



A-Post
Gemeinderat Neckertal
Lettenstrasse 3
9122 Mogelsberg

23. Juni 2023

Geschäft Nr. 22-8650
Gemeinde Neckertal (Grundbuchkreis Hemberg):
Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Zonenplan**
- **Baureglement**
- **Aufhebung Überbauungsplan Unterdorf II, Parz. Nr. 492**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Am 1. Mai 2014 sind das revidierte Raumplanungsgesetz (SR 700; abgekürzt RPG) und die revidierte Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) in Kraft getreten. Die Genehmigung der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans, Teil Siedlung, erfolgte am 1. November 2017 durch den Bund. Mit der Inkraftsetzung des neuen PBG am 1. Oktober 2017, sind die Gemeinden angehalten, auf Basis der geänderten Rahmenbedingungen ihre Ortsplanung und somit auch ihre Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) zu überprüfen und anzupassen.

Nach einem Mitwirkungsverfahren mit öffentlichem Informationsanlass wurde die Rahmennutzungsplanung kantonal vorgeprüft. Am 13. April 2022 hat der Gemeinderat die Rahmennutzungsplanung erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 2. Mai bis 31. Mai



2022. Innerhalb der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Die Rahmennutzungsplanung wurde vom 16. September bis 25. Oktober 2022 dem fakultativen Referendum unterstellt, welches nicht ergriffen wurde.

2 Erwägungen

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG).

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 22. April 2021 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Der vorliegende Erlass ergibt Folgendes:

2.1 St.Galler Berechnungsmodell für die Siedlungs- und Bauzonendimensionierung

Der Kanton St.Gallen beurteilt die Siedlungs- und Bauzonendimensionierung der Gemeinden mit einem eigenen Berechnungsmodell. Dabei wird die erwartete zukünftige Bevölkerungsentwicklung den noch vorhandenen Kapazitäten für zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner in den Wohn- und Mischzonen (WMZ) gegenübergestellt. Die Siedlungsgebietsdimensionierung verwendet einen Zeithorizont von 25 Jahren und eine über die Zonentypen generalisierte Berechnung, die Bauzonendimensionierung behandelt den Zeithorizont von 15 Jahren und rechnet detailliert (eine ausführliche Beschreibung findet sich im kantonalen Richtplan, Koordinationsblätter S11 und S12). Wie bei allen Modellen handelt es sich auch hier um einen Versuch, sich der Realität anzunähern. Es bleiben immer Unsicherheiten und eine gewisse Unschärfe bestehen. Das St.Galler Modell wurde bewusst einfach gehalten, um nicht den Eindruck von – nicht vorhandener – Genauigkeit zu erwecken.

Das St.Galler Modell lehnt sich bezüglich des Berechnungsmechanismus an die Technische Richtlinie Bauzonen des Bundesamts für Raumentwicklung an. Die in den technischen Richtlinien verwendeten Gemeindetypen, die aus einer gesamtschweizerischen Perspektive entwickelt wurden, entsprechen allerdings weder den Zielen im St.Galler Raumkonzept noch den tatsächlichen St.Galler Verhältnissen. Stattdessen verwendet das St.Galler Modell die Raumtypen gemäss St.Galler Raumkonzept. Die Vorgaben der Technischen Richtlinien Bauzonen werden aber mit dem St.Galler Modell eingehalten. Mit der Genehmigung des überarbeiteten Richtplankapitels «Siedlung» haben der Bundesrat und das Bundesamt für Raumentwicklung die Zweckmässigkeit des Modells bestätigt.

Die Parameter des St. Galler Modells sind so gewählt, dass Neueinzonungen von Bauland nur in geringem Umfang möglich sind. Ziel ist es, die Innenentwicklung zu fördern und das weitere Wachstum grösstenteils in die städtischen Verdichtungsräume zu lenken. Unter anderem wird durch eine pauschal ermittelte zusätzliche Kapazität auf bereits überbauten Flächen rechnerisch fast ein Drittel des künftigen Wachstums durch Innenentwicklung auf bereits überbauten Flächen realisiert.



Um die Unwägbarkeiten der Bevölkerungsentwicklung bis zu einem gewissen Grad aufzufangen zu können, enthält das St.Galler Modell einen Spielraum (eine rechnerische Bandbreite). Er ist ausserdem zweckmässig, weil die Revisionen der Ortsplanungen viel Zeit in Anspruch nehmen. Bei den allermeisten Gemeinden folgt dieser Schritt annähernd zehn Jahre nach Inkraftsetzung von kantonalem Richtplan und Planungs- und Baugesetz (PBG) und damit der Modellrechnung der Siedlungsgebietsdimensionierung.

Eine erste Überprüfung des Modells nach vier Jahren hat gezeigt, dass die im Modell eingebauten Spielräume notwendig sind, um beispielsweise Abweichungen der realen Bevölkerungsentwicklung vom Szenario aufzufangen. Auch die Verwendung des Referenzszenarios der Bevölkerungsentwicklung (früher als «mittleres Szenario» bezeichnet) ist angesichts der realen Bevölkerungsentwicklung nach wie vor richtig. Die nächste Überprüfung erfolgt turnusgemäss im Anschluss an die im Jahr 2025 geplante Aktualisierung der Flächenpotenzialanalyse (Raum+).

Die vorliegende Ortsplanungsrevision der ehemaligen Gemeinde Hemberg (neu Teil der Gemeinde Neckertal) erfüllt alle Anforderungen der Siedlungs- und Bauzonendimensionierung. Die in der Siedlungsgebietsdimensionierung geforderte Auszonungsfläche von 1.7 Hektaren der Wohn- und Mischzonen wird um rund 17 Prozent übertroffen.

