



A-Post
Gemeinderat Marbach
Rathaus
Obergasse 4
9437 Marbach

20. September 2017

Geschäft Nr. 16-4714

Gemeinde Marbach: 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:

- **Zonenplan**

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Marbach hat die Ortsplanung überarbeitet. Die Überarbeitung des Baureglementes erfolgte zusammen mit den benachbarten Gemeinden Rebstein, Oberriet und Rüthi. Es wurde am 28. August 2014 vom Baudepartement genehmigt. Die Kenntnismahme des kommunalen Richtplans erfolgte am 16. Dezember 2016. Die Schutzverordnung befindet sich noch im Einspracheverfahren.

Die Änderungen am Zonenplan wurden innerhalb des bestehenden Baugebietes vorgenommen und primär den bestehenden Verhältnissen angepasst. Dabei handelt es sich um Arrondierungen, Zuweisung des übrigen Gemeindegebiets zur Landwirtschaftszone, einige örtliche Aufzonungen entlang der Hauptachse sowie Änderungen der Mischzonenart bzw. Wechsel von Mischzonen zu reinen Wohnzonen.

Zusätzlich erfolgte eine Vergrösserung der Gewerbe-Industriezone für die Erweiterung eines bestehenden Betriebs. Die Verfügbarkeit im Sinne von Art. 15 Abs. 4 Bst. d des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) wurde durch die Gemeinde sichergestellt.

Der Gemeinderat hat den Zonenplan am 17. Juni 2015 erlassen, vom 4. August bis 2. September 2015 öffentlich aufgelegt und vom 8. Januar bis 16. Februar 2016 dem fakultativen Referendum unterstellt. Die Referendumsfrist ist ungenutzt abgelaufen.

Gegen den Zonenplan sind zwei Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat hat diese mit Entscheiden vom 14. Dezember 2015 abgewiesen. Gegen die Einspracheentscheide wurde Rekurs erhoben. Das Baudepartement hat die Rekurse mit Entscheid Nr. 5/2017



vom 15. Mai 2017 abgewiesen. Dabei wurde unter anderem die Thematik Fruchtfolgefläche geklärt (Einhaltung Art. 30 der Raumplanungsverordnung; SR 700.1, abgekürzt RPV).

2 Erwägungen

Aus der Genehmigungsprüfung ergeben sich folgende Erwägungen:

Kompensation

a) Nach Art. 38a RPG sind die kantonalen Richtpläne den Anforderungen der Art. 8 und 8a RPG anzupassen. Da dies im Kanton St.Gallen noch nicht erfolgte, darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzone insgesamt nicht vergrössert werden.

b) Nach Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV sind Einzonungen flächengleich mit einer Auszonung zu kompensieren. Vorliegend wird das Baugebiet um rund 2000 m² für eine Betriebserweiterung vor Ort vergrössert. Diese Kompensation erfolgte bereits durch den Teilzonenplan Unterkobel in der Gemeinde Oberriet (genehmigt am 18. August 2015).

c) Dem Bundesamt für Raumentwicklung sind Genehmigungsentscheide von Nutzungsplänen zu eröffnen, wenn bei der Ausscheidung von Bauzonen u.a. Art. 38a Abs. 2 RPG zur Anwendung gelangt.

Bauzonendimensionierung

d) Das Raumplanungsgesetz beschränkt in Art. 15 die Grösse des Baugebiets. Der Kanton St.Gallen regelt diese Bauzonendimensionierung im Koordinationsblatt S 2.2 des kantonalen Richtplans. Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (abgekürzt AREG) stellt fest, dass diese kantonalen Vorgaben eingehalten werden.

Siedlungsentwicklung nach innen

e) Das Raumplanungsgesetz beauftragt in Art. 8a die Kantone, auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen hinzuwirken. Der kantonale Richtplan regelt im Koordinationsblatt S 2.2 den Nachweis zur Siedlungsentwicklung nach innen.

f) Ein solches Konzept wurde von der Gemeinde Marbach noch nicht erarbeitet. Werden künftig Bauzonenerweiterungen geplant oder der Zonenplan anderweitig materiell überarbeitet, ist ein entsprechender Nachweis erforderlich.

Gewässerschutz

g) Entlang von Gewässern wurden teilweise Grünzonen Erholung ausgeschieden. Das AREG weist darauf hin, dass entlang von Gewässern die Bestimmungen der bundesrechtlichen Gewässerschutzgesetzgebung gelten. Insbesondere die Bestimmungen zum Gewässerraum. Anderweitige kantonale Nutzungen entsprechend der Grünzone Erholung sind nicht zulässig.

h) Das Schutzzonenreglement Gehren wurde am 23. Mai 1978 vom Baudepartement genehmigt. Die Grundwasserschutzzonen S1 und S3 wurden später vergrössert (genehmigt 16. August 2006). Die Grundwasserschutzzone S1 wird mit dem vorliegenden Zonenplan teilweise der Grünzone Erholung sowie der dreigeschossigen Wohn-Gewerbe-Zone zu-



gewiesen. Das AREG weist darauf hin, dass in der Grundwasserschutzzone S1 ein grundsätzliches Bauverbot gilt, das den Zonenplanbestimmungen vorgeht.

Teilweise Aufhebung des Zonenplans

i) Der Zonenplan enthält neben den Zonenzuweisungen auch Festlegungen zu einer Grundwasserschutzzone, zu Schutzobjekten und zu reduzierten Waldabständen. Da die Grundwasserschutzzone über das Schutzzonenreglement und die reduzierten Waldabstände von 15 m über das kantonale Baugesetz abgedeckt sind, können diese Bestimmungen ebenfalls aufgehoben werden.

j) Da sich die Schutzverordnung noch im Einspracheverfahren befindet, können die Schutzbestimmungen noch nicht aufgehoben werden. Dies kann erst mit der Genehmigung der Schutzverordnung erfolgen. Somit gelten folgende Festlegungen des Zonenplans weiterhin:

- Schützenswerter Baum
- Schützenswertes Kulturobjekt
- Schützenswertes Ortsbild
- Feld- und Ufergehölz

k) Dies gilt entsprechend auch für den Landwirtschaftszonenplan, wo die Festlegung Feld- und Ufergehölz nicht aufgehoben werden kann.

Zusammenfassend stellt das AREG fest, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

3 Dispositiv

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 vorliegende Zonenplan wird im Sinne der obigen Erwägungen genehmigt.
2. Der bisherige Zonenplan (vom Baudepartement genehmigt am 3. Mai 1982) wird teilweise aufgehoben. Folgende Festlegungen gelten weiterhin:
 - Schützenswerter Baum
 - Schützenswertes Kulturobjekt
 - Schützenswertes Ortsbild
 - Feld- und Ufergehölz
3. Der Landwirtschaftszonenplan (vom Baudepartement genehmigt am 3. Mai 1982) wird teilweise aufgehoben. Folgende Festlegung gilt weiterhin:
 - Feld- und Ufergehölz



4. Folgende weitere Erlasse werden vollständig aufgehoben (in Klammer: Genehmigungsdatum):

- | | |
|---|----------------------|
| - Teilzonenplan Spaltenstein - Auenwies | (9. September 1982) |
| - Teilzonenplan Kellermad-SBB | (6. Oktober 1983) |
| - Teilzonenplan Pfennigsau | (17. Dezember 1984) |
| - Teilzonenplan Feld | (4. September 1985) |
| - Teilzonenplan Pärkli | (29. Oktober 1986) |
| - Teilzonenplan Ranft | (17. Juli 1987) |
| - Teilzonenplan Kellermad 2 | (19. September 1989) |
| - Teilzonenplan Bildmad | (5. Dezember 1991) |
| - Teilzonenplan Kellermad 3 | (25. Januar 1993) |
| - Teilzonenplan Gehrenmoos | (12. Dezember 1996) |
| - Teilzonenplan Kellermad 4 | (17. September 1997) |
| - Teilzonenplan Ranft/Bildmad | (27. Juli 1999) |
| - Teilzonenplan Kellermad 5 | (17. Januar 2002) |
| - Teilzonenplan Heim Oberfeld | (28. August 2002) |
| - Teilzonenplan Erschliessung Amtacker | (27. Juni 2007) |
| - Teilzonenplan Hueberspitz | (10. November 2008) |

5. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 4'140.-- (davon Anteil AFU-RU 140.--).

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 Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.

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

Zur Eröffnung per Einschreiben an

- Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern
(ohne Erlass, mit Begleitbrief und Übersicht Ein-/Auszonungen Kt SG)



Beilagen

- Genehmigter Erlass (dreifach)
- Aufgehobene Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (einschliesslich Erlass)
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Umwelt
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Amt für Wasser und Energie