



A-Post
Gemeinderat Berneck
Rathausplatz 5
9442 Berneck

11. Dezember 2024

Geschäft Nr. 24-5733
Gemeinde Berneck: 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:

• **Sondernutzungsplan Alpha Rheintal**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nrn. 605, 6011, 612 und 2599. Die [REDACTED] beabsichtigt, ihren Standort auf dem Grundstück Nr. 605 zum Hauptsitz auszubauen. An der Auerstrasse ist ein Bankgebäude vorgesehen, im nördlichen und im östlichen Teil ist eine Wohnüberbauung mit 6 Gebäuden geplant.

Im Zuge der vorliegenden Planung wurde auch ein Teilstrassenplan «Alpha Rheintal (W1/G2)» ausgearbeitet und dem Tiefbauamt zur Genehmigung eingereicht. Der Genehmigte Teilstrassenplan liegt bei (siehe Beilage).

Das Mitwirkungsverfahren wurde durchgeführt. Am 16. April 2024 sind die Pläne vom Gemeinderat erlassen und in der Folge vom 29. April bis 28. Mai 2024 öffentlich aufgelegt worden. Innert Auflagefrist ging keine Einsprache ein. Vom 17. Juni bis 26. Juli 2024 wurde der Sondernutzungsplan 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).

2.1 Allgemeine Anforderungen

Die Erwägungen aus der Vorprüfung sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Die raumplanerisch relevanten Interessen sind dokumentiert. Die Planunterlagen legen dar, dass die Planung auf die ortsplanerische Gesamtsicht und Anforderungen abgestimmt ist. Der vorliegende Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

2.2 Städtebauliche Qualität

Nach Art. 25 PBG kann der Sondernutzungsplan in Abweichung vom Rahmennutzungsplan – im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität – eine höhere bauliche Nutzung zulassen. Mit Bericht vom 26. August 2021 hat die kantonale Fachkommission Städtebau zur Studie für die Vorbereitung eines Architekturwettbewerbs Stellung genommen. Die Fachkommission hat das damals skizzierte Vorgehen positiv beurteilt. Insgesamt wird festgehalten, dass das durchgeführte Verfahren geeignet ist, eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern.

2.3 Unterschreitung Strassenabstand

Die unterirdischen Bauten halten den Strassenabstand zur Kantonsstrasse nicht ein. Der Nachweis für eine Ausnahme der Abstandsunterschreitung ist derzeit noch nicht erbracht worden. Somit ist der Nachweis für eine Ausnahmegewilligung im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen und prüfen. Ansonsten haben die unterirdischen Bauten den entsprechenden Abstand zur Kantonsstrasse einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer allfälligen Unterschreitung des Strassenabstandes der Tiefgarage eine Überdeckung von mindestens 1.50m vorgesehen sein muss.

2.4 Verfahrenskoordination

Das Tiefbauamt hat den Teilstrassenplan «Alpha Rheintal (W1/G1)» am 28. November 2024 genehmigt. Der genehmigte Teilstrassenplan liegt der vorliegenden Genehmigungsverfügung zur gemeinsamen Eröffnung bei. Damit ist die Verfahrenskoordination hinreichend sichergestellt.

3 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, 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).



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 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 mit folgenden Auflagen genehmigt:
 - a) Der Nachweis einer Ausnahme der Abstandsunterschreitung ist im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen und prüfen. Ansonsten haben die unterirdischen Bauten den entsprechenden Abstand zur Kantonsstrasse einzuhalten.
2. Die Gebühr beträgt Fr. 3'790.--.

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
- Invollzugsetzungsformular
- Genehmigungsunterlagen des Tiefbauamts vom 28. November 2024 zum Teilstrassenplan «Alpha Rheintal (W1/G1)»

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Tiefbauamt, Rechtsdienst