



A-Post
Gemeinderat Untereggen
Mittlerhof 30
9033 Untereggen

14. Dezember 2023

Geschäft Nr. 23-4718

Gemeinde Untereggen: Genehmigung von Gemeindeerlassen

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) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Zonenplan**
 - **Baureglement**
-

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

1. 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.

2.a) Die Ortsplanungsrevision wurde 2018 angegangen. Nach der öffentlichen Mitwirkung wurde der Zonenplan und das Baureglement (Rahmennutzungsplanung) am 28. September 2021 erlassen. Vom 2. November bis 1. Dezember 2021 wurde die Rahmennutzungsplanung öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind Einsprachen eingegangen. Diese führten zu Änderungen in der Richt- und Zonenplanung.



b) Nach einer weiteren öffentlichen Mitwirkung wurden am 14. Februar 2023 die Änderungen der Rahmennutzungsplanung erlassen. Anschliessend wurde vom 20. Februar bis 21. März 2023 die zweite öffentliche Auflage durchgeführt. Es ging eine Einsprache ein. Sämtliche Einsprachen konnten mit Änderungsaufgabe oder durch Rückzug erledigt werden.

c) Die Zonenplanung und das Baureglement wurde vom 17. April bis 26. Mai 2023 dem fakultativen Referendum unterstellt. Das Referendum wurde nicht ergriffen.

2 Erwägungen

1. 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 Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren.

2. Die Unterlagen inkl. der Berichterstattung nach Art. 47 RPV liegen vollständig vor und sind beurteilbar. Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 7. November 2019 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

2.1 Ortsplanerische Gesamtsicht

1. In einem ersten Schritt erarbeitete die Gemeinde 2018 die «Innentwicklungsstrategie». Darauf aufbauend wurde der kommunale Richtplan überarbeitet und auf die aktuellen raumplanerischen Ziele und Grundsätze angepasst. In einem weiteren Schritt wurde abgestimmt auf die Richtplanung, die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) erarbeitet. Zudem wurde mit der Rahmennutzungsplanung das Waldfeststellungsverfahren bzw. das negative Waldfeststellungsverfahren durchgeführt.

2. Die Gesamtplanung umfasst zudem den Gemeindestrassenplan. Dieser wurde nachgelagert dem Verfahren unterstellt, es gingen mehrere Einsprachen ein. Der Gemeindestrassenplan befindet sich zurzeit im Genehmigungsverfahren. Grundsätzlich sind die Erlasse (Zonenplan und Strassenplan) abgestimmt. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass der Zonenplan aufgrund des Strassenplanverfahrens nachträglich noch anzupassen ist.

3. Die Revision der Schutzverordnung wird separat durchgeführt. Ebenfalls ist die Festlegung der Gewässerräume (mit Ausnahme von Teilgebieten) noch ausstehend. Eine fachliche und zeitliche Trennung der Teilbereiche ist möglich.

4. Insgesamt ist mit der umfangreichen Überarbeitung der Ortsplanungsinstrumente die raumplanerische Gesamtsicht sichergestellt. Die Planungsinstrumente sind soweit erforderlich aufeinander abgestimmt.



2.2 Bauzonendimensionierung / Zonenzuordnung

1. Die bestehende Bauzonenabgrenzung und Nutzungszuweisung wurde von der Gemeinde überprüft. Die Anpassungen der Bauzonenabgrenzung und die Nutzungszuweisungen sind nachvollziehbar und zweckmässig. Das kommunale Konzept der Innenentwicklung ist in die Planung eingeflossen.

2.a) Der Kanton St.Gallen beurteilt die Siedlungs- und Bauzonendimensionierung der Gemeinden mit einem eigenen Berechnungsmodell. Die Gemeinde hat entsprechende Nachweise nach Art. 15 RPG erbracht. Mit den kapazitätsrelevanten Einzonungen der Parzellen Nr. 120 (Mittelhof) und Nr. 127 (Hinterhof) von der Landwirtschaftszone in die Kernzone (K11.5) wird der Kapazitätsindex nicht überschritten. Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Untereggen erfüllt die Anforderungen der Siedlungs- und Bauzonendimensionierung, es resultiert ein positiver Kapazitätsindex von 0.4% (vgl. Planungsbericht Seiten 53 und 54).

