



EINSCHREIBEN
Gemeinderat Eschenbach
Rickenstrasse 12
8733 Eschenbach SG

15. Juli 2019

Geschäft Nr. 19-911

Gemeinde Eschenbach: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Baureglement**
- **Zonenplan**

1 Ausgangslage

Die Gemeinden Eschenbach, Goldingen und St.Gallenkappel fusionierten per 1. Januar 2013 zur Gemeinde Eschenbach. Die Aktualität der Richt- und Nutzungsplanungen sind sehr unterschiedlich: Eschenbach verfügt über eine verhältnismässig aktuelle Gesamtplanung aus dem Jahr 2011. Der Richtplan der Gemeinde St. Gallenkappel stammt aus dem Jahr 2012. Die weiteren Instrumente von St. Gallenkappel sowie Goldingen sind relativ alt.

Nach Einschätzung des Gemeinderates bestehe bei den Baureglementen akuter Handlungsbedarf: Sie sollen vereinheitlicht und an das Planungs- und Baugesetz angepasst werden. Er sieht eine Überarbeitung der Ortsplanung in zwei Schritten vor:

- 1. Schritt: Vereinheitlichung und Überführung des Baureglementes in das Planungs- und Baugesetz, einschliesslich der erforderlichen Anpassungen am Zonenplan
- 2. Schritt: Neue Richtplanung über die gesamte Gemeinde mit Revision des Zonenplans

Schritt 1 liegt nun vor, das Baureglement wurde neu erarbeitet. Der in das neue Recht überführte Zonenplan sieht neben Umzonungen auch die Einzonung eines grossflächigen Areals im Industriegebiet Neuhaus vor.



Der Gemeinderat hat den Rahmennutzungsplan am 9. Januar 2018 / 2. Oktober 2018 erlassen und vom 6. Februar bis 7. März 2018 / 23. Oktober bis 21. November 2018 öffentlich aufgelegt. Die Erlasse wurden vom 17. Dezember 2018 bis 25. Januar 2019 dem fakultativen Referendum unterstellt. Die eingegangenen Einsprachen wurden zurückgezogen, das Referendum wurde nicht ergriffen.

2 Erwägungen

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft die Erlasse auf deren Rechtmässigkeit sowie auf deren Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG). Daraus ergeben sich folgende Erwägungen:

Allgemein

a) In der fusionierten Gemeinde ist auch der Zusammenzug und die Aktualisierung der verschiedenen Schutzverordnungen fällig. Dazu wurde bereits vor einiger Zeit eine Vorprüfung durchgeführt (Geschäft Nr. 15-2481). Inwieweit die überarbeitete Schutzverordnung zur Genehmigungsreife gebracht werden soll bzw. welcher zeitliche Ablauf hier angestrebt wird, muss im Planungsbericht zur vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgeführt werden. Je nachdem können auch die neuesten Ergebnisse der anlaufenden Biotopkartierung für nationale und regionale Objekte mitberücksichtigt werden.

b) Aus kantonaler Sicht sollten auch im Bereich der Siedlung ökologische Massnahmen zur Förderung der Biodiversität umgesetzt werden. Auch die Themen Neophytenbekämpfung und Lichtemissionen sollten entsprechend verankert werden.

c) Die Koordination von Siedlung und Verkehr ist in den Unterlagen nicht ersichtlich. Die hinreichende Erschliessung der Baugebiete ist nachzuweisen. Die Abstimmung mit dem Strassenplan fehlt.

d) Die Gesamtverkehrsstrategie des Kantons St.Gallen äussert sich zur Koordination von Siedlung und Verkehr unter anderem wie folgt:

- Verkehr ist nicht Selbstzweck, sondern untrennbar mit der Siedlungsentwicklung und dem wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Umfeld verbunden.
- Raumkonzepte und eine verkehrsträgerübergreifende Planung sind Voraussetzung zur Bewältigung der verkehrlichen Herausforderungen. Eine grenzüberschreitende Betrachtung in funktionalen Räumen ist erforderlich.
- Ziel ist es, den zusätzlichen Verkehr möglichst über den öffentlichen Verkehr (öV) sowie den Fuss- und Veloverkehr aufzufangen.
- Die zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen werden effizient genutzt.

