



A-Post

Gemeinde Oberriet
Staatsstrasse 92
9463 Oberriet

3. Oktober 2023

Geschäft Nr. 23-5851

Gemeinde Oberriet: 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)
folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Bergli**
- **Baulinienplan Bergli II, Montlingen**
- **Aufhebung Baulinienplan "Bergli, Montlingen"**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Die Gemeinde Oberriet plant die Zusammenführung zweier Kindergärten im Ortsteil Montlingen. Auf dem Grundstück Nr. 3130 ist dafür die Erstellung eines Doppelkindergartens mit Musikzentrum geplant. Das Projekt wurde über einen Wettbewerb eruiert. Für die Umsetzung des Projekts ist eine Zonenänderung sowie eine Waldrodung notwendig. Zudem wird der bestehende Baulinienplan Bergli, am 17. Juli 1990 vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt, durch den Baulinienplan Bergli II, Montlingen, ersetzt.

Vom 21. November bis zum 20. Dezember 2022 wurden die Pläne der Mitwirkung unterstellt. Die öffentliche Auflage fand vom 16. Mai bis zum 14. Juni 2023 statt, das fakultative Referendum wurde vom 4. Juli bis zum 2. August 2023 durchgeführt. Es sind keine Einsprachen eingegangen, das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen.



2 Erwägungen

2.1 Rodungsbewilligung

Für das vorgesehene Projekt ist eine Rodung notwendig. Die Bewilligungsverfügung vom 11. September 2023 liegt dieser Genehmigung bei. Die Gemeinde erstellt und eröffnet den Gesamtentscheid. Der Gesamtentscheid ist dem Bundesamt für Umwelt zu eröffnen. Die Genehmigung des Teilzonenplans erfolgt unter Vorbehalt der Rechtskraft der Rodungsbewilligung.

2.2 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).

2.3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bestimmt gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeolV) die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für den Erlass 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).



2.4 Gesamtbeurteilung

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 14. Dezember 2020 und vom 23. Dezember 2022 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen.

Der Planungsbericht ist vollständig, die raumrelevanten Interessen werden behandelt und deren Abwägung ist nachvollziehbar.

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). Der vorliegende Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

3 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 Gebährentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der Teilzonenplan Bergli wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Vorbehalten bleibt die Rechtskraft der Rodungsbewilligung.
2. Der Baulinienplan Bergli II, Montlingen, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der Baulinienplan "Bergli, Montlingen", am 17. Juli 1990 vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt, wird aufgehoben.
4. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1840.--.
(Geschäft Nr. 20-8359: 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**

- Genehmigte Erlasse (zweifach)
- Aufgehobener Erlass (einfach)
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Rodungsbewilligung des Kantonsforstamts, vom 11. September 2023
- Plan Waldfeststellung Detailplan 3a, unterzeichnet, vom 11. September 2023 (zweifach)

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse und Plan Waldfeststellung)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse, aufgehobener Erlass und Plan Waldfeststellung)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abteilung Dienste (SPh)
- Kantonsforstamt
- Amt für Umwelt, Recht und UVP, Koordinationsstelle Bau (betr. 23-3632)