



A-Post
Gemeinde Jonschwil
Poststrasse 12
9243 Jonschwil

18. August 2025

Geschäft Nr. 25-4119

Gemeinde Jonschwil: 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:

• **IV. Nachtrag zum Baureglement**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Das rechtskräftige Baureglement der Gemeinde Jonschwil, genehmigt vom Baudepartement am 25. Oktober 2006, mit den drei Nachträgen vom 24. Juli 2012, 27. Dezember 2013 und 21. Oktober 2014, regelt in Art. 3 die Zuständigkeiten. Die heutige Bestimmung führt dazu, dass Baubewilligungsverfügungen und Einspracheentscheide ohne kantonale Teilverfügungen mittels Rekurs an den Gemeinderat weitergezogen werden können. Das bringt die Behördenmitglieder (Gemeinderäte), die sowohl in der Bau- und Infrastrukturkommission als auch im Gemeinderat Einsitz haben, zu einer Ausstandssituation. Wenn Ausstandsgründe für zusätzliche Gemeinderatsmitglieder dazukommen, gerät der Gemeinderat als Rekursinstanz an den Rand der Beschlussfähigkeit. Das Baubewilligungsverfahren wird durch die doppelte Instanz auf Gemeindeebene ausserdem verzögert.

Gestützt auf Art. 40 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) können die Gemeinden bestimmen, dass Verfügungen und Entscheide unterer Instanzen unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden können. Mit dem Nachtrag bestimmt die Gemeinde Jonschwil, dass Verfügungen und Entscheide der Bau- und Infrastrukturkommission unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz



weitergezogen werden können und dass der Gemeinderat für Verfügungen der Abteilung Bau und Infrastruktur erste Rechtsmittelinstanz bleibt.

Zurzeit revidiert die Gemeinde Jonschwil ihre Ortsplanung. Es wird noch längere Zeit dauern, bis das neue Baureglement in Kraft gesetzt werden kann. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde das rechtskräftige Baureglement mit einem IV. Nachtrag zu ergänzen.

Der Gemeinderat hat am 25. September 2024 den Entwurf des IV. Nachtrags zum Baureglement genehmigt und zur Mitwirkung freigegeben. Während des Mitwirkungsverfahrens vom 11. Oktober 2024 bis 20. November 2024 sind keine Rückmeldungen eingegangen. Die öffentliche Auflage wurde vom 25. Januar 2025 bis 24. Februar 2025 durchgeführt. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Der Erlass wurde vom 26. April 2025 bis 26. Mai 2025 dem fakultativen Referendum unterstellt, dieses wurde nicht ergriffen.

2 Erwägungen und Fazit

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.

Mit dem IV. Nachtrag zum Baureglement wird der Art. 3 BauR folgendermassen ergänzt:
Abs. 2: Verfügungen und Entscheide der Bau- und Infrastrukturkommission können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden, Verfügungen der Abteilung Bau und Infrastruktur an den Gemeinderat.

Der Erlass ist nicht vorgeprüft worden. Die Beurteilung ergibt jedoch, dass er recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

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 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 Verwaltungsrechtspflege (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 DeIV) 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. 600.--.

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
- Invollzugsetzungsformular
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung



25. Oktober 2006

Gemeinderat
9243 Jonschwil

Baudepartement / Rechtsabteilung	
Eingang	30. Okt. 2006
Bearb.	
Nr.	

76 **Gemeinde Jonschwil: Genehmigung von Gemeindeerlassen**

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) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- Zonenplan
- **Baureglement**

Das fakultative Referendum ist nicht ergriffen worden. Mit Datum vom 3. Oktober 2006 hat die Regierung über den einzigen, gegen den Zonenplan gerichteten Rekurs entschieden und diesen abgewiesen.

A. Zonenplan

Der neue Zonenplan ist recht- und zweckmässig. Näherer Erläuterungen bedarf Folgendes:

1. Grösse der Bauzone / Siedlungskapazität

Grundlage für die Zonenplanrevision bildet der im Mai 2005 vom Gemeinderat erlassene Richtplan. Bei einer aktuellen Bevölkerungszahl von rd. 3280 Einwohnern wird für die nächsten 15 Jahre ein jährliches Wachstum von 1.5% angestrebt (was in etwa jenem der vergangenen 10 Jahre entspricht).

