



A-Post
Stadtrat Rapperswil-Jona
St. Gallerstrasse 40
8645 Jona

22. Dezember 2023

Geschäft Nr. 23-5115

Gemeinde Rapperswil-Jona: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

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

- **Teilzonenplan Engelhölzli/Hinterrüti**
- **Sondernutzungsplan Engelhölzli, Martinsbrünnelibach**
Festlegung Gewässerraum nach Art. 36a GSchG

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Das Gebiet Engelhölzli/Hinterrüti wird weiterentwickelt. Einerseits ist der Bau einer grösseren Biogas-Vergärungsanlage geplant, andererseits müssen sich die ortsansässigen Betriebe aufgrund der neuen Bundesverordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (SR 814.600; VVEA) stärker als bisher auf das Recyclieren von Bauschutt und Aushub ausrichten, weshalb ein Ausbau am bestehenden Standort verfolgt wird. Um die Weiterentwicklung des Gebiets zu ermöglichen, wird Landwirtschaftszone eingezont, die Bauzonenabgrenzung entlang des Bestandes arrondiert und die Zonenart entsprechend der Nutzungsabsichten angepasst. Die für die Einzonung nötige Siedlungsgebietserweiterung wurde mit der Richtplan-Anpassung 21 am 15. August 2022 vom Bund genehmigt.

Zusammen mit der Teilzonenplanung wird auch der Gewässerraum des Martinsbrünnelibachs entlang des Gebiets festgelegt. Die Festlegung erfolgt vorerst nur auf dem Hoheitsgebiet der Stadt Rapperswil-Jona resp. des Kantons St.Gallen.



Ein Mitwirkungsverfahren wurde durchgeführt. Der Stadtrat hat die angeführten Planerlasse am 15. Mai 2023 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 23. Mai 2023 bis 21. Juni 2023. Es ging eine Einsprache der [REDACTED] ein. Nachdem der Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (SR 814.710; abgekürzt NISV) erbracht wurde, zog die [REDACTED] die Einsprache vorbehaltlos zurück. In der nachfolgend gestarteten Genehmigungsprüfung wurde festgestellt, dass die Teilzonenplanung inhaltliche und formelle Mängel aufweist. Daraufhin wurde der Teilzonenplan zwischen dem 7. September 2023 und dem 16. Oktober 2023 dem fakultativen Referendum unterstellt, welches nicht ergriffen wurde. Parallel dazu wurden die inhaltlichen Mängel behoben. Zudem wurde eine weitere Arrondierung der Bauzonengrenze vorgenommen. Diese Änderungen hat der Stadtrat am 9. Oktober 2023 erlassen. Im Sinne von Art. 41 Abs. 3 resp. Art. 36 Abs. 2 PBG wurde auf eine Korrekturaufgabe und eine erneute Unterstellung unter das fakultative Referendum verzichtet.

Mit den Teilstrassenplänen «Ausbau Hinterrietstrasse» (G2) und «Ausbau Gehweg und Wendeplatz Engelhölzlistrasse» (G2) wird die Erschliessung des Areals mit der angestrebten Nutzung abgestimmt. Die Genehmigung der Teilstrassenpläne (23-5610 resp. 23-5613) erfolgt koordiniert mit den angeführten Planerlassen.

2 Erwägungen

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft die Erlasse auf ihre Rechtmässigkeit sowie auf deren Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG).

Die Erwägungen aus der Vorprüfung sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Es ergeben sich noch folgende Punkte:

2.1 Sondernutzungsplan

Die minimale Gewässerraubbreite gemäss Art. 41a Abs. 2 Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) wird eingehalten, in Teilbereichen zwecks Integration der ausgeprägten Uferbestockung sogar erhöht. Dadurch entsteht eine Asymmetrie, was jedoch keine präjudizielle Wirkung für die Festlegung der Gewässerraubbereiche ausserhalb des Kantonsgebiets (Rüti ZH) zur Folge hat.

2.2 Teilzonenplan

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. Der Bodenmehrert entspricht dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstückschätzung ermittelten neuen Verkehrswert (Art. 59 Abs. 1 PBG). Das



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

3. 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.

4. 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).

5. Wird eine 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).

Abstimmung Siedlung und Verkehr

6. Das Gebiet ist nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Ein- resp. Umzonungen sind unter der Voraussetzung möglich, dass kein wesentlicher Arbeitsplatzausbau stattfindet. Es muss sichergestellt sein, dass die Gebietsentwicklung zu einem späteren Zeitpunkt nicht zu einer Intensivierung führt. Dies wird durch eine Nutzungsbeschränkung (keine publikumsintensive Nutzung) im Zonenplan gewährleistet. Geplant sind auch entsprechende Zweck- und Nutzungsbestimmungen in künftigen Sondernutzungsplänen.

Natur- und Landschaftsschutz / ökologischer Ausgleich

7. Moorhydrologisch hat eine Überbauung oder Befestigung der zusätzlich als Industriezone ausgeschiedenen Flächen beim regionalen Flachmoor nördlich der Autobahn zur Folge, dass das Moor aus dem Umfeld weniger Wasser erhält (Beeinträchtigung Moorhydrologie). Vor der Baubewilligung sind daher die Massnahmen (gemäss Plan Idealplan Ökologie), welche als Ersatzmassnahme die Verbesserung der moorhydrologischen Situation zum Ziel haben (Massnahmen 4 u. 1b), als verbindlich zu erklären (Vertrag im Sinne von Art. 65 PBG). Dazu zählt auch ein Rückbau der bestehenden Überschreitung der Bauzone (Massnahme 16). Beim Gebiet südlich der Strasse A53 ist die Vernetzung der offenen Lebensräume über lichten Wald und einen offenen stufigen Waldrand sicherzustellen (Massnahmen 8 und 9). Gleiches gilt auch für die Aufwertung der Nasslebensräume (Massnahmen 1a, 2 und 3).

2.3 Verfahrenskoordination

Die Verfahren gemäss PBG und Strassengesetz (sGS 732.1; abgekürzt StrG) wurden koordiniert. Das Tiefbauamt hat für den Teilstrassenplan die Genehmigung erteilt (vgl. Beilage). Damit ist die Verfahrenskoordination hinreichend sichergestellt.



2.4 Beurteilung Genehmigungsfähigkeit

1. Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planung ist raumplanerisch zweckmässig. Sie erfüllt die Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der revidierten Raumplanungsgesetzgebung und -verordnung, sowie der aktuellen kantonalen Richtplanung. Das Verfahren wurde korrekt durchgeführt.
2. Die Interessensabwägung ist dokumentiert und nachvollziehbar. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt (Berichterstattung nach Art. 47 RPV). Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Die vorliegenden Erlasse sind rechtmässig, sie stimmen mit den übergeordneten Planungen überein.

3 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 (Lukas Domeisen 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).

4 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 Sondernutzungsplan Engelhölzli, Martinsbrünnelibach wird genehmigt.
2. Der Teilzonenplan Engelhölzli/Hinterrüti wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen genehmigt:
Die Umsetzung der ökologischen Massnahmen gemäss Idealplan Ökologie vom 13. April 2023 (OePLan GmbH) sind vor der Erteilung einer Baubewilligung mit der Grundeigentümerschaft vertraglich (gemäss Art. 65 PBG) zu sichern.
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 2'800.--.



4. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 3'480.--.

Aufteilung der Gebühr:

Teilzonen- und Sondernutzungsplan Geschäfte Nm. 22-3792 und 23-5115

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 2'300.--

Amt für Umwelt Fr. 500.--

Teilstrassenplan Geschäft Nr. 23-5610

Tiefbauamt Fr. 340.--

Teilstrassenplan Geschäft Nr. 23-5613

Tiefbauamt Fr. 340.--

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 (2-fach)
- Formular zur Invollzugsetzung
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Genehmigungsunterlagen des Tiefbauamts zu den Teilstrassenplänen «Ausbau Hinterrietstrasse» (G2) und «Ausbau Gehweg und Wendeplatz Engelhölzlistrasse» (G2)

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, kantonale Planung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Rechtsdienst
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für öffentlicher Verkehr
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Amt für Wasser und Energie
- Kantonsforstamt (einschliesslich Waldfeststellungsplan)
- Tiefbauamt, Rechtsdienst