, architektonisches Konzept, 2026)

Besondere Bauweise

Gemäss dem revidierten Baureglement[2] und dem Zonenplan der Gemeinde Widnau gilt für das Arbeitsgebiet Unterletten die Arbeitszone A30.0, in der die maximale Gesamthöhe 30.0 m beträgt.

Mit der am 12. Juli 2005 vom Baudepartement genehmigten ersten Ergänzung des Überbauungsplans Unterletten (29. August 2002) wurde der ursprüngliche Überbauungsplan aus dem Jahr 2002 um einen Baubereich ergänzt. Der entsprechende Baubereich D erlaubt eine maximale Gebäudehöhe von 40.0 m unter Berücksichtigung bestimmter Gestaltungsanforderungen. Mit der zweiten Ergänzung des Überbauungsplans vom 13. November 2007 wurde der Baubereich D erweitert. Innerhalb des Baubereichs D gemäss Überbauungsplan Unterletten liegen heute die HRL1 und HRL2, die eine maximale Gebäudehöhe von 40.0 m aufweisen können (Baubereich A gemäss neuem Sondernutzungsplan Unterletten).

Der Überbauungsplan Unterletten ermöglicht eine Abweichung der Gesamthöhe (GH) gegenüber der rechtskräftigen Regelbauweise von 10.0 m, d.h. 40 m GH anstatt 30.0 m GH in der Arbeitszone A 30.0. Mit der neuen Sondernutzungsplanung Unterletten bleibt die Gesamthöhe von 40.0 m des Baubereichs A unverändert, während die Gesamthöhe des Baubereichs B auf 46.50 m erhöht wird. Die vorgesehene Gesamthöhe des HRL3 (Baubereich B) beträgt somit 46.50 m. Im Vergleich zum Baubereich A ist im Baubereich B eine zusätzliche Gesamthöhe von lediglich 6.5 m vorgesehen. Die zusätzliche Höhe des geplanten Hochregallagers 3 (HRL3) ist aus ortsbaulicher Sicht als verträglich einzustufen, da der Gebäudekörper im Vergleich zur bestehenden bebauten Struktur eine geringe zusätzliche Höhe aufweist. Die Integration des geplanten Hochregallagers "HL3" als eine erhöhte Punktbaute in das bestehende Ensemble (Baubereich A und B) erfolgt auf zurückhaltende Weise, insbesondere dank der vorgesehen sehr schmalen Gebäudebreite von 12.0 bis 17.0 m.

Diese Abweichung der Gesamthöhe lässt sich auf betriebliche Anforderungen, d. h. die zu erreichende Mindestlagerkapazität (vgl. Kap. 3.2.2), sowie auf Platzbedürfnisse für die interne Erschliessung (Eingangsbereich und Umschlagbereich) zurückführen. Aufgrund des Platzbedarfs für die Erschliessung kann das HRL3 nicht breiter vorgesehen werden. Die begrenzte zur Verfügung stehende Fläche für die Schaffung zusätzlicher Lagerkapazitäten wird folglich durch eine Erhöhung der Gesamthöhe kompensiert, um die minimale Lagerkapazität zu erreichen.

Die Abweichung von der rechtskräftigen Regelbauweise betrifft mit dem Sondernutzungsplan Unterletten ausschliesslich die Gesamthöhe. Die Abweichung des Baubereichs A bleibt gegenüber dem Überbauungsplan Unterletten unverändert. Aufgrund

[2] Baureglement der Gemeinde Widnau, genehmigt vom Bau- und Umweltdepartement am 17. Juli 2025 und Inkraftsetzung ab 1. Januar 2026

der horizontalen Ausdehnung des Baubereichs B ist die Abweichung der GH in diesem Baubereich sehr begrenzt und im Kontext eines Arbeitsgebiets ortsbaulich tragbar.

Die Abweichungen der Regelbauweise können summarisch mit der nachstehenden Tabelle zusammengefasst werden

Anhang zum Baureglement Regelbaumass-Tabelle	Regelbauweise Arbeitszone A30	Überbauungsplan Unterletten (informativ)	Sondernutzungsplan Unterletten	Abweichung SNP Unterletten
Gesamthöhe max.	30.0 m	40 m (Baubereich D)	40.0 m (Baubereich A) 46.50 m (Baubereich B)	+16.50 m (+6.50 m UP Unterletten)
Gebäudehöhe max.	–			
Grenzabstand	4.0 m	Keine Regelung	eingehalten	Keine Abweichung
Gebäudeabstand	4.0 m	Keine Regelung	eingehalten	Keine Abweichung
Gebäudelänge max.	–	Besondere Regelung	Keine Regelung	Keine Abweichung
Baumassenziffer	–	Keine Regelung	Keine Regelung	Keine Abweichung
Winkelmass für Dachraum (°)	–	Keine Regelung	Keine Regelung	Keine Abweichung
Bruchteil je Fassadenabschnitt	–	Keine Regelung	Keine Regelung	Keine Abweichung
Abgrabungen (m)	0.4	Keine besondere Regelung	Keine besondere Regelung	Keine Abweichung
Empfindlichkeitsstufe	IV	IV	IV	Keine Abweichung

