



A-Post

16. April 2024

Gemeinderat St. Margrethen
Hauptstrasse 117
9430 St. Margrethen

Geschäft Nr. 23-2815
Gemeinde St.Margrethen:
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 wurden die Gemeinden angehalten, ihre Ortsplanung und somit auch ihre Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) zu überprüfen und anzupassen.

2.a) Das Mitwirkungsverfahren wurde durchgeführt. Am 8. November 2021 hat der Gemeinderat die Rahmennutzungsplanung erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 22. November bis 21. Dezember 2021. Innerhalb der Auflagefrist gingen zwölf Einsprachen ein.



b) Aufgrund der Einsprachen und nach einer weiteren öffentlichen Mitwirkung ist vom 1. September bis 30. September 2022 eine zweite öffentliche Auflage mit Planänderungen durchgeführt worden.

c) Die Rahmennutzungsplanung wurde vom 23. Januar bis 3. März 2023 dem fakultativen Referendum unterstellt, dieses wurde nicht ergriffen. Es sind insgesamt noch acht Einsprachen hängig.

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 Erwägungen aus der Vorprüfung vom 9. Februar 2021 sind mehrheitlich aufgenommen und in den Unterlagen berücksichtigt worden. Eine Beurteilung der Planerlasse ist möglich. Es ergeben sich noch folgende Bemerkungen:

2.1 Ortsplanerische Gesamtsicht

1. In einem ersten Schritt erarbeitete die Gemeinde mit dem Konzept der räumlichen Entwicklung eine «Innentwicklungsstrategie». Darauf aufbauend wurde der kommunale Richtplan überarbeitet und auf die aktuellen raumplanerischen Ziele und Grundsätze abgestimmt. In einem weiteren Schritt wurde die Rahmennutzungsplanung erarbeitet (Zonenplan und Baureglement). Koordiniert mit der Rahmennutzungsplanung ist auch das Waldfeststellungsverfahren bzw. das negative Waldfeststellungsverfahren durchgeführt worden.

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. Zonenplan und Strassenplan sind inhaltlich aufeinander abgestimmt.

3. Parallel zur Nutzungsplanung ist auch die Schutzverordnung revidiert worden (vgl. separate Genehmigungsverfügung). Noch ausstehend – mit Ausnahme von Teilstrecken – ist die grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume. Dieses Projekt wird unmittelbar nach Abschluss der Ortsplanungsrevision gestartet. Solange gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV).

4. Zusammenfassend ist mit der Überarbeitung der Ortsplanungsinstrumente eine raumplanerische Gesamtsicht gewährleistet.

2.2 Bauzonendimensionierung

1. Die bestehende Bauzonenabgrenzung und Nutzungszuweisung wurde von der Gemeinde überprüft, die geplanten Anpassungen 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. Dabei wird die erwartete zukünftige Bevölkerungsentwicklung den noch vorhandenen Kapazitäten für zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner in den Wohn- und Mischzonen (WMZ) gegenübergestellt. Die Siedlungsgebietsdimensionierung verwendet einen Zeithorizont von 25 Jahren und eine über die Zonentypen generalisierte Berechnung, die Bauzonendimensionierung für einen Zeithorizont von 15 Jahren stützt detaillierter auf Grundlagen der Gemeinde ab (eine ausführliche Beschreibung findet sich im kantonalen Richtplan, Koordinationsblätter S11 und S12). Wie bei allen Modellen handelt es sich auch hier um den Versuch, sich der Realität anzunähern. Es bleiben immer Unsicherheiten und eine gewisse Unschärfe bestehen. Das St.Galler Modell wurde bewusst einfach gehalten, der Eindruck von nicht vorhandener Genauigkeit soll vermieden werden.

b) Bezüglich des Berechnungsmechanismus lehnt das St.Galler Modell an die Technische Richtlinie Bauzonen des Bundesamts für Raumentwicklung an, wobei die Raumtypen ans Raumkonzept des Kantons St. Gallen angeglichen wurden. Die Vorgaben der Technischen Richtlinien Bauzonen werden dabei eingehalten. Mit der Genehmigung des überarbeiteten Richtplans Teil «Siedlung» haben der Bundesrat und das Bundesamt für Raumentwicklung die Zweckmässigkeit des Modells bestätigt.