Baureglement

e) Art. 17 des Baureglementes (abgekürzt BauR) definiert die baulichen Masse in den einzelnen Zonen. Bei den Zonen FaB / FiB / SaB (letzte Spalte Regelbautabelle) sind nach Art. 79 PBG zwingend Grenzabstand und Gesamthöhe festzulegen. Dies ist in der nächsten Revision des Baureglementes nachzuholen.



f) Art. 11 BauR regelt die Voraussetzungen für einen Sondernutzungsplan mit Mehrnutzung. Nach Art. 25 PBG gilt bei einer Mehrnutzung eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität. Darum müssen die Kriterien nach BauR dem Anspruch 'hohe städtebauliche und architektonische Qualität' entsprechen. Dieser Qualitätsanspruch ist von der Gemeinde sicherzustellen.

g) Nach Art. 38 des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) obliegt die Zuständigkeit für die Gemeindestrassen (Projektierung, Bau, Betrieb, Unterhalt und Verkehrssicherheit) der Gemeinde. Nach Beurteilung der Kantonspolizei widersprechen die Werte in Art. 12 BauR den Bestimmungen in der VSS-Norm SN 640 050 (Grundstückzufahrten).

h) Die im Baureglement vorgesehenen Regelungen zu Parkplätzen entsprechen nicht dem Sinn der in der Gesamtverkehrsstrategie angedachten Modalsplit-Verlagerung. Zum Beispiel würde sich ein anhand der ÖV-Gütekategorie abgestufter Parkplatzbedarf anbieten. Auch die Entschädigung für fehlende Parkplätze sollte überdenkt werden.

i) Für Velofahrer sind Abstellplätze in hoher Qualität und genügender Anzahl zur Verfügung zu stellen. Auf der Homepage der Fachstelle Fuss- und Veloverkehr des Kantons St.Gallen gibt es Merkblätter zur Planung von Veloabstellplätzen.

Zonenplan

j) Das Thema Naturgefahren fehlt im Planungsbericht vollständig, auch ist das Massnahmenkonzept Naturgefahren nicht erwähnt. Seit September 2012 sind die Gemeinden verpflichtet ein Massnahmenkonzept Naturgefahren zu erstellen. Dieses liegt im Entwurf vor. Allfällige raumplanerische Massnahmen aus dem Massnahmenkonzept Naturgefahren sind noch umzusetzen.

k) Im Gebiet Neuhaus ist die Einzonung der Grundstücke Nrn. 372E, 374E, 1318E und 1511E in die Arbeitszone A1-24.0 vorgesehen. Dieser Standort ist nach dem Koordinationsblatt S22 des kantonalen Richtplans als strategischer Arbeitsplatzstandort von regionaler Bedeutung (abgekürzt STAST-R) bezeichnet. Als Teil der Liste der A-Standorte soll er in maximal drei Jahren verfügbar sein.

l) Für die Einzonung von solchen Gebieten sind nach dem Koordinationsblatt S22 verschiedene Voraussetzungen zu erfüllen, u.a.:

- Eine Vorstudie oder eine Masterplanung zu einem Projekt liegt vor;
- Prüfung, ob sich bereits eingezonte Arbeitsflächen in der Region für das Projekt eignen (Bedarfsnachweis);
- Bezüglich Erschliessung sind Lösungen aus einer Gesamtverkehrsbetrachtung vorzuweisen. Strategische Arbeitsplatzstandorte müssen mindestens mit der ÖV-Gütekategorie D und bei einer Buserschliessung mit einem Halbstundentakt zu Hauptverkehrszeiten erschlossen sein;
- Eine Vorstudie, ein Masterplan oder der Sondernutzungsplan formulieren auf die STAST abgestimmte Kriterien (Bauweise, Erschliessung, Nutzung und weiteres).