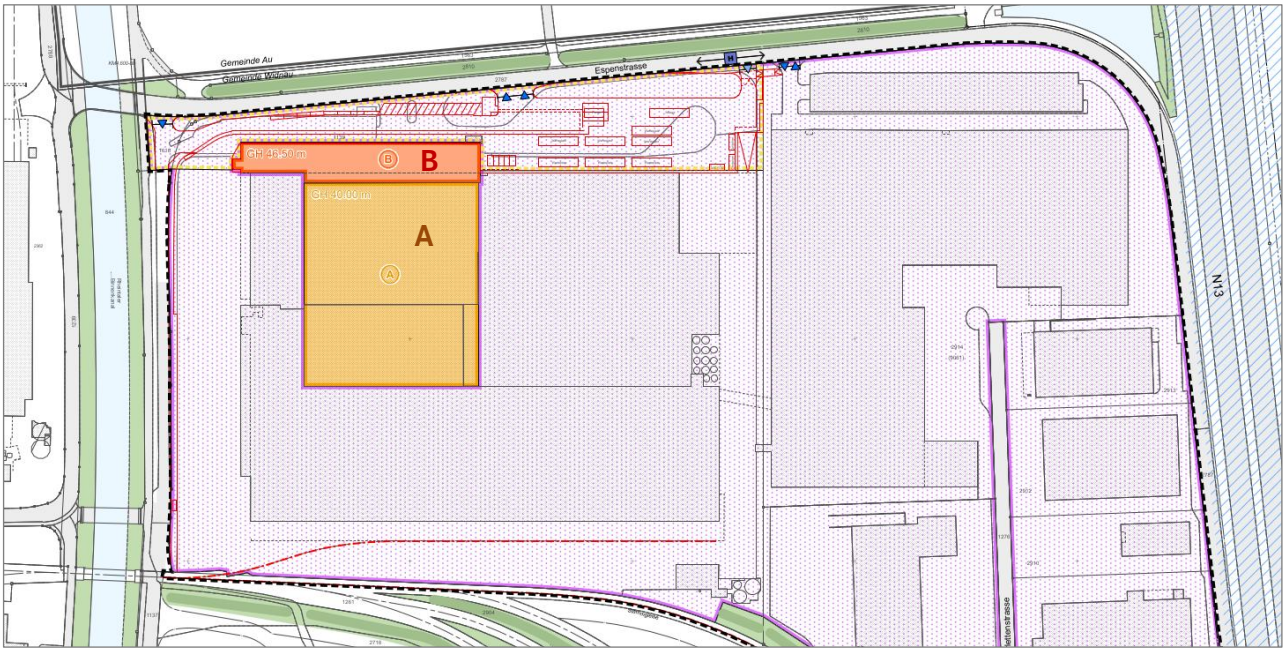

Abb. 8 Planausschnitt Sondernutzungsplan Unterletten

3.2.5 Optimierung der Verkehrssituation

Wie in Kapitel 3.2.2 beschrieben, ist die aktuelle Lagerkapazität der Rauch AG am Standort Unterletten vollständig ausgeschöpft. Um den Mangel an Lagerflächen auszugleichen, werden die auslieferfertigen Lose derzeit extern gelagert. Mit der geplanten Erhöhung der Lagerkapazität werden diese wieder vor Ort gelagert. Demzufolge ist aufgrund des Stopps der externen Lagerung mit einer Verringerung des Lkw-Verkehrs – und somit auch der Lärmemissionen – zu rechnen.

Mit der Erstellung des Hochregallagers Nr. 3 wird dank der Erhöhung der Lagerkapazität eine Abnahme des Verkehrsaufkommens im Transportbereich erwartet. Gleichzeitig wird die interne Verkehrssituation optimiert (vgl. Kap. 3.2.6), sodass Rückstaus auf der Kantonsstrasse «Espenstrasse» vermieden werden.

3.2.6 Verkehrskonzept

Parallel zur Aufarbeitung des Erweiterungsneubaus wurde vom Ingenieurbüro Bänziger Partner AG ein Verkehrskonzept erarbeitet (vgl. Beilage Stand Februar 2026). Trotz der beengten Flächenverhältnisse im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 1139 bzw. entlang der Espenstrasse konnte ein Verkehrskonzept entwickelt werden, das gegenüber der bestehenden Situation eine Verbesserung bzw. eine Optimierung der Verkehrssituation darstellt:

- Die Verlegung der Baute zur Eingangskontrolle um ca. 55 m in östliche Richtung ermöglicht die Schaffung zusätzlicher LKW-Standplätze vor dem Check-in. Die vorliegende Analyse ergibt, dass sich auf diese Weise die Übersichtlichkeit im Bereich der Werksausfahrt optimieren lässt;
- Die Zufahrt zum Areal der Rauch AG bzw. zu der Parzelle Nr. 1139 erfolgt ab der Kantonstrasse «Espenstrasse». Die Zufahrt erfolgt ausschliesslich von dieser Seite. Gemäss dem vorliegenden Verkehrskonzept sind mehrere Parkfelder für Autos sowie für Lastwagen (Warteräume) vorgesehen. Ziel dieser Massnahme ist die Vermeidung von Rückstau auf der Espenstrasse. Eine Notzufahrt ist bei der nordöstlichen Parzellenecke der Parzelle Nr. 1139 vorgesehen.
- Im Rahmen des Verkehrskonzepts werden die für den Betrieb der Rauch AG erforderlichen technischen Einrichtungen (Waage) sowie Bauten und Anlagen (Eingangskontrolle, WC etc.) behandelt. Entlang der Espenstrasse wird ebenfalls ein Bereich für die Erstellung einer Bushaltestelle sichergestellt. Somit wird die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr bzw. die Zugänglichkeit des Arbeitsgebiets verbessert.

Der Sondernutzungsplan «Unterletten» legt die Richtlinien des Verkehrskonzepts zur Optimierung der verkehrsplanerischen Organisation des Arbeitsgebiets fest. Die interne Erschliessung des Arbeitsgebiets, Bauten und Anlagen sowie technische Einrichtungen im Rahmen des Verkehrskonzepts werden im Bewilligungsverfahren

genauer bestimmt und geprüft. Sie sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden Sondernutzungsplanung.

4 Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben

4.1 Vereinbarkeit mit Planungs- und Baugesetz (PBG)

Mit der Inkraftsetzung ihres revidierten Rahmennutzungsplans am 1. Januar 2026 hat die Gemeinde Widnau ihre planungsrechtliche Grundlage an das PBG angepasst. Der vorgesehene Sondernutzungsplan Unterletten ist dabei PBG-konform und berücksichtigt die rechtskräftigen raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen (Zweckbestimmung, Wortlaut, besondere Vorschriften).

