



A-Post
Gemeinderat Thal
Kirchplatz 4
9425 Thal

7. Juni 2024

Geschäft Nr. 24-738

Gemeinde Thal: 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:

- **Teilzonenplan ARA Altenrhein III**
Parz. Nr. 765 / 2222

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Der Abwasserverband Altenrhein plant den Ersatz Klärschlamm-trocknung inkl. der technisch bedingten Anpassungen der Installationen und Anlagen, insbesondere auch die Erstellung einer neuen Energieanlage (Blockheizkraftwerk). Dazu ist auf der nordwestlichen Seite des Areals eine Erweiterung der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen um 570 m² bzw. eine Rodung der entsprechenden Fläche erforderlich.

Der Teilzonenplan wurde am 16. Oktober 2023 vom Gemeinderat erlassen. Vorab wurde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 6. Dezember 2023 bis 19. Januar 2024. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Der Erlass wurde vom 6. März 2024 bis 15. April 2024 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.



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).

Auf eine Vorprüfung wurde verzichtet. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

2.1 Zonenplanänderung / Bedarfsnachweis

Nach Art. 175 PBG werden die Zonenpläne und Baureglemente der politischen Gemeinden innert zehn Jahren seit Vollzugsbeginn des PBG an das neue Recht angepasst. Bis dahin sind unter bestimmten Voraussetzungen auch punktuellen Anpassungen der Rahmennutzungsplanung an das neue Recht möglich (vgl. Kreisschreiben des BUD von 8. März 2017).

Die Erneuerung und Erweiterung der ARA Altenrhein ist standortgebunden und liegt im öffentlichen Interesse. Das Baugesuch für das Vorhaben liegt vor, der Bedarfsnachweis ist gegeben. Die Vorgaben für die Fortschreibung des Siedlungsgebietes gemäss Kantonaler Richtplanung sind erfüllt (vgl. Koordinationsblätter S 11 / S 12). Die Zonenplananpassung entspricht den Übergangsbestimmungen zum PBG, sie präjudiziert die anstehende Ortsplanungsrevision nicht.

2.2 Wald / Rodung

Mit Erweiterung der Anlage in westlicher Richtung werden 357 m² Waldfläche gerodet. Die Ersatzaufforstung ist in der Gemeinde Altstätten vorgesehen, die Zustimmung der Eigentümer liegt vor. Das Kantonsforstamt hat der Rodung und Ersatzaufforstung zugestimmt (vgl. Rodungsentscheid vom 5. Juni 2024).

2.3 Umweltrecht

Das Amt für Umwelt macht folgende Hinweise:

Kataster der belasteten Standorte

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte sind im fraglichen Gebiet keine Belastungen bekannt. Sollte wider Erwarten während Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (SR 814.600; abgekürzt VVEA) sicherzustellen.

Störfallvorsorge

Die Ausführungen im Planungsbericht Kapitel '3.4 Störfallvorsorge' (Seite 9) sind nicht korrekt. Die ARA ist ein der Störfallverordnung rechtsunterworfener Betrieb und nicht nur ein gewerblich-industrieller Betrieb nach Risikokataster. Der Risikokataster zeigt einzig die Konsultationsbereiche auf. Auch Betriebe, die nicht der Störfallverordnung rechtsunterworfen sind, unterstehen den kantonalen Amtsstellen.



2.4 Fazit

Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Die Interessensabwägung ist in den Unterlagen dokumentiert und nachvollziehbar, der Bedarfsnachweis liegt vor (Berichterstattung nach Art. 47 RPV). Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Vorliegender Erlass ist rechtmässig, dieser stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

3 Mehrwertabgabe

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.

Der Bodenmehrert entspricht dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstücksschätzung ermittelten neuen Verkehrswert (Art. 59 Abs. 1 PBG). Das Schätzungsverfahren erfolgt nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Durchführung der Grundstücksschätzung (sGS 814.1; abgekürzt GGS).

In einem ersten Schritt leitet das zuständige Grundbuchamt das ordentliche Schätzungsverfahren ein. Der Fachdienst für Grundstücksschätzungen (vgl. Art. 3 GGS in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über die Durchführung der Grundstücksschätzung; 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.

Nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstücksschätzung verlangt 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).

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 GeoIV) 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 Invollzugssetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).



5 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 Delegationsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt DelV) 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 genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 740.--.
(Geschäft Nr. 24-738: Anteil AFU Fr. 140.--)

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
- Formular Invollzugsetzung
- Rodungsentscheid des Kantonsforstamtes vom 5. Juni 2024

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Kantonale Planung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Dienste
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Amt für Wasser und Energie
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Kantonsforstamt