b) Des Weiteren wird östlich der Parzellen Nr. 8 und 12 die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA) erweitert. Ein Teil der Einzonung wird mit der Auszonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Freihaltezone auf Parzelle Nr. 14 kompensiert. Insgesamt resultiert eine zusätzliche Einzonung von rund 1'034 m². In einem Vorprojekt wird der Bedarf für die Freiraumplanung der Primarschule aufgezeigt. Der Nachweis der Verfügbarkeit der Neueinzonung von ZÖBA auf den Parzellen Nr. 4 und 7 steht jedoch noch aus (Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG). Die Einzonung wird von der Genehmigung zurückgestellt.

c) Die Einzonungsvoraussetzungen nach Art. 15 und Art. 15a RPG sind, mit Ausnahme der Erweiterung der ZÖBA auf den Parzellen Nr. 4 und 7, erfüllt. Die Zonenplanung stimmt mit den übergeordneten Rahmenbedingungen, insbesondere mit den Vorgaben der Richtplanung, überein.

2.3 Lärmschutz

1. Bei der Einzonung der Parzelle Nr. 120 in Mittlerhof ist der Planungswert überschritten. Im Zonenplan fehlt der Vermerk, dass für Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte einzuhalten sind. Dies wird im Plan entsprechend vermerkt.

2. Im Bereich Vorderhof (Parzelle Nr. 751 und Teilfläche Parzelle Nr. 70) wurde der Vermerk "Einhaltung der Planungswerte" nicht aus dem bisherigen Zonenplan übernommen, ist jedoch weiterhin gültig. Dies wird im Plan entsprechend vermerkt.

2.4 Baureglement (BauR)

1. Die Zonenvorschriften (Regelbauweise) erfüllen grundsätzlich die Anforderungen gemäss PBG und sind zweckmässig. Plan und Reglement stimmen überein.

2. Anders als noch im alten Baugesetz, enthält das PBG keine Grundlage mehr für Vorschriften mit wohnhygienischen Anforderungen. Die Gemeinden können deshalb keine Wohnhygienebestimmungen mehr ins Baureglement aufnehmen. Art. 9 Abs. 1 lit. b) BauR und Art. 25 BauR (Wohnhygienische Anforderungen) enthalten wohnhygienische Anforderungen und werden daher nicht genehmigt.



2.5 Fazit

a) Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Die Regelungsinhalte der Erlasse sind dem Planungszweck entsprechend hinreichend und stufengerecht. Die Planung erfüllt die Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der revidierten Raumplanungsgesetzgebung und -verordnung, sowie der aktuellen kantonalen Richtplanung. Das Verfahren wurde korrekt durchgeführt.

b) Die Interessensabwägung ist dokumentiert und nachvollziehbar. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt (Berichterstattung nach Art. 47 RPV). Die vorliegenden Erlasse sind rechtmässig, sie stimmen mit den übergeordneten Planungen überein. Die Genehmigung kann mit zwei Ausnahmen und Auflagen erteilt werden.

3 Mehrwertabgabe

1. Gemäss Art. 58 ff. PBG wird bei einer Neueinzonung (dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone) eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 Prozent des Bodenmehrerts fällig.

2. Das Schätzungsverfahren erfolgt nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1; abgekürzt GGS). 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.

3. 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).

4. Wird die Mehrwertabgabe fällig, meldet die zuständige Stelle den Eintritt der Fälligkeit dem AREG (Art. 62 PBG). Das AREG erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit (Art. 63 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).

4 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bestimmt gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeolV) die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für den Erlass und beauftragt die Nachführungsstelle (ERR Raumplaner AG), die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Das Invollzugsetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).



5 Verfügung

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 Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Ausnahmen und Auflagen genehmigt:
 - a) Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt wird die Neueinzonung von ZÖBA auf den Parzellen Nr. 4 und 7.
 - b) Lärmschutz: Auf den Parzellen Nr. 120, Nr. 751 und Teilfläche Parzelle Nr. 70 ist der Planungswert einzuhalten.
 - c) Baureglement: Art. 9 Abs. 1 lit. b) BauR und Art. 25 BauR (wohnhygienische Anforderungen) werden nicht genehmigt.
2. Der Zonenplan und der Landwirtschaftszonenplan vom 4. Februar 1994 inkl. sämtlichen Nachträgen sowie die Teilzonenpläne werden aufgehoben.
3. Das Baureglement der Politischen Gemeinde Untereggen vom 15. Dezember 1999 inkl. sämtlicher Nachträge wird aufgehoben.
4. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 6'100.--.
(Geschäfte Nr. 18-8386 und 23-4718: Anteil AFU Fr. 700.--)

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

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Formular Invollzugsetzung



Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Kantonale Planung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Amt für Wasser und Energie
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Kantonsforstamt
- Denkmalpflege
- Archäologie
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Region St.Gallen - Bodensee