



A-Post
Gemeinderat
Kirchstrasse 18
9327 Tübach

22. September 2023

Geschäft Nr. 22-8094

Gemeinde Tübach: 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:

- **Teilzonenplan Parkplatz Sportanlage Kellen
Parz. Nr. 83 / 474**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Die regionale Sportanlage Kellen liegt südlich von Tübach angrenzend an die Gemeinde Goldach und ist gemäss rechtskräftiger Zonenplanung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA) zugewiesen. Die Zonierung der regionalen Sport- und Erholungsanlage erfolgte zusammen mit dem Überbauungsplan Kellen, genehmigt am 11. Mai 1994. Die Parkierung für Besucher liegt südwestlich der Rundbahn und soll erweitert werden. Weil die neue Parkierungsfläche für 70 Fahrzeuge im übrigen Gemeindegebiet liegt, ist eine Einzonung von rund 2'100 m² erforderlich.

Der Teilzonenplan 'Parkplatz Sportanlage Kellen Parz. Nr. 83 / 474' wurde am 25. Januar 2023 vom Gemeinderat erlassen. Vorab wurde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 31. Januar bis 1. März 2022. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Der Erlass wurde vom 31. März bis 9. Mai 2023 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde ergriffen. Die Stimmbürger haben dem Erlass am 25. September 2022 zugestimmt.



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 Erwägungen aus der Vorprüfung vom 1. Dezember 2021 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

2.1 Zonenplanänderung

1. Bereits seit längerer Zeit besteht ein Bedarf an zusätzlichen Parkierungsflächen. Ursprünglich sollte die Fläche (Streifen von 15 m Breite) mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zoniert werden. Diese wurde jedoch am 13. Juni 2021 an der Urne abgelehnt. Aufgrund des öffentlichen Interesses erfolgt nun eine Zonenplananpassung des Zonenplans.

2. Nach Art. 175 PBG werden die Zonenpläne und Baureglemente der politischen Gemeinden innert zehn Jahren seit Vollzugsbeginn des PBG an das neue Recht angepasst. Bis dahin sind unter bestimmten Voraussetzungen auch punktuellen Anpassungen der Rahmennutzungsplanung an das neue Recht möglich (vgl. Kreisschreiben des BUD von 8. März 2017). Die Zonenplananpassung entspricht den Übergangsbestimmungen zum PBG, sie präjudiziert die anstehende Ortsplanungsrevision nicht.

2.2 Bedarfsnachweis / Verfahrenskoordination

1. Das Bauprojekt für die Parkplatzerweiterung liegt vor. Auf der neu zonierten Fläche werden 70 neue Parkplätze realisiert. Für die Erweiterung wird wiederum eine Kalksteinschotterfläche erstellt, welche von einem Grünband mit Bäumen gesäumt wird. Die Baubewilligung wurde von der Gemeinde unter Voraussetzung der Genehmigung des Teilzonenplans erteilt (Baugesuch Nr. 17/2023).

2. Auf eine Anpassung des Überbauungsplans Kellen (genehmigt am 11.05.1994) wird verzichtet. Die Parkplatzerweiterung entspricht in der Ausgestaltung den besonderen Vorschriften des Überbauungsplans (vgl. Art. 4 Abs. 3 BVo). Dem Zweck des Sondernutzungsplans wird folglich entsprochen.

2.3 Fazit

Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Die Interessensabwägung ist in den Unterlagen dokumentiert und nachvollziehbar, der Bedarfsnachweis liegt vor. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Die vorliegenden Erlasse sind rechtmässig, sie stimmen mit den übergeordneten Planungen überein.



3 Mehrwertabgabe

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.

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).

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 Grundstücksschätzung; 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.

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

Wird die Mehrwertabgabe fällig, meldet die zuständige Stelle 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).

4 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 (ERR Raumplaner AG), 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).

5 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 Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt ErmV) 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. 1'140.--.
(Geschäft Nr. 21-9193: Anteil AFU Fr. 140.--)



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 (2x)
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Formular Invollzugsetzung

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Landwirtschaftsamt