2.2 Auszonung Ortsteil Hemberg «Dorfhalde»

Mit vorgenommenen Auszonungen werden auch ortsbauliche Anforderungen berücksichtigt. Die Auszonung «Dorfhalde» am westlichen Randbereich des Siedlungsgebiets grenzt direkt an den geschützten Dorfkern, welcher gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) eine nationale Bedeutung aufweist, mit Erhaltungsziel A. Die Auszonung verhindert eine bauliche Entwicklung in einer erhaltenswerten Umgebung.

2.3 Einzonung ARA (Teilflächen Parzellen Nrn. 487H und 488H)

Östlich von Hemberg, auf der Parzelle Nr. 488H und einer Teilfläche der Parzelle Nr. 487H befindet sich die Abwasserreinigungsanlage. Die Parzellen weisen eine deutliche Entfernung zum Siedlungsgebiet auf. Im vorliegenden Zonenplan werden die betreffenden Flächen der Zone für öffentliche Anlagen und Bauten (OeBA) im Sinne von Art. 15 RPG zugewiesen.

Der Art. 15 Abs. 1 bis 3 RPG regelt den Umgang mit bestehenden Bauzonen. Diese müssen den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung entsprechen. Aufgrund der Grösse und der isolierten Lage kann die Abwasserreinigungsanlage Hemberg auf den Parzellen 487H und 488H keiner Bauzone nach Art. 15 RPG zugeteilt werden. Es würde sich um eine bundesrechtswidrige Kleinbauzone handeln.

Der Art. 18 RPG erlaubt den Kantonen, die bundesrechtlichen Grundtypen (Bauzone, Landwirtschaftszone und Schutzzone) weiter zu unterteilen, zu variieren, zu kombinieren und zu ergänzen. Ausserhalb der Bauzone gilt ein prinzipielles bundesrechtliches Bauverbot. In bestimmten Fällen muss dieses aus überwiegenden raumplanerischen Gründen durchbrochen werden können. Namentlich gilt dies für auf den Standort angewiesene Bauten zur Bodenbewirtschaftung sowie für Infrastrukturanlagen.



Die OeBA für die Abwasserreinigungsanlage Hemberg (Parzelle Nr. 488H und Teilfläche der Parzelle Nr. 487H) erfüllt die Voraussetzungen im Sinne der vorangehenden Erwägungen. Sie ist einer Zone nach Art. 18 RPG zuzuweisen und mit einer Zweckbestimmung nach Art. 7 PBG zu versehen (für Abwasserreinigungsanlage). Im Rahmen des rechtlichen Gehörs hat die Gemeinde dieser Anpassung zugestimmt.

2.4 Baureglement (Entsorgungseinrichtungen Art. 17)

Es ist nicht möglich, die Kosten für Entsorgungseinrichtungen auf den Grundeigentümer direkt abzuwälzen. Gemäss Art. 32a Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01; abgekürzt USG) sorgen die Kantone dafür, dass die Kosten für die Entsorgung der Siedlungsabfälle, mit Gebühren oder anderen Abgaben den Verursachern überbunden werden. Dabei werden insbesondere die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Abfallanlagen berücksichtigt. Der letzte Satz des Art. 17 wird daher aus dem Baureglement gestrichen. Das AREG verfügt diese Änderung in der vorliegenden Genehmigung.

2.5 Aufhebung Überbauungsplan Unterdorf II, Parz. Nr. 492

Im Zuge von Teilauszonungen unbebauter Flächen auf der Parzelle Nr. 492 wird der Sondernutzungsplan «Überbauungsplan Unterdorf II, Parz. Nr. 492», genehmigt am 4. Juli 1994, aufgehoben. Die bebauten Bereiche entsprechen den Regelbauvorschriften des Baureglements. Der Sondernutzungsplan ist damit obsolet und kann aufgehoben werden.

2.6 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV) bestimmt die zuständige Fachstelle nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren den Vollzugsbeginn für eigentümerverbindliche Eigentumsbeschränkungen. Zuständige Stelle ist beim vorliegenden Erlass die Gemeinde. Sie legt den Vollzugsbeginn fest und prüft vorab, ob die Geodaten durch die Genehmigung oder durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz der projektierten Daten vorzunehmen und den Datensatz im Geoportal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeoIV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Die Gemeinde meldet dem AREG das Invollzugssetzungsdatum.

3 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (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 Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:



1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen genehmigt:
 - a) Die OeBA für die Abwasserreinigungsanlage Hemberg (Parzelle Nr. 488H und Teilfläche der Parzelle Nr. 487H) wird einer Zone nach Art. 18 RPG zugewiesen und mit einer Zweckbestimmung nach Art. 7 PBG versehen: Abwasserreinigungsanlage.
 - b) Der letzte Satz des Art. 17 Entsorgungseinrichtungen im Baureglement ist zu streichen.
 - c) Das Baureglement der Politischen Gemeinde Hemberg vom 3. November 1994 (inkl. sämtlicher Nachträge bis und mit 23. Nov. 2015), die bisherigen Zonenpläne sowie alle Teilzonenpläne, werden aufgehoben.
2. Der angeführte Erlass «Überbauungsplan Unterdorf II, Parz. Nr. 492» vom 4. Juli 1994 wird aufgehoben.
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 3000.--.
(davon 350.- AFU; Geschäft Nr. 20-7222)

Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Genehmigung, Aufhebung Waldfeststellung im Gebiet Bächlistrasse/Bruggstrasse vom 6. Februar 2023

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (KP, BaB, V)
- Amt für Kultur (A / KDP)
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Amt für Umwelt (RU)



- Amt für Natur, Jagd und Fischerei - Natur und Landschaft
- Amt für Wasser und Energie (WB, NG, EN)
- Kantonsforstamt
- Tiefbauamt - Rechtsdienst