c) Die Innenentwicklung ist zu fördern, das Wachstum grösstenteils in urbane Entwicklungsräume zu lenken. An den Bedarfsnachweis für neues Bauland werden deshalb hohe Anforderungen gestellt. Das St. Galler Modell der Bauzonendimensionierung berücksichtigt Mindest-Dichteanforderungen auf den unüberbauten Baulandreserven. Fast ein Drittel des prognostizierten Wachstums wird des Weiteren auf den bereits überbauten Flächen als 'Innenentwicklungspotenzial' eingerechnet.

d) Die Wohn- und Mischzone der Gemeinde St. Margrethen wird nicht vergrössert, sie entspricht somit den Anforderungen des kantonalen Richtplans für die Siedlungs- und Bauzonendimensionierung.

2.3 Fazit

1. Die Ortsplanung und deren Umsetzung ist Sache der politischen Gemeinde. Deren Ermessensspielraum ist von der Genehmigungsbehörde zu wahren. Insgesamt sind die Planungsabsichten der Gemeinde raumplanerisch zweckmässig. Die Regelungsinhalte der Erlasse sind dem Planungszweck entsprechend hinreichend und stufengerecht. Die Planung erfüllt auch die Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der revidierten Raumplanungsgesetzgebung sowie der aktuellen kantonalen Richtplanung. Das Verfahren wurde korrekt durchgeführt.

2. Soweit erforderlich wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt (Berichterstattung nach Art. 47 RPV). Die Interessensabwägung ist somit dokumentiert und nachvollziehbar. Die Erlasse sind rechtmässig, sie stimmen mit den übergeordneten Planungen überein.



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 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 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 genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 6'130.--.
(Geschäft Nr. 20-5121 und 23-2815: Anteil AFU Fr. 630.--)

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 Umweltsdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

**Beilagen**

- Genehmigte Erlasse (Zonenplan, Baureglement)
- Waldfeststellung; Genehmigungsverfügung des Kantonsforstamts vom 24. Juli 2023
- Formular Invollzugsetzung
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (KP, BaB, V)
- Amt für Kultur (A, KDP)
- Amt für Umwelt (RU)
- Amt für öffentlicher Verkehr
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei (NL)
- Amt für Wasser und Energie (WB, NG, EN)
- Kantonsforstamt



A-Post
Gemeinderat
Hauptstrasse 117
9430 St.Margrethen

11. April 2014

Gemeinde St.Margrethen: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• Nachtrag III zum Baureglement

Das bestehende Mineralheilbad wird umfassend saniert und erweitert. Da das geplante Projekt aufgrund der Bauvorschriften der Kurzzone nicht realisierbar ist, wird das Baureglement entsprechend angepasst. Neben der Aufhebung der maximalen Gebäudelänge werden die Gebäude- und Firsthöhe erhöht und ein Einpassungsartikel eingeführt.

Der Nachtrag III zum Baureglement wurde am 16. Dezember 2013 vom Gemeinderat erlassen und vom 8. Januar 2014 bis am 6. Februar 2014 öffentlich aufgelegt. Gemäss Angaben der Gemeinde sind keine Einsprachen eingegangen. Der Nachtrag wurde vom 13. Februar 2014 bis am 24. März 2014 dem fakultativen Referendum unterstellt, das nicht ergriffen wurde.

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 650.--.



Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation



17. Januar 2005

Gemeinderat
9430 St. Margrethen

16 **Gemeinde St. Margrethen: Genehmigung eines Gemeindeerlasses**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

➤ **II. Nachtrag zum Baureglement**

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

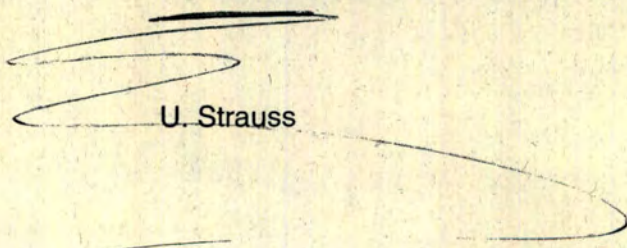
Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 300.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:


U. Strauss

Beilagen:

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung



22. März 2004

Gemeinderat
9430 St. Margrethen

16 **Gemeinde St. Margrethen: Genehmigung eines Gemeindeerlasses**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

➤ **Nachtrag zum Baureglement**

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 300.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:

U. Strauss

Beilagen:

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung



21. September 1999

BD/Rechtsabteilung	
E	29. Sep. 1999
Nr.	

