



Bau- und Umweltdepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlibrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post
Gemeinderat Marbach
Obergasse 4
9437 Marbach

19. April 2024

Geschäft Nr. 23-7912
Gemeinde Marbach: 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:

- **Teilzonenplan Kellermad Parzellen Nrn. 269 / 270**
- **Sondernutzungsplan Kellermad Parzellen Nrn. 269 / 270**
- **Sondernutzungsplan Birkenau**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

1a) Das Sportareal Kellermad an den Gemeindegrenzen Marbach und Rebstein befindet sich südlich vom Bahnhof Rebstein. Es ist geplant, die bestehende Sportstätte mit einem Fussballfeld und einer Unihockeyhalle inklusive notwendiger Infrastruktur weiter auszubauen.

b) Für die Errichtung des neuen Fussballfeldes inklusive Parkieranlagen, auf den Parzellen Nrn. 269 und 270, wurde ein «Teilzonenplan Kellermad Parzellen Nrn. 269 / 270» und ein Sondernutzungsplan «Kellermad Parzellen Nrn. 269 / 270» ausgearbeitet.

c) Die Unihockeyhalle und die dafür geplanten Infrastrukturen werden auf der Parzelle Nr. 277, welche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugeteilt ist, geplant. Für dieses Vorhaben wurde ein «Sondernutzungsplan Birkenau» erstellt.



d) Im Zuge der vorliegenden Planung wurden auch die beiden Teilstrassenpläne «Entenbadstrasse, Teilverlegung (Birkenau 2025) (G3)» sowie «Gehweg und Kellermadstrasse (Birkenau 25) (G1/2/3)» ausgearbeitet und dem Tiefbauamt zur Genehmigung eingereicht. Die genehmigten Teilstrassenpläne liegen bei (siehe Beilage).

2. Die Planung wurde vom 24. September bis 25. Oktober 2021 der öffentlichen Mitwirkung unterstellt. Am 27. Juni 2022 sind die Pläne vom Gemeinderat erlassen und in der Folge vom 9. August bis 7. September 2022 öffentlich aufgelegt worden. Innert Auflagefrist ging sowohl gegen den Teilzonenplan Kellermad wie auch gegen die Sondernutzungspläne Kellermad und Birkenau eine Einsprache ein. Sie wurden mit Entscheid vom 9. Mai 2023 abgewiesen. Der Teilzonenplan ist vom 9. August bis 7. September 2022 dem fakultativen Referendum unterstellt worden, dieses wurde nicht ergriffen.

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 Unterlagen sind vorgeprüft worden, soweit notwendig sind die Erwägungen in die Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt noch Folgendes:

2.1 Grundlagen/Abstimmung der verschiedenen Planungen

Mit der Unihockeyhalle sollen die Voraussetzungen für ein nationales Leistungszentrum geschaffen werden. Der Standort ist nach einer umfassenden Abklärung im mittleren Rheintal gewählt worden, unter anderem auch aufgrund der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem MIV sowie – für viele Vereinsmitglieder – auch mit dem Velo. Die Erweiterung der Sportanlage erfolgt gestützt auf eine gesamtheitliche Betrachtung. Neben einem Gestaltungsrichtplan wurden auch ein Mobilitätskonzept sowie eine umfangreiche Dokumentation zur landschaftlichen Einbindung erstellt. Die Inhalte der Planerlasse, inkl. Teilstrassenplänen, sind aufeinander abgestimmt.

2.2 Teilzonenplan Kellermad Parzellen Nrn. 269 / 270

2.2.1 Bedarfsnachweis/Haushälterische Bodennutzung

Mit der geplanten Einzonung kann – unmittelbar angrenzend an die bestehenden Rasenplätze – Raum für ein weiteres Fussballfeld geschaffen werden. Die Fläche liegt bereits im Siedlungsgebiet gemäss Koordinationsblatt S11 des kantonalen Richtplans. Der konkrete Bedarf und das öffentliche Interesse werden in den Unterlagen nachvollziehbar dargelegt.

2.2.2 Mehrwertabgabe

1. 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.

2. 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).

3. 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.

4. Nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung veranlagt 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).

5. Art. 59 Abs. 3 PBG sieht vor, dass planungsbedingte Bodenmehrwerte bis Fr. 30 000.– von der Mehrwertabgabe nicht erfasst werden; wird der Betrag der Freigrenze überschritten, wird die Mehrwertabgabe für den Gesamtbetrag fällig. Im Weiteren wird im Kanton St.Gallen die Mehrwertabgabe auch für eine Neueinzonung (z.B. in eine ZÖBA) fällig, die zur Erfüllung eines öffentlichen Zwecks dient. Auf die Befreiung des Gemeinwesens von der Abgabepflicht hat der Gesetzgeber für den Kanton St.Gallen bewusst verzichtet.

6. 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 Sondernutzungsplan Kellermad Parzellen Nrn. 269 / 270 und Sondernutzungsplan Birkenau

2.3.1 Ökologische Ausgleichsfläche

Sowohl für den Sondernutzungsplan Birkenau als auch den Sondernutzungsplan Kellermad Parzellen Nrn. 269 / 270 sind ökologische Ausgleichsmassnahmen umzusetzen. Der ökologische Ausgleich wird auf der Parzelle Nr. 1130 ausgeführt. Die Parzelle Nr. 1130 befindet sich ausserhalb des Sondernutzungsplanperimeters. Deshalb wird die ökologische Ausgleichsfläche mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag verbindlich sichergestellt (vgl. Erschliessungsvertrag, unterzeichnet von der Politischen Gemeinde am 15. April 2024 und von der Ortsgemeinde Rebstein am 5. April 2024).

2.3.2 Städtebauliche und architektonische Qualität der neuen Unihockeyhalle

1. Der Sondernutzungsplan darf von der Grundordnung abweichen, wenn es eine besondere Bauweise festzulegen gilt. In Abweichung vom Rahmennutzungsplan kann im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität auch eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Im vorliegenden Fall kommt es durch die Unterschreitung des Grenzabstandes zu einer Abweichung der Regelbauweise.

2. Die städtebauliche und architektonische Qualität des Sondernutzungsplans Birkenau wurde von der Städtebaukommission mit dem Fachbericht vom 30. Juni 2020 attestiert. Die Unterlagen legen dar, dass die Planung auf die Ortsbauliche Situation und Anforder-



rungen abgestimmt ist. Im Verhältnis zu den Regelbauvorschriften liegen die Abweichungen im für Sondernutzungspläne zulässigen Rahmen. Die Planung ist ortsbaulich nachvollziehbar