m) Ergänzend zu diesen Voraussetzungen gelten die Einzonungsvoraussetzungen nach Art. 15 RPG (u.a. Bedarfsnachweis, Sicherung der rechtlichen Verfügbarkeit, Nachweis Innenentwicklung).



n) Diese kantonalen und bundesrechtlichen Nachweise liegen noch nicht vor. Folglich kann diese Einzonung zurzeit nicht genehmigt werden.

o) Die Gemeinde erarbeitet insbesondere die Masterplanung für das Areal in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wirtschaft als kantonales Pilotprojekt. Da die Resultate relativ bald vorliegen sollten, wird die Einzonung von der Genehmigung zurückgestellt. Diese Rückstellung gilt bis Ende August 2021. Danach ist definitiv zu entscheiden, ob die Einzonung genehmigt oder nicht genehmigt werden kann.

p) Die Grundstücke Nrn. 372E, 374E, 1318E und 1511E verbleiben im übrigen Gemeindegebiet.

q) Von dieser einschränkenden Zurückstellung sind die Gemeinde Eschenbach und die Grundeigentümerschaften der Grundstücke Nrn. 372E, 374E, 1318E und 1511E betroffen. Zur Wahrung des rechtlichen Gehörs (Art. 15 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [sGS 951.1; abgekürzt VRP]) wurde diesen Betroffenen die Zurückstellung von der Genehmigung angezeigt. Die Gemeinde sowie die Grundeigentümerschaften haben diesem Vorgehen schriftlich zugestimmt.

r) Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte der Gemeinde ist im Plangebiet "Neuhaus Hinterwis" die Altablagerung 3342A0038, Massnahmenklasse C, eingetragen. Danach sind weitere Massnahmen bei Vorliegen eines Bauvorhabens oder bei Nutzungsänderung durchzuführen, wofür das Amt für Umwelt, Sektion Boden und Altlasten ([REDACTED]) beratend zur Verfügung steht. (H)

Fazit

s) Die Genehmigungsprüfung ergibt, dass die Erlasse im Sinne der Erwägungen und unter grösstmöglicher Berücksichtigung der Gemeindeautonomie nach Art. 1 Abs. 1 PBG genehmigt werden können, mit Ausnahme der Zurückstellung der Einzonung im Gebiet Neuhaus.

t) Das Baureglement und der Zonenplan werden neu erlassen. Somit ist die Planbeständigkeit nach Art. 21 des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) zu beachten. Insbesondere sind wesentliche Zonenplanänderungen erst mittel- bis langfristig wieder möglich.

u) Der Vollzugsbeginn der Erlasse wird durch den Gemeinderat bestimmt.

3 Dispositiv

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 Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, abgekürzt ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Das Baureglement und der Zonenplan werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Einzonung der Grundstücke Nrn. 372E, 374E, 1318E und 1511E wird von der Genehmigung zurückgestellt. Diese Grundstücke verbleiben in der Nicht-Bauzone.
3. Die bisherigen Baureglemente einschliesslich Änderungen sowie die bisherigen Zonen- und Teilzonenpläne der Gemeinden Eschenbach, Goldingen und St.Gallenkapel werden aufgehoben.
4. Die Gebühren für diese Verfügung betragen Fr. 7'020.--.

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (ITF- oder XTF-Datei) sowie als PDF-Datei dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Vermessung, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Baudepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Zur Eröffnung per EINSCHREIBEN an die betroffenen Grundeigentümer:

Grundstück Nr. 372E:

— [REDACTED]
— [REDACTED]

Grundstück Nr. 374E:

— [REDACTED]



Grundstück Nr. 1318E:

– [REDACTED]

Grundstück Nr. 1511E:

– [REDACTED]

Beilagen

- Genehmigte Erlasse (je zweifach)
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- BD-RA (einschliesslich Erlasse)
- AREG-OP (einschliesslich Erlasse)
- AREG-KP
- AFU-RU
- AWE
- TBA-RD
- VEPO-VT
- KFA
- ANJF