Nach Art. 15 RPG umfasst die Bauzone Land, welches sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und überbaut wird. Die theoretische Kapazität der *neuen* Bauzone beträgt gemäss Planungsbericht rd. 290 Einwohner. Zusammen mit den im Richtplan ausgewiesenen aktuellen Siedlungsreserven für rd. 430 Einwohner sowie dem inneren Verdichtungspotential bestehen für die nächsten 15 Jahre voraussichtlich genügend Nutzungsreserven (vgl. Art. 15 RPG). In absehbarer Zeit werden somit für das Wohnen keine Neueinzonungen möglich sein. Einzonungen für gewerbliche Nutzungen sind im Einzelfall und bei konkretem Bedarf zu prüfen. Bezüglich der Interessenskonflikte verweisen wir v.a. auch auf die Bemerkungen zur Fruchtfolgefläche.

2. Fruchtfolgeflächen FFF

Mit dem überarbeiteten Zonenplan sollen rund 4.5 Hektaren FFF neu der Bauzone zugeschrieben werden. Gemäss dem Sachplan „Fruchtfolgeflächen“ des Bundes vom 8. April 1992 muss

der Kanton St.Gallen ackerfähiges Land im Umfang von 12'500 ha langfristig sichern. Es bestehen nur wenig 'Reserven', weshalb für die Freigabe von FFF ein strenger Beurteilungsmassstab gilt. Die Interessenabwägung erfolgt nach den Prüfkriterien des Koordinationsblattes V11 im kantonalen Richtplan.

Der Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre ist grundsätzlich ausgewiesen (vgl. Ziff. 1). Der Verlust von 4.5 ha FFF ist allerdings gross, auch wenn zu berücksichtigen ist, dass alternative Möglichkeiten für Einzonungen ohne Inanspruchnahme von FFF fehlen. Die Genehmigung des Zonenplanes ist nur möglich, weil es sich um eine Gesamtrevision der Ortsplanung handelt und die Siedlungsreserven auf rund 15 Jahre ausgerichtet sind (jährlicher Verbrauch an FFF ~ 0.3 ha). In absehbarer Zeit wird in Ihrer Gemeinde allerdings kaum FFF beansprucht werden können, v.a. für Wohnzonen mit geringer Dichte.

3. Parzelle 233, Breiti Schwarzenbach

Die Parzelle 233, Breiti Schwarzenbach soll der Wohnzone W2b bzw. der Grünzone zugewiesen werden. Auf den benachbarten Grundstücken, unmittelbar nördlich der Parzellengrenze, verläuft der Schwarzenbach, grösstenteils in einer Eindolung. Bei starken Niederschlägen vermag die Eindolung das anfallende Wasser nicht zu schlucken, der nördliche Teil der Parzelle 233 ist deshalb überflutungsgefährdet. Bis das Gewässer ausgebaut ist (ein entsprechendes Projekt ist in Vorbereitung) muss das fragliche Gebiet von der Genehmigung zurückgestellt werden (vgl. beiliegende Skizze 1:2000 vom 14. September 2006).

4. Parzellen 1424/1437, Lüthiwiese Schwarzenbach

Gemäss dem neuen Zonenplan soll die Wohn-Gewerbezone WG2 auf den Parzellen Nr. 1424 und 1437 der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Mit Schreiben vom 29. August 2006 beantragen Sie, die Auszonung vorläufig von der Genehmigung zurückzustellen. Sie begründen dies mit aktuellen Verkaufsverhandlungen über das Schloss Schwarzenbach. Die Grundstücke Nr. 1424 und 1437 könnten für den Verkauf und die künftige Nutzung der Schlossliegenschaft von Bedeutung sein.

Das Zurückstellen einer Zonierung von der Genehmigung ist dann angezeigt, wenn es objektive Gründe rechtfertigen. Würde Ihrem Antrag stattgegeben, hätte dies zur Folge, dass die fragliche Fläche gemäss bisherigem Zonenplan der WG2 zugeschrieben bliebe und entsprechend genutzt werden könnte. Das entspräche weder den mit der Ortsplanung dokumentierten Absichten des Gemeinderates noch dem Willen der Bevölkerung. Die zonenrechtliche Zusage zur Landwirtschaftszone wird deshalb nicht von der Genehmigung zurückgestellt. Sollte aufgrund veränderter Verhältnisse – z.B. im Zusammenhang mit dem Verkauf des Schlossgrundstückes - die Einzonung der Parzellen Nr. 1424 und 1437 in eine Bauzone aktuell werden, müsste das Verfahren im Sinne von Art. 32 BauG durchgeführt werden.

Aus ortsplanerischer Sicht stellen sich bei einer erneuten Einzonung Fragen der Erschliessung und der Kapazitäten der Abwasserkanalisation. In geeigneter Weise zu berücksichtigen wären lagebedingte Einwirkungen wie z.B. die Immissionen von Strasse und Industrie oder die Waldrandlage.

