



A-Post
Gemeinderat Neckertal
Lettenstrasse 3
9122 Mogelsberg

20. Dezember 2024

Geschäft Nr. 23-6242

Gemeinde Neckertal: 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:

Grundbuchkreis Oberhelfenschwil

- **Zonenplan Grundbuchkreis Oberhelfenschwil**
- **Baureglement Grundbuchkreis Oberhelfenschwil**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

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 sind die Gemeinden angehalten, auf Basis der geänderten Rahmenbedingungen ihre Ortsplanung und somit auch ihre Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) zu überprüfen und anzupassen.

Die Gemeinde Neckertal entstand am 1. Januar 2023 aus den Gemeinden Hemberg, Neckertal und Oberhelfenschwil. Der Zonenplan und das Baureglement des Grundbuchkreises Oberhelfenschwil wurde vom damaligen Gemeinderat Oberhelfenschwil vom 9. Mai 2022 bis am 7. Juni 2022 der öffentlichen Mitwirkung unterstellt, am 15. August 2022 erlassen und vom 1. September 2022 bis am 30. September 2022 öffentlich aufgelegt. Zu den Erlassen gingen verschiedene Einsprachen ein. Die Einsprachen zum Baureglement



wurden zurückgezogen, die Einsprachen zum Zonenplan wurden mit Gemeinderatsbeschlüssen (einschliesslich Festsetzung) vom 16. Dezember 2022 abgewiesen. Die Erlasse unterstanden vom 3. April 2023 bis am 15. Mai 2023 dem fakultativen Referendum, das nicht ergriffen wurde.

Anschliessend erfolgten Abklärungen zu einer allfälligen Erweiterung eines Industriebetriebs. Da kein konkreter Bedarf vorlag, konnte der Gemeinderat den Zonenplan und das Baureglement mit Beschluss vom 22. August 2023 definitiv festsetzen.

2 Erwägungen

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.

Die Unterlagen einschliesslich der Berichterstattung nach Art. 47 RPV liegen vor. In der Eingangskontrolle stellte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) fest, dass die erforderlichen Auszonungen zur Reduktion des Baugebiets vorgenommen wurden, deren flächenmässiger Umfang im Planungsbericht jedoch nicht hinreichend ausgewiesen und somit in quantitativer Sicht nicht abschliessend beurteilbar waren. Die Gemeinde hat einen präzisierten Planungsbericht mit Datum vom 10. September 2024 nachgereicht. Die Unterlagen sind somit beurteilbar. Die Erwägungen aus den Vorprüfungen vom 2. September 2018, 16. April 2021 und 28. Januar 2022 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen.

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

2.1 Ortsplanerische Gesamtsicht

- a) Als Grundlage für die Nutzungsplanung erarbeitete die Gemeinde die Strategie zur Innenentwicklung und den kommunalen Richtplan. Der kommunale Richtplan wird gleichzeitig mit der Genehmigung der Nutzungsplanung zur Kenntnis genommen.
- b) Abgestimmt auf den Zonenplan wurden die erforderlichen Waldfeststellungsverfahren durchgeführt und vom Kantonsforstamt in Rechtskraft gesetzt.
- c) Die Revision der Schutzverordnung wird separat durchgeführt. Ebenfalls ist die Festlegung der Gewässerräume über das gesamte Teilgebiet noch ausstehend. Eine fachliche und zeitliche Trennung der Teilbereiche ist möglich bzw. aufgrund des Umfangs sowie der hohen Komplexität zweckmässig und sachgerecht.
- d) Gemäss Angaben der Gemeinde liegt der Gemeindestrassenplan vor und der Zonenplan ist darauf abgestimmt.



e) Insgesamt ist mit der umfangreichen Überarbeitung der Ortsplanungsinstrumente die raumplanerische Gesamtsicht sichergestellt. Die Planungsinstrumente sind soweit erforderlich aufeinander abgestimmt.