4.2 Kantonaler Richtplan

Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten

Gemäss Raumkonzept des Kantons St.Gallen ist der Kanton gesamthaft als Arbeitsplatzstandort zu stärken. Die Bearbeitung der Arbeitszonenbewirtschaftung soll optimale Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Unternehmen anbieten können. Unter anderem sind die bestehenden Arbeitszonen ihrer bestimmungsgemässen Nutzung zuzuführen und im Sinne der zweckmässigen und haushälterischen Bodennutzung laufend zu optimieren (Richtplanblatt S21, S. 1). Es gilt dazu das Prinzip der «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung»

Die Firma Rauch Schweiz AG befindet sich im Areal «Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten (ESP-Arbeiten)», namentlich «E-16 Viscoseareal und Unterletten» (Richtplanblatt S21, S. 5). Das Areal Unterletten liegt innerhalb des Siedlungsgebiets und ist für Betriebserweiterungen geeignet. Als regional koordiniertes Arbeitsgebiet im urbanen Verdichtungsraum erfüllt sie bereits die minimalen kantonalen Vorgaben für eine Weiterentwicklung:

- Flächensparende Anordnung der Bauten und Anlagen, inkl. Erschliessung und Parkierung;
- Hohe bauliche Dichte;
- Gute ortsbauliche Gestaltung.

Es ist festzuhalten, dass eine Gebäudeerweiterung an diesem Standort mit den strategischen Aussagen des kantonalen Richtplans übereinstimmt und somit gerechtfertigt ist.

Lebensraumverbund

Gemäss kantonaler Richtplankarte verläuft durch das Viscose-Areal im nördlichen Bereich ein Gebiet mit lückigem Lebensraumverbund (Gebiet Nr. RH 2). Diese Gebiete fördern die Vernetzung der Lebensräume bzw. bezwecken die Erhaltung der

vorhandenen naturnahen Strukturen (kantonales Richtplanblatt NL32). Auf dem Gemeindegebiet von Au (Parzellen Nrn. 693 und 2231) sind die Gegebenheiten eines Gebiets mit lückigem Lebensraumverbund noch erkennbar. Da das Viscose-Areal jedoch bereits (dicht) überbaut ist, kann es nicht mehr als Gebiet mit lückigem Lebensraumverbund zugeordnet werden. Diese Diskrepanz in der Richtplankarte sollte bei der nächsten Gelegenheit bzw. bei der Überarbeitung der kantonalen Richtplankarte behoben werden.

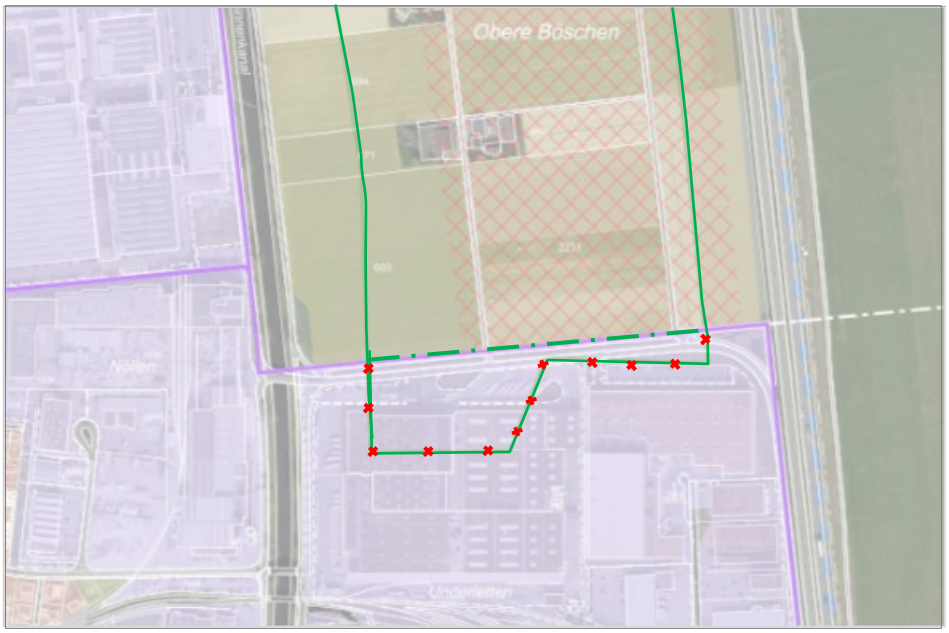

Abb. 9 Ausschnitt kantonaler Richtplankarte - Gebiet mit lückigeren Lebensraum (eigene Darstellung)

4.3 Übereinstimmung mit dem revidierten Rahmennutzungsplan

4.3.1 Räumliche Entwicklungsstrategie Widnau

Die am 25. Juni 2020 verabschiedete «Räumliche Entwicklungsstrategie» bildet die langfristigen Grundsätze der Entwicklung der Gemeinde Widnau. Das strategische Dokument besteht aus den Teilstrategien Freiraum, Siedlung und Verkehr und ist unter anderem die Grundlage für die Ortsplanungsrevision. Das Industriegebiet Unterletten grenzt im Norden an die Gemeinde Au bzw. an eine Landwirtschaftszone. Die Industriegebäude bilden an diesem Standort die Siedlungsgrenze bzw. eine bebaute Front gegenüber der Gemeinde Au. Die Arbeitsgebiete von Widnau, namentlich das Viscose-Areal (Unterletten) und die Industrie Nöllen, sind im Norden mit direkter Anbindung an die Espenstrasse angeordnet. Die Espenstrasse ist eine Hauptverkehrsstrasse (HVS). Sie gewährleistet die gute Erreichbarkeit des Industriegebiets. Zudem verfügt das Viscose-Areal über einen Bahnanschluss. Dank seiner Erreichbarkeit ist die Lage des Areals für eine wirtschaftliche Entwicklung geeignet. Die bereits hohe Dichte der Arbeitsgebiete im Norden bildet den Übergang in die Nachbargemeinde Au (laut Räumlicher Entwicklungsstrategie (2020), S. 7).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante Weiterentwicklung bzw. die Betriebserweiterung der Rauch Schweiz AG mit der Räumlichen Entwicklungsstrategie von Widnau kohärent ist. Eine dichte Wirtschafsinfrastruktur und wirtschaftliche Struktur des Gebiets ist an diesem Standort gefördert und stimmt mit den übergeordneten strategischen Entwicklungsziele überein.

