



A-Post

9. April 2018

Gemeinderat St. Margrethen
Hauptstrasse 117
9430 St. Margrethen SG

Geschäft Nr. 18-1073

Gemeinde St. Margrethen: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt aBauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Altfeld Parz. Nr. 1221 / 2882 / 2959**
(inkl. Anpassung Baureglement)
- **Überbauungsplan Altfeld**

1 Ausgangslage

Das Areal Altfeld nördlich des Bahnhofs stellt eine wichtige Siedlungsreserve dar und ist im kantonalen Richtplan als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet bezeichnet.

Mit dem Teilzonenplan und Überbauungsplan Europuls von 2011 wurde das Areal der fünfgeschossigen Kernzone 'Altfeld' zugewiesen und die Grundlage für eine dichte Einkaufs- und Wohnnutzung geschaffen. Das entsprechende Projekt wurde nicht realisiert. Nun ist die Ansiedlung eines grossen Industriebetriebes geplant. Dazu weist der Teilzonenplan Altfeld das 6.7 ha grosse Areal der Industriezone mit Nutzungseinschränkung (keine reine Logistik, keine arbeitsplatzextensive Lagerhaltung) zu. Die bisherige fünfgeschossige Kernzone Altfeld wird aus dem Baureglement gestrichen, der Überbauungsplan Europuls wird aufgehoben.

Der Überbauungsplan Altfeld sichert die wesentlichen öffentlichen Interessen im Areal bezüglich Erschliessung und Überbauung. Dabei wird auch der Strassenplan angepasst. Die Genehmigung des zugehörigen Teilstrassenplans Altfeld liegt bei und wird mit dieser Verfügung eröffnet.

Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan und den Überbauungsplan am 7. August 2017 erlassen und vom 15. August bis 13. September 2017 öffentlich aufgelegt. Der Teilzonenplan wurde vom 1. Februar bis 12. März 2018 dem fakultativen Referendum unterstellt.



Die eingegangenen Einsprachen wurden zurückgezogen, das Referendum wurde nicht ergriffen.

2 Erwägungen

a) In Art. 16 der besonderen Vorschriften wird im nördlichen Bereich des Areals eine Lärmschutzwand entlang der Neudorfstrasse festgelegt. Zwischenzeitlich wurde das Lärmgutachten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft. Dabei zeigt sich, dass eine Lärmschutzmassnahme aufgrund des Betriebslärms voraussichtlich nicht erforderlich ist. Aus ortsplanerischer Sicht wäre es sehr zu begrüessen, wenn diese Lärmschutzmassnahme nicht vorsorglich, sondern nur bei tatsächlich vorhandenen lärmverursachenden und sichtstörenden Lärmquellen erstellt wird.

b) Im nordöstlichen Bereich des Areals fand eine Grundbuchmutation statt (Nr. 1744 am 21. Februar 2018; Verbreiterung Kantonsstrasse). Die Festlegungen der Ortsplanungserlasse gelten nicht gegenüber dem verbreiterten Strassengrundstück.

c) Für die Aufwendungen des Kantons sind Gebühren zu entrichten. Sie betragen für die Ortsplanungserlasse 3'720.-- (Teilzonenplan 1'510.--; Überbauungsplan 2'210.--) und für den Teilstrassenplan 340.--.

c) Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

3 Dispositiv

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG), Art. 31 aBauG 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; abgekürzt ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Überbauungsplan Europuls vom 14. Juli 2011 wird aufgehoben.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'720.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 2'700.--
Amt für Umwelt und Energie (AFU-RU)	Fr. 1'020.--

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. 174 PBG, Art. 31 Abs. 2 aBauG 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

- Genehmigte Erlasse (einfach)
- Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan "Altfeld" (G2 / W1) des Tiefbauamtes vom 12. März 2018

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (einschliesslich Erlasse)
- TBA-RD
- AFU-RU
- Kapo-VT
- Aöv