5. Grünzone Naturschutz / Schutzverordnung

Zusammen mit der Richtplanung haben Sie auch die Schutzverordnung aus dem Jahre 1983 überarbeitet, diese indes noch nicht dem Rechtsmittelverfahren unterstellt. Sie haben zugesichert, dass die noch ausstehenden Arbeiten und Verfahren zügig, d.h. unmittelbar nach dem Erlass des Zonenplanes an die Hand genommen werden. Die Abteilung Natur- und Landschaftsschutz weist darauf hin, dass sich bezüglich der Abgrenzung der Grünzonen Naturschutz im Zonenplan noch Differenzen ergeben könnten zur definitiven Festlegung der Schutzgebiete in der Schutzverordnung. Der Zonenplan wäre entsprechend anzupassen.

6. Zuweisung Empfindlichkeitsstufen

In der Legende des Zonenplanes ist die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzgesetzgebung unvollständig. Nach Art. 6 Abs. 1 des Grossratsbeschlusses über den Lärmschutz (sGS 672.43; abgekürzt GRB-LS) wird den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen die Empfindlichkeitsstufe II und dem übrigen Gemeindegebiet die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

B. Teilrevision Baureglement

Das Baureglement ist recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

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 dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der Zonenplan wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt ist:
 - Parzelle 233 Breiti Schwarzenbach; Fläche entlang nördlicher Parzellengrenze gemäss Skizze 1:2000 vom 14. September 2006
2. Das Baureglement wird genehmigt.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'100.--.
(Zonenplan Fr. 2'400.--, Baureglement Fr. 700.--)

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem kantonalen Vermessungsamt einzureichen.

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



A-Post
Gemeinderat
Poststrasse 12
9243 Jonschwil

24. Juli 2012

Gemeinde Jonschwil: 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:

- **I. Nachtrag zum Baureglement vom 18.08.2005**

Im Zuge der Bildung einer Einheitsgemeinde werden die in Art. 3 des Baureglements festgelegten Zuständigkeiten für das Planungs- und Bauwesen in der Gemeinde Jonschwil neu organisiert. Aus diesem Grund ist die vorliegende Anpassung des Baureglements notwendig.

Die Anpassung wurde vorgeprüft. Die Genehmigungsprüfung 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 VPR), 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. 450.--.

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



Freundliche Grüße

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'i. v. Strauss'.

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation



A-Post
Gemeinderat Jonschwil
Poststrasse 12

27. Dezember 2013

9243 Jonschwil

Gemeinde Jonschwil: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

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

• II. Nachtrag zum Baureglement

Mit dem II. Nachtrag zum Baureglement werden folgende Anpassungen vorgenommen:

Art. 24 Abs. 1 und 2 BauR "Gewässerabstand" wird gestrichen. Der Gewässerabstand ist mit der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) und dem kantonalen Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt BauG) geregelt.

Art. 29 "Garagen- und Hofzufahrten" ersetzt den Art. 29 "Ausfahrten und Vorplätze". Die neue Bestimmung ist hinsichtlich dem Erfordernis der Verkehrssicherheit klarer formuliert.

Der Erlass ist nicht vorgeprüft worden. Die Beurteilung ergibt jedoch, dass er 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 Ermächtungsverordnung (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. 300.--.



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

BD-RA, AREG-OP



A-Post
Gemeinderat
Poststrasse 12
9243 Jonschwil

21. Oktober 2014

Geschäft Nr. 14-5393

Gemeinde Jonschwil: 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:

• **III. Nachtrag zum Baureglement**

Die Revision des Baureglements der Gemeinde Jonschwil beinhaltet die Reduktion bestehender Abstände (Grenz-, Strassen- und Wegabstände), die Erhöhung maximaler Höhen (Kniestock, First- und Gebäudehöhe) und der Ausnützungsziffer, beziehungsweise deren Streichung. Bestimmungen zur Mehrausnützung und zum Mehrlängenzuschlag werden gelockert, Gestaltungsvorschriften im Bereich Dach, Fassade und Umgebung werden präzisiert. Im Ergebnis haben die Änderungen der Regelbauvorschriften eine innere Verdichtung zur Folge und ermöglichen die Nutzung bisheriger Baulandreserven.

Der Nachtrag III zum Baureglement wurde am 1. Juli vom Gemeinderat erlassen und vom 18. Juli 2014 bis am 16. August 2014 öffentlich aufgelegt. Gemäss Angaben der Gemeinde sind keine Einsprachen eingegangen. Der Nachtrag wurde vom 29. August 2014 bis am 27. September 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 Ermächtungsverordnung (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. 950.--.



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