Gemeinderat
9430 St. Margrethen

VII 16 St. Margrethen: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- Baureglement

Die Prüfung des Baureglementes ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist. In Ihrem Einvernehmen werden die Art. 20 Abs. 5 (Ergänzung: „Die Wohnhygiene, insbesondere die Belichtung von Aufenthaltsräumen muss sichergestellt bleiben“) und Art. 31 Abs. 3 BauR („Aufenthaltsräume“ statt „Wohn- und Schlafräume“) redaktionell angepasst. Hinsichtlich der letztgenannten Bestimmung ist im Einzelfall zu prüfen und sicherzustellen, dass auch bei einem Gebäudeabstand von 3m die Wohnhygiene gewahrt bleibt (Art. 53 BauG).

Das Genehmigungsverfahren stellt lediglich eine vorläufige Rechtskontrolle dar. Mit Blick auf Fragen, die sich bei der praktischen Umsetzung stellen, sind folgende Hinweise zu machen:

1. Gewässerabstand gegenüber eingedolten Gewässern im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone (Art. 35 Abs. 2 zweiter Satz BauR)

Bezüglich des vorgesehenen Abstandes gegenüber eingedolten Gewässern im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone ist darauf hinzuweisen, dass dieser unter Umständen nicht für eine naturnahe Offenlegung genügen könnte. Dies hätte insbesondere finanzielle Auswirkungen auf die unterhaltspflichtigen Grundeigentümer (künstlich gesicherte Böschungen und damit höhere Bau- und Unterhaltskosten, allenfalls Auswirkungen auf Beiträge). Beizufügen ist, dass es sich bei Art. 35 Abs. 2 zweiter BauR um eine kantonalrechtliche Vorschrift handelt, weil diese den Raum sichert für die Öffnung von Gewässern im Sinn von Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes (SR 814.20) bzw. Art. 59 Abs. 2 zweiter Satz BauG. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörden festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzungen von Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind.

2. Grenzabstand von Anlagen gegenüber Grundstücksgrenzen (Art. 52 Abs. 3 BauR)

Wir weisen Sie daraufhin, dass der in Art. 52 Abs. 3 BauR vorgesehene Grenzabstand von Anlagen gegenüber Grundstücksgrenzen gemäss heutiger Praxis nur insoweit eine Rechtsgrundlage hat, als sich die Vorschrift im konkreten Einzelfall auf Art. 52 BauG stützen kann, d.h. die Erfordernisse der baupolizeilichen Sicherheit einen Abstand verlangen (GVP 1982 Nr. 66). Das Verwaltungsgericht hat diese Rechtsprechung bisher nicht geändert.

3. Wiedergabe von Teilen des Baugesetzes

Diesbezüglich ist der Hinweis anzubringen, dass der jeweilige Text des kantonalen Gesetzes massgebend ist. Die Einordnung ins Baureglement ändert nichts am kantonalrechtlichen Charakter der Vorschriften sowie am Anwendungsbereich von Art. 77 Abs. 2 BauG. Zu Art. 44 Abs. 1 BauR (Ausdruck „ohne Entschädigung“) erlauben wir uns den Hinweis, dass die Ermächtigung zur entschädigungslosen Enteignung u.E. nicht mehr durchsetzbar ist (vgl. Art. 50 ff. des Enteignungsgesetzes, sGS 735.1). Zu Art. 61 Abs. 3 erster Halbsatz BauR ist beizufügen, dass auch bei zonenkonformen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone gestützt auf das Bundesrecht in der Praxis das ordentliche Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 7 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

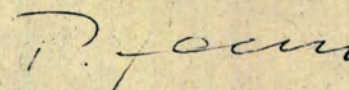
Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 800.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Planungsamtes



Dr. P. Flaad

Beilagen:

Genehmigter Erlass
Einzahlungsschein

Kopie:

Planungsamt
Rechtsabteilung
Tiefbauamt