2.2 Zonenplan

2.2.1 Bauzonendimensionierung

a) Der Kanton St.Gallen beurteilt die Siedlungs- und Bauzonendimensionierung der Gemeinden mit einem Berechnungsmodell. Dieses Modell ist im kantonalen Richtplan in den Koordinationsblättern S11 und S12 festgelegt. 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. 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) Der Berechnungsmechanismus des St.Galler Modells lehnt sich an die Technische Richtlinie Bauzonen des Bundesamts für Raumentwicklung an, wobei die Raumtypen an das Raumkonzept des Kantons St. Gallen angeglichen wurden. Die Vorgaben der Technischen Richtlinie 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 Parameter des St. Galler Modells sind so gewählt, dass Neueinzonungen von Bauland nur in geringem Umfang möglich sind. Ziel ist es, die Innenentwicklung zu fördern und das weitere Wachstum grösstenteils in die städtischen Verdichtungsräume zu lenken. Unter anderem wird durch eine pauschal ermittelte zusätzliche Kapazität auf bereits überbauten Flächen rechnerisch fast ein Drittel des künftigen Wachstums durch Innenentwicklung auf bereits überbauten Flächen realisiert.

d) Der kantonale Richtplan bezeichnet das Siedlungsgebiet der damaligen Gemeinde Oberhelfenschwil (und somit im heutigen Grundbuchkreis Oberhelfenschwil) im Koordinationsblatt S11 als provisorisch. Die kantonale Siedlungsgebietsdimensionierung fordert eine Reduktion der Wohn- und Mischzonen um wenigstens 2.8 Hektaren. Mit der vorliegenden Revision des Zonenplans wird dieser Wert erreicht. Folglich wird die Bezeichnung als provisorisches Siedlungsgebiet in der nächsten Nachführung aus dem kantonalen Richtplan entfernt.

e) Die bestehende Bauzonengrenzung und Nutzungszuweisung wurden von der Gemeinde überprüft, die geplanten Anpassungen sind nachvollziehbar und zweckmässig. Das kommunale Konzept der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen ist in die Planung eingeflossen.



2.2.2 Sicherstellung der Verfügbarkeit

a) Wie im kommunalen Richtplan in den Koordinationsblättern G 2 und G 3 beschrieben, sind Reserven innerhalb der Bauzone konsequent zu mobilisieren. Dazu stehen verschiedene formelle und informelle Instrumente zur Verfügung (vgl. u.a. Art. 8, 9 und 10 PBG).

b) Die im Gesetz erwähnten Fristen von fünf oder acht Jahren starten nicht von allein, der Fristbeginn muss von der Gemeinde verfügt werden. Die hinreichende Mobilisierung ist insbesondere bei allfällig künftigen Einzonungen nachzuweisen.

c) Bei Neueinzonungen ist die Verfügbarkeit nach Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG durch die Gemeinde sicherzustellen.

2.2.3 Mehrwertabgabe

a) Neben Auszonungen werden mit dem Zonenplan auch neue Flächen als Bauzonen ausgeschieden. Gemäss Art. 58 ff. PBG wird bei einer Neueinzonung (dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone) eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 Prozent des Bodenmehrerts fällig.

b) Der Bodenmehrert entspricht dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstückschätzung ermittelten neuen Verkehrswert (Art. 59 Abs. 1 PBG). Das Schätzungsverfahren erfolgt nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1; abgekürzt GGS).

c) In einem ersten Schritt leitet das zuständige Grundbuchamt das ordentliche Schätzungsverfahren ein. Der Fachdienst für Grundstückschätzungen (vgl. Art. 3 GGS in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung; sGS 814.11, abgekürzt VGS) führt eine Liegenschaftenschätzung zur Ermittlung des Verkehrswerts nach der Einzonung durch. Die politische Gemeinde eröffnet der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer die Schätzungsverfügung.

d) Nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung verlangt das AREG als zuständige Stelle des Kantons die Mehrwertabgabe (Art. 61 Abs. 1 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).

e) Wird die Mehrwertabgabe fällig, meldet die Gemeinde den Eintritt der Fälligkeit dem AREG (Art. 62 PBG). Das AREG erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit (Art. 63 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).

2.3 Baureglement

a) Die Zonenvorschriften (Regelbauweise) erfüllen die Anforderungen gemäss PBG und sind zweckmässig. Zonenplan und Baureglement stimmen überein.

b) Bei folgenden Artikeln sind aufgrund gesetzlicher Vorgaben Anpassungen erforderlich:



- Art. 1 Geltungsbereich: Der Bezug auf das gesamte Gemeindegebiet wird redaktionell auf den Grundbuchkreis Oberhelfenschwil angepasst.
- Art. 16 Entsorgungseinrichtungen:
Es ist nicht möglich, die Kosten für Entsorgungseinrichtungen auf den Grundeigentümer direkt abzuwälzen. Gemäss Art. 32a Abs. 1 Bst. b des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01; abgekürzt USG) sorgen die Kantone dafür, dass die Kosten für die Entsorgung der Siedlungsabfälle, mit Gebühren oder anderen Abgaben den Verursachern überbunden werden. Dabei werden insbesondere die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Abfallanlagen berücksichtigt. Der letzte Satz des Art. 16 ist nicht genehmigungsfähig und aus dem Baureglement zu streichen.
- Art. 21 Grenzabstand:
Dieser Artikel erlaubt ein Näherbaurecht gegenüber allen Bauzonen und Nichtbauzonen. Diese Ausdehnung gegenüber den Bestimmungen nach Art. 92 Abs. 2 und Art. 94 PBG ist gemäss Entscheiden des Bau- und Umweltschutzdepartements nicht zulässig. Somit ist der Näherbau gegenüber Nichtbauzonen nicht genehmigungsfähig und aus dem Baureglement zu streichen.
- Art. 29 Sicherheitsanforderungen:
Abs. 1 / Fussnote 9: Das Gesetz über den Feuerschutz (FSG) wurde per 1. Januar 2021 revidiert. Art. 54 FSG gibt es nicht mehr, er wurde durch Art. 5 FSG ersetzt. Dies wird im Baureglement redaktionell angepasst.

c) Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs zugestimmt.

2.4 Beurteilung Genehmigungsfähigkeit

a) Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Die Regelungsinhalte der Erlasse sind dem Planungszweck entsprechend hinreichend und stufengerecht. Die Planung erfüllt die Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der revidierten Raumplanungsgesetzgebung und -verordnung, sowie der aktuellen kantonalen Richtplanung. Das Verfahren wurde korrekt durchgeführt.

b) Die Interessensabwägung ist dokumentiert und nachvollziehbar. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt (Berichterstattung nach Art. 47 RPV).

c) Die vorliegenden Erlasse sind rechtmässig und stimmen mit den übergeordneten Planungen überein. Die Genehmigung kann mit zwei Ausnahmen im Baureglement erteilt werden.

2.5 Aufzuhebende Erlasse

Sondernutzungspläne, welche nicht an das neue Recht angepasst wurden, basieren noch immer auf der bisher gültigen Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement). Zur Sicherung der Beurteilungsgrundlage für Vorhaben in entsprechenden Gebieten, ist vor der Invollzugsetzung der neuen Rahmennutzungsplanung von der bisher gültigen Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) ein PDF zu erstellen und dem AREG zuzustellen. Das PDF vom Zonenplan ist in einer Auflösung zu erstellen, dass im Zoomfaktor erkennbar ist, welcher Zonen die Grundstücke zugewiesen sind.



3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

a) Die Eröffnung des Gesamtentscheides (Einspracheentscheide und Genehmigung) ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

b) 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 GeolV). 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 GeolV 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 Delegationsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt DelV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der Zonenplan Grundbuchkreis Oberhelfenschwil wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Das Baureglement Grundbuchkreis Oberhelfenschwil wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Ausnahmen genehmigt:
 - a) Art. 16 Entsorgungseinrichtungen: Der letzte Satz wird nicht genehmigt.
 - b) Art. 21 Grenzabstand: Das Näherbaurecht gegenüber der Nichtbauzonen wird nicht genehmigt.
3. Der Zonenplan der Politischen Gemeinde Oberhelfenschwil vom 12. November 1984 einschliesslich sämtlicher Nachträge und Teilzonenpläne wird aufgehoben.
4. Das Baureglement der Politischen Gemeinde Oberhelfenschwil vom 15. März 2010 wird aufgehoben.
5. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 7'530.--.
(Geschäfte 18-3036, 20-6731, 21-8026 und 23-6242; Anteil AFU 20-6731 Fr. 280.--)

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

- Genehmigte Erlasse (Zonenplan, Baureglement) sowie Zusatzdokumente (Planungsbericht, Beilage zum Baureglement, Übersicht über den Stand der Erschliessung, Zonenplan Darstellungen Änderungen, Zonenplan Darstellung Ein-/Um-/Auszonungen)
- Plan Abgrenzung des Waldareals im Bereich des Baugebiets
- Invollzugsetzungsformular
- Formular Eröffnung Gesamtentscheid
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Zentrale Dienste (SPH, MWA)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Kantonale Planung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Bauen ausserhalb Bauzone
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Amt für Wasser und Energie
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Kultur, Archäologie
- Amt für Kultur, Denkmalpflege
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Kantonsforstamt