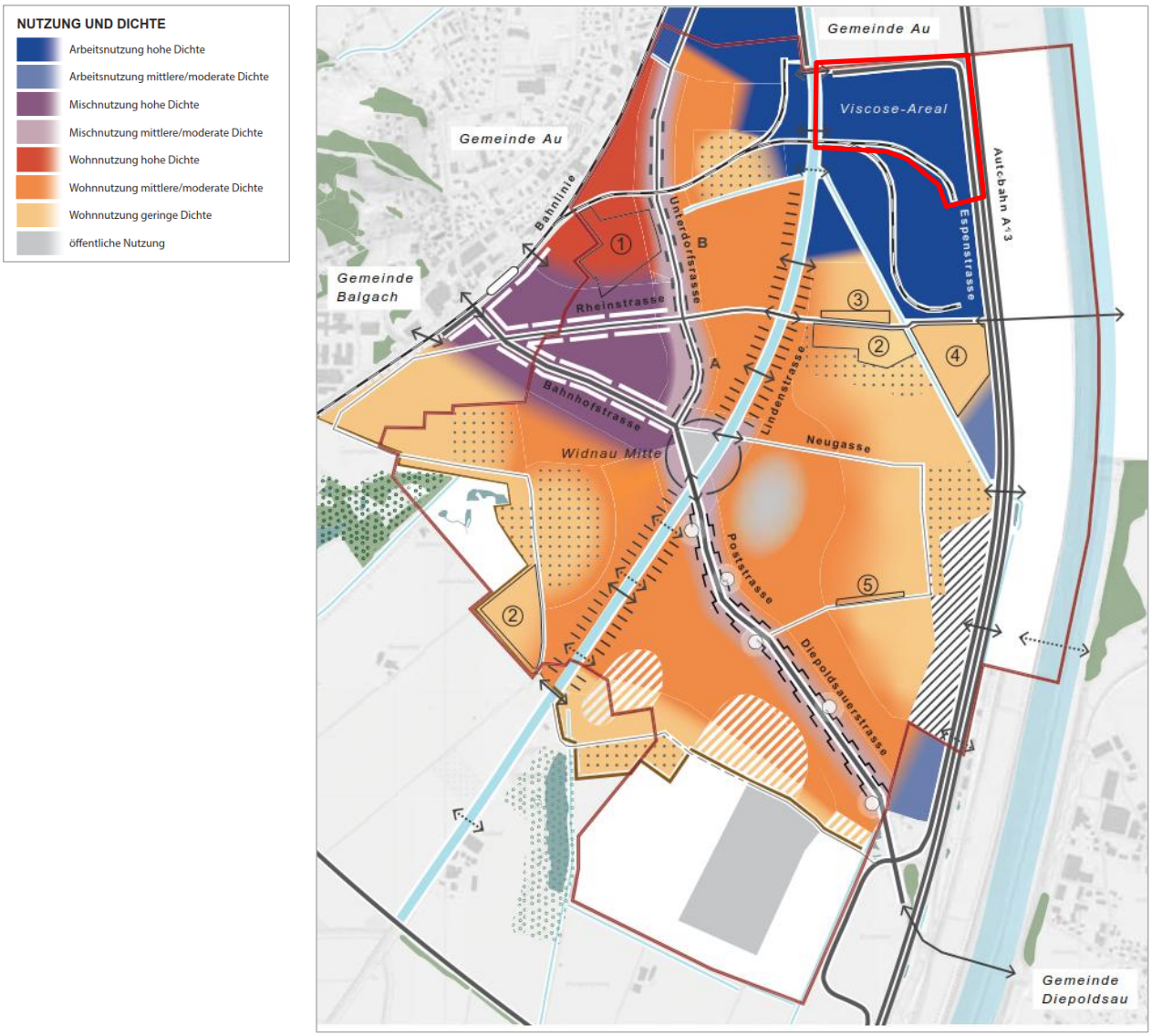

Abb. 10 Ausschnitt «Räumliche Entwicklungsstrategie Widnau» (2020) - Teilstrategie Siedlung

4.3.2 Kommunaler Richtplan, «Entwicklung des Wirtschaftsstandorts»

Die Beschreibung sowie die strategische Entwicklungsziele für das Gebiet Viscose-Areal/Unterletten sind im kommunalen Richtplanblatt S 1.4 «Entwicklung des Wirtschaftsstandorts» der Gemeinde Widnau enthalten. Das Gebiet als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet (kantonaler Richtplan) umfasst insgesamt ca. 43 ha und ist zu einem grossen Teil bereits bebaut. Die Restflächen, ca. 2.9 ha, sind im Eigentum der Gemeinde Widnau. Gemäss Richtplanbeschluss sollen die bereits bebaute Grundstücke/bestehende Bauten optimal genutzt und weiterentwickelt werden.

Die Gebäudeerweiterung am bestehenden Standort der Rauch Schweiz AG stimmt mit dem kommunalen Richtplan überein. Die Ersatzaufhebung des Überbauungsplans Unterletten bezweckt die Optimierung der Bodennutzung und schafft eine weitere angemessene Verdichtung des Industrieareals. Die vorgesehene hochwertige Bebauung und Freiraumgestaltung trägt dazu bei, eine qualitative Weiterentwicklung zu schaffen.

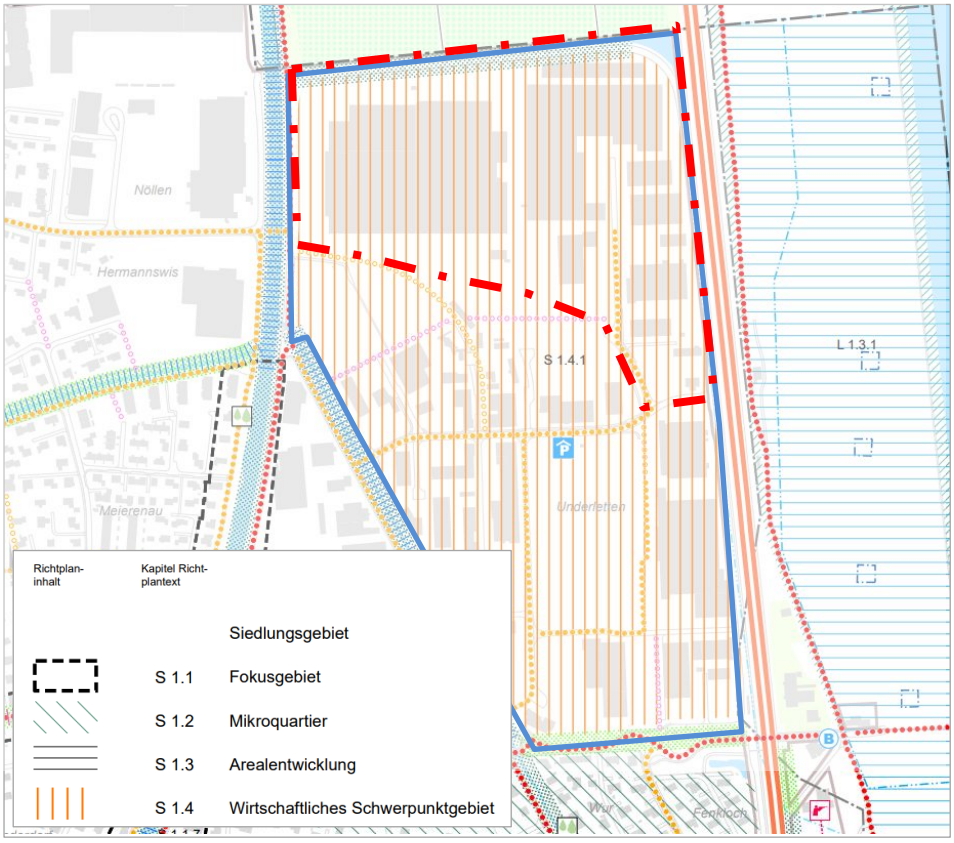

Abb. 11 Ausschnitt kommunaler Richtplankarte - Teil Siedlung – «Viscose-Areal» blau umrandet und Sondernutzungsplanperimeter rot umrandet

Die im Richtplanbeschluss des Richtplanblatts S 1.4 verankerten raumplanerischen Ziele und Zwecke bei der Entwicklung des Gebiets „Viscose-Areal/Unterletten" finden im Sondernutzungsplan Unterletten Berücksichtigung.

4.3.3 Revidierter Zonenplan

Das Viscose-Areal ist überwiegend der Arbeitszone A 30.0 und teilweise der Wohn-/Gewerbezone 14.0 zugewiesen. Der Planungsperimeter der vorliegenden Sondernutzungsplanung liegt vollständig in der Arbeitszone A 30.0. Das Vorhaben ist zonenkonform.

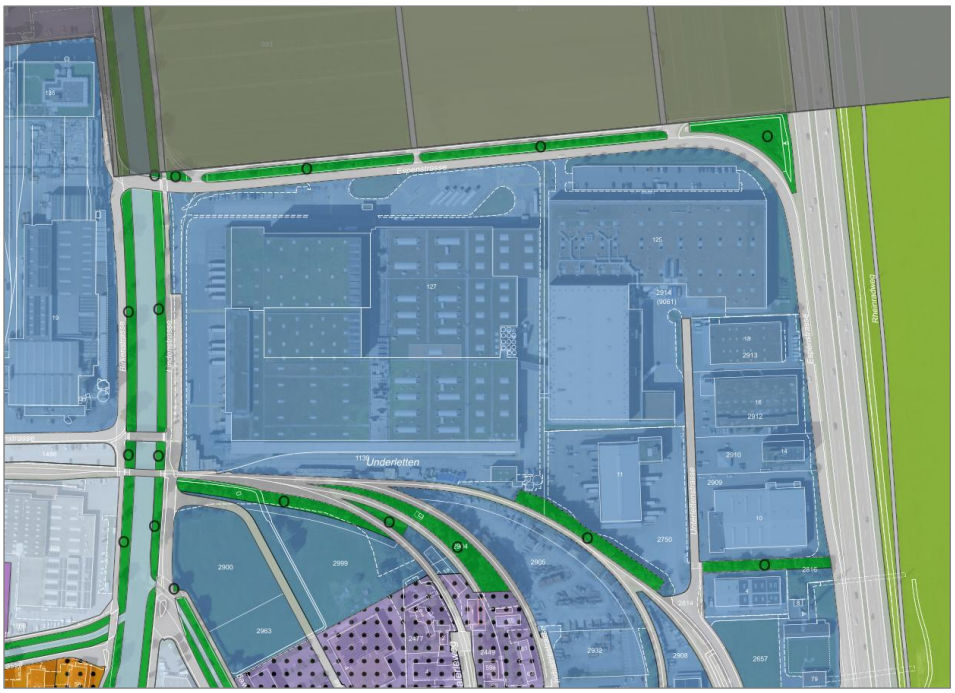

Abb. 12 Ausschnitt des rechtskräftigen Zonenplans (Inkraftsetzung ab 1. Januar 2026).

4.3.4 Naturgefahren

Das Areal Unterletten bzw. der Perimeter der Sondernutzungsplanung liegt im Bereich Restgefahr infolge Hochwasser gemäss Gefahrenkarte (vgl. Abb. 13). Gemäss Risikokarte ist das Planungsgebiet nur im westlichen Rand des Planungsperimeters nebenseitig betroffen. Weiter ist noch festzuhalten, dass gemäss Ereigniskataster und Überflutung häufige sowie seltene und sehr seltene Ereignisse (30-j, 100-j und 300-j.) ist das Planungsgebiet von Hochwasser kaum betroffen (vgl. Abb. 13 und 14).

Allfällige Schutzmassnahmen für das Arbeitsgebiet sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen und nachzuweisen.

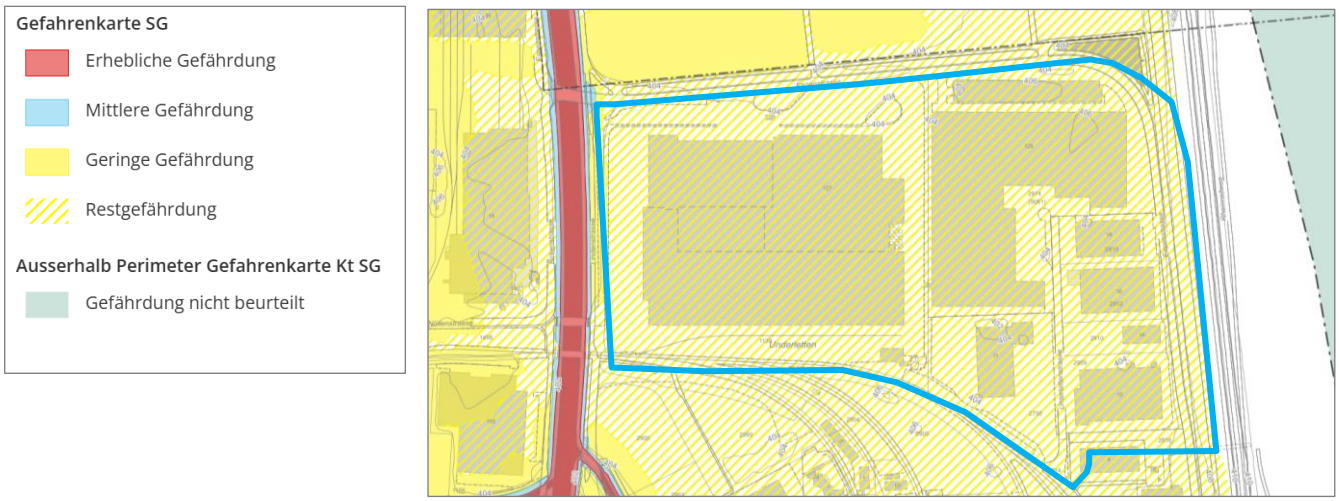

Abb. 13 Gefahrenkarte- Standort Unterletten - blau umrandet (Geoportal Kt SG, eigene Darstellung)



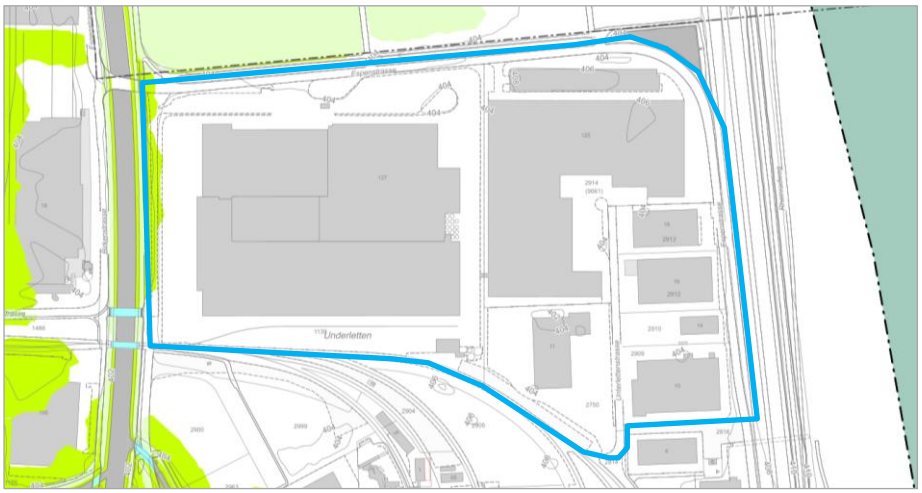

Abb. 14 Risikokarte - Standort Unterletten - blau umrandet (Geoportal Kt SG, eigene Darstellung)



Abb. 15 Planausschnitt Überflutung häufige Ereignisse (30-j.), Quelle: Geoportal Kt. St.Gallen)

5 Umsetzungskonzept – Sondernutzungsplan Unterletten

5.1 Zweck des Sondernutzungsplans

Der vorliegende Sondernutzungsplan dient der Gewährleistung einer auf die betrieblichen Bedürfnisse angepassten Weiterentwicklung der Arbeitszone Unterletten. Mit der vorliegenden Sondernutzungsplanung werden die raumplanungsrechtlichen Anforderungen für die vorliegende Planung erfüllt. Entsprechend Art. 25 ff. PBG erfüllt der Sondernutzungsplan Unterletten im einzelnen folgende Zwecke:

- Gewährleistung einer haushälterischen Nutzung des Bodens sowie einer guten Gestaltung des Arbeitsgebietes;
- Sicherstellung einer effizienten und verkehrssicheren Erschliessung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr;
- Sicherung und Aufrechterhaltung des Bahnanschlusses zu Gunsten des Gütertransportes;
- Sorgfältige Einfügung von Bauten und Anlagen in die Landschaft sowie eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität.

5.2 Besondere Vorschriften zum Sondernutzungsplan

Im Sondernutzungsplan wird zwischen festgelegten und hinweisenden bzw. richtungsgebenden Elementen unterschieden. Die Festlegungen schaffen die Voraussetzungen für die Realisierung des Erweiterungsneubau bzw. der HRL3 der Firma Rauch Schweiz AG. Hinweisende Elemente im Plan sowie das Richtprojekt dienen einerseits dem besseren Verständnis, andererseits sind sie für das Bauprojekt richtungsweisend betreffend Gestaltung und Materialisierung. Das Verkehrskonzept wird ebenfalls als informativer Inhalt dargestellt. Dadurch ist die Planungskoordination erfüllt. Die besonderen Vorschriften zum Sondernutzungsplan regeln folgende Aspekte:

- Erschliessung (Verkehrsfluss und ruhender Verkehr für Velo, PKW und LKW);
- Sicherstellung des Bahnanschlusses;
- Gewährleistung einer erhöhten städtebaulichen und architektonischen Qualität der Überbauung durch gestalterische Massnahmen;

5.3 Sondernutzungsplan

5.3.1 Perimeter

Der Sondernutzungsplan Unterletten knüpft inhaltlich am heute rechtskräftigen Überbauungsplan Unterletten an, indem insbesondere die Rahmenbedingungen für die besonderen Gesamthöhen der betriebsnotwendigen Hochregallager geschaffen

werden. Gegenüber dem rechtskräftigen Überbauungsplan wird der Perimeter geringfügig reduziert. Einerseits wird die Espenstrasse aus dem Perimeter entlassen, da diese ohnehin den Vorschriften über die Kantonsstrassen unterliegt. Andererseits wird der Perimeter gegenüber dem Binnenkanal auf die Grundstücksgrenzen und die Abgrenzung der Arbeitszone abgestimmt.

Der Gewässerraum des Binnenkanals ist noch nicht festgelegt. Es gilt somit derzeit der übergangsrechtliche Gewässerraum, welcher den Sondernutzungsplanperimeter randlich tangiert. Die Vorschriften zum Gewässerraum gemäss Gewässerschutzgesetzgebung bleiben in jedem Fall vorbehalten.

5.3.2 Baubereiche und Erschliessung

Der Sondernutzungsplan legt auf Basis des konkreten Vorprojektes der Rauch AG sowie des Verkehrskonzeptes Baubereiche mit besonderen Gesamthöhen und Elemente der Verkehrserschliessung fest. Die Baubereiche umfassen dabei die Hochregallager, welche bei der Gesamthöhe Abweichungen gegenüber der Regelbauweise vorsehen. Auf den übrigen Flächen innerhalb des Sondernutzungsplanes wird mit der neuen Rahmennutzungsplanung (seit 01. Januar.2026) und der nun vorgesehenen Erneuerung des Sondernutzungsplanes der Spielraum für künftige Entwicklungsabsichten erhöht. Aufgrund dieser Ausgangslage wird für diese Flächen ein «Bereich Regelbauweise» vorgesehen. Damit bleibt für diese Flächen der Spielraum für künftige betriebliche Weiterentwicklungen erhalten.

Aufgrund der zentralen Bedeutung des Verkehrskonzeptes wird hierzu ein separater Bereich im Sondernutzungsplan vorgesehen. Im Weiteren legt der Sondernutzungsplan das Verkehrsregime mit Zu- und Ausfahrten auf die Kantonsstrasse fest. Hinsichtlich der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wird derzeit der Standort der Bushaltestelle evaluiert. Der vorgesehene Bereich der Bushaltestelle wird im Sondernutzungsplan hinweisend dargestellt.

5.3.3 Umgebung und Ökologie

Innerhalb der Arbeitszonen liegt der Fokus generell auf der Schaffung der Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der Betriebe. Mit dem neuen Baureglement werden wichtige Aspekte hinsichtlich der Dachbegrünung (Art. 20 Baureglement) sowie Umgebungsgestaltung (Art. 27 Baureglement) bereits geregelt. Innerhalb und unmittelbar angrenzend an den Sondernutzungsplanperimeter sind im Zonenplan Freihaltezonen festgelegt. Weiter enthält die Schutzverordnung ergänzend dazu Hecken und Feldgehölze.

Es kann daher festgestellt werden, dass mit den bereits vorhandenen Regelungen ein für ein Arbeitsgebiet angemessener Umgang mit der Thematik Umgebungsgestaltung und Freihalteflächen besteht. Weitergehende Vorschriften hinsichtlich Ökologie drängen sich im dicht überbauten Gebiet Unterletten nicht auf. Vorliegend

handelt es sich nicht um ein Vorhaben oder eine Planung, welche gemäss kantonaler Vollzugshilfe «Praxistaugliche Regelung des ökologischen Ausgleichs, 2021» zwingend dem ökologischen Ausgleich unterliegt.

5.4 Aufhebung des Überbauungsplans Unterletten

Der am 29. August 2002 vom Baudepartement genehmigte Überbauungsplan «Unterletten» entspricht nicht mehr den aktuellen Entwicklungsabsichten des Gebiets Unterletten. Der Überbauungsplan wurde mit folgenden Sondernutzungsplanänderungen drei Mal angepasst/ergänzt:

- Überbauungsplan Unterletten – 1. Ergänzung vom 12. Juli 2005;
- Überbauungsplan Unterletten – 2. Ergänzung vom 13. November 2007;
- Überbauungsplan Unterletten – 3. Ergänzung vom 13. August 2013

Der Sondernutzungsplan Unterletten ersetzt den Überbauungsplan Unterletten und übernimmt teilweise Bestimmungen des aufzuhebenden Überbauungsplans Unterletten. Dadurch werden die übernommenen Bestimmungen an die aktuellen raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie an die aktuellen Entwicklungsabsichten und -bedürfnisse des Gebiets angepasst und ergänzt.

Für die Weiterentwicklung und Umstrukturierung des Arbeitsgebiets Unterletten wird der Überbauungsplan Unterletten aus dem Jahr 2002 (inklusive Ergänzungen) vollständig aufgehoben. Der Sondernutzungsplan Unterletten ersetzt den bisherigen Überbauungsplan Unterletten und stellt weiterhin durch seine besonderen Vorschriften die architektonische und städtebauliche Qualität der Planung sicher (Art. 25 und 104 PBG).

Das Verfahren zur Aufhebung des Überbauungsplans Unterletten (inkl. Ergänzungen) erfolgt verfahrensmässig koordiniert mit dem Neuerlass des Sondernutzungsplans Unterletten. Die Aufhebung des Überbauungsplans Unterletten (inkl. Ergänzungen) stimmt mit den übergeordneten Vorgaben überein.

6 Interessenabwägung im Sinne einer Schlussfolgerung

Die Rauch Schweiz AG hat sich am Standort Unterletten kontinuierlich weiterentwickelt und nutzt den grössten Teil des Areals. Das Unternehmen liegt in einer Arbeitszone und zudem in einem Gebiet «Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten». Das Arbeitsgebiet ist mit einem Bahnanschluss und mit der angrenzenden Kantonsstrasse sehr gut erschlossen. Die vorliegende Planung nimmt keine Siedlungserweiterung vor, sondern ermöglicht eine Optimierung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebs. Die vorliegenden Sondernutzungsplanung ist eine Aktualisierung und Anpassung der bereits bestehenden Planung. Insgesamt ergibt sich folgende summarische Interessenabwägung:

- Haushälterische Bodennutzung (RPG): Das bestehende Sondernutzungsplan-Areal ist bereits effizient und sehr dicht genutzt. Der vorliegende Sondernutzungsplans ermöglicht die vorgesehenen Betriebsoptimierungen und -erweiterung, sichert eine möglichst effiziente Nutzung und Erschliessung und trägt insgesamt zu einer haushälterischen Bodennutzung bei.

- Architektonische und Städtebauliche Qualität: Die Gestaltungsanforderungen gemäss bisherigem Überbauungsplan Unterletten wurden beim Bau des Arbeitsgebiets berücksichtigt. Die bisherigen städtebaulichen und architektonischen Gestaltungsanforderungen bleiben durch die vorliegende Sondernutzungsplanung erhalten. Die Anforderungen gemäss Art. 25 ff. und 104 PBG sind erfüllt (vgl. Kap. 3.2.4 PMB). Diese Anforderungen an die ortsbauliche und architektonische Qualität sind im Kontext der zweckmässigen Nutzung zu sehen. An einem Arbeitsstandort von regionaler Bedeutung muss in erster Linie ein haushälterischer Umgang mit dem Boden sichergestellt werden. Die Gestaltung der Baubereiche A und B erfolgt mittels eines Richtprojekts und eines entsprechenden architektonischen Konzepts. Somit werden sowohl die Fernwirkung des Vorhabens als auch dessen gute Einfügung in den ortsbaulichen Kontext berücksichtigt. Für die höhere bauliche Nutzung des Arbeitsstandorts Unterletten besteht ein öffentliches Interesse im Sinne des Konzentrationsgebots der Aktivitäten sowie in Bezug auf die Schaffung raumplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des Areals E-16 Viscoseareal und Unterletten als Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten (ESP-Arbeiten).

  Die Abweichung der Gesamthöhe innerhalb der Baubereiche A und B gegenüber der Regelbauweise ist sachlich und objektiv durch betrieblichen und logistischen Bedarf begründet. Die vorgesehene Gebäudeerweiterung bzw. das Hochregallager 3 (Baubereich B) fügt sich in den städtebaulichen Kontext bzw. im Arbeitsgebiet von regionaler Bedeutung gut ein. Aus ortsbaulicher Sicht ist die geplante Gebäudeerweiterung tragbar. Mit der vorliegenden Sondernutzungsplanung wird die städtebauliche und architektonische Qualität des Ortes mit Art. 8 ff. der besonderen Vorschriften zum Sondernutzungsplan gesichert.

- Verkehr / Erschliessung / Erreichbarkeit: Mit der geplanten Erhöhung der Lagerkapazität der Rauch AG werden die auslieferfertigen Lose wieder vor Ort zwischengelagert. Aufgrund des Stopps der externen Lagerung ist demzufolge mit einer Verringerung des Lkw-Verkehrs – und somit auch der Lärmemissionen – zu rechnen (vgl. Kap. 3.2.5 PMB). Zudem führen das Verkehrskonzept und die damit verbundene neue Organisation der Logistik zu einer Verbesserung gegenüber der heutigen Situation: Durch die Verlegung des Portiergebäudes mit Schrankenanlagen weiter nach Osten wird die Lkw-Wartespur verlängert. Dadurch werden Rückstausituationen auf der Espenstrasse verhindert.

  Nördlich des Areals liegt an der Espenstrasse eine Bushaltestelle. Diese wird nach Osten bzw. nördlich des Gebäudes Assek. Nr. 3558 (Grundstück Nr. 2914) verschoben. Dadurch verbessert sich die aktuelle sicherheitsverkehrstechnische Situation. Die Zugänglichkeit des Areals mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist gesichert.

- Wirtschaft:
  Der Planungsperimeter liegt innerhalb des Gebiets «Entwicklungsschwerpunkt Arbeit (ESP-Arbeiten) - «E-16 Viscoseareal und Unterletten». Das Arbeitsgebiet weist bereits eine hohe Dichte auf. Aufgrund der Zuordnung des Gebiets als «ESP-Arbeiten» liegen Entwicklungsanforderungen und -absichten gemäss kantonalem Richtplan vor, sodass ein öffentliches Interesse an einer höheren baulichen und effizienten Nutzung des Areals besteht.
  Die Rauch Schweiz AG bietet eine Vielzahl von Arbeitsplätzen und ist von grosser kommunaler sowie regionaler Bedeutung. Der Standort Unterletten ermöglicht eine wirtschaftliche und effiziente geografische Konzentration der Arbeitstätigkeiten. Es bestehen somit auch übergeordnete wirtschaftliche und raumplanerische Interessen, mit vorliegender Planung geeignete Rahmenbedingungen für eine betriebliche Optimierung und Weiterentwicklung der Rauch Schweiz AG zu schaffen.

Die vorliegende Sondernutzungsplanung trägt den festgestellten öffentlichen Interessen somit Rechnung. Für die vorliegende Sondernutzungsplanung liegt kein Ausschlussgrund vor.

Chur, 26. Oktober 2026 – Stauffer & Studach Raumentwicklung // dr, ds