



A-Post
Gemeinderat St.Margrethen
Hauptstrasse 117
9430 St.Margrethen

15. Juli 2025

Geschäft Nr. 25-2769

Gemeinde St.Margrethen: 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 Zentrum Süd**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

1. Das Planungsgebiet befindet sich inmitten des Siedlungsgebietes und umfasst die Grundstücke Nrn. 1072, 1073, 2684 und 1256. Die Grundstücke sind der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG3) zugewiesen. Nun sollen die bestehenden Gebäude rückgebaut und eine neue Wohnüberbauung mit einem Anteil an Gewerbe- und/oder Büroflächen realisieren werden.

2. Durch das Planungsgebiet fliesst der eingedolte Hörlistegkanal. Mit dem Sondernutzungsplan «Hörlistegkanal, genehmigt am 14. März 2025» wurde der Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (SR 814.20; abgekürzt GSchG) festgelegt.

3. Das Mitwirkungsverfahren wurde durchgeführt. Der Gemeinderat hat den Sondernutzungsplan am 7. Oktober 2024 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. Oktober bis 12. November 2024. Es sind mehrere Einsprachen eingegangen. Mit dem Einspracheentscheid vom 17. Februar 2025 hat der Gemeinderat die Einsprachen abgewiesen.



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 eingeflossen. Die Interessenabwägung ist im Planungsbericht enthalten und nachvollziehbar. 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 Abstimmung auf neue Rahmennutzungsplanung

1. In der Ortsplanungsrevision wird die rechtskräftige dreigeschossige Wohn-Gewerbezone in die Wohn-Gewerbezone 14 überführt. Die zukünftige Rahmennutzungsplanung sieht somit keine wesentlichen Änderungen im Projektgebiet vor. Das Vorhaben ist somit sowohl auf die bestehende als auch die revidierte Rahmennutzungsplanung abgestimmt.

2. Der Sondernutzungsplan ist auf das neue PBG ausgelegt. Die Rahmennutzungsplanung wurde am 16. April 2024 vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) genehmigt und befindet sich derzeit im Rechtsmittelverfahren. Der vorliegende Sondernutzungsplan kann somit erst mit der Inkraftsetzung des Rahmennutzungsplans in Kraft gesetzt werden.

2.3 Abweichungen der Regelbauweise

Der Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zulassen (Art. 25 PBG). Der vorliegende Sondernutzungsplan bewirkt Abweichungen bei den Gebäudeabständen und bei der Gebäudehöhe im Baubereich 5. Gleichzeitig wird in den weiteren Baubereichen (insbesondere Baubereich 3) die nach Regelbauweise zulässige Gebäudehöhe unterschritten. Insgesamt wird ersichtlich, dass der vorliegende Sondernutzungsplan aufgrund der geringen Abweichungen zur Regelbauweise keine materielle Zonenplanänderung im Sinne von Art. 36 Abs. 1 PBG bewirkt. Die entsprechende Verdichtung ist auf die Rahmennutzungsplanung abgestimmt und raumplanerisch zweckmässig.

2.4 Städtebauliche und architektonische Qualität

Als Grundlage für den Sondernutzungsplan wurde ein Konkurrenzverfahren als anonymer Projektwettbewerb im Einladungsverfahren durchgeführt. Fünf Teams haben sich mit der Aufgabenstellung auseinandergesetzt. Das Beurteilungsgremium setzte sich aus drei Fachrichtern und zwei Sachrichtern zusammen. Die Gemeinde St. Margrethen war mit beratender Stimme im Verfahren vertreten. Ein Projekt wurde einstimmig vom Beurteilungs-



gremium zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die städtebauliche und architektonische Qualität ist mit dem durchgeführten Verfahren nachgewiesen. Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren.

2.5 Gewässerraum Hörlistegkanal

Der vorliegende Sondernutzungsplan berücksichtigt die Gewässerraumfestlegung, genehmigt am 14. März 2025. Im betreffenden Abschnitt handelt es sich um einen Verzicht. Weiter wird im Sondernutzungsplan ein Gewässerbereich mit entsprechenden Bestimmungen definiert.

2.6 Verkehrssicherheit / Erschliessung

1. Der gesetzliche Strassenabstand von 4m ist zur Parzellengrenze der Kantonsstrasse sowohl ober- als auch unterirdisch einzuhalten. Die Unterschreitung des Strassenabstandes der Versickerungsmulde wird akzeptiert. Bei einem Ausbau der Kantonsstrasse ist bei Bedarf die Versickerungsmulde auf Kosten des Grundeigentümers anzupassen bzw. zu versetzen.

2. In den besonderen Vorschriften wird sichergestellt, dass die Sichtbermen nach Norm VSS 40 273a freigehalten sind.

3. Die Anzahl der Parkplätze und die Herleitung der Fahrten wird in den Planunterlagen nachvollziehbar dargelegt (Beilage 3). Die Herleitung der Fahrten zeigt, dass der Mehrverkehr keinen Ausbau der Kantonsstrasse fordert.

2.7 Weitere Themenbereiche

In der Vorprüfung wurde auf die Themen der belasteten Standorte und der Naturgefahren aufmerksam gemacht. Die Auseinandersetzung mit den Themenfeldern ist erfolgt und nun im Planungsbericht enthalten.

3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

1. Die Eröffnung des Gesamtentscheides (Einspracheentscheid inkl. Genehmigung) ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

2. Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren bestimmt die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für die Erlasse (Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV)). Sie prüft vorab, ob die Geodaten durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz vorzunehmen und diesen im Geportal 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. Das Invollzugsdatum 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 Sondernutzungsplan kann erst mit der Inkraftsetzung der genehmigten Rahmennutzungsplanung von der Gemeinde St. Margrethen in Kraft gesetzt werden.
 - b) Der gesetzliche Strassenabstand von 4m ist zur Parzellengrenze der Kantonsstrasse sowohl ober- als auch unterirdisch einzuhalten. Die Unterschreitung des Strassenabstandes der Versickerungsmulde wird akzeptiert. Bei einem Ausbau der Kantonsstrasse ist bei Bedarf die Versickerungsmulde auf Kosten des Grundeigentümers anzupassen bzw. zu versetzen.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 2'580.--.

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

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Amt für Wasser und Energie
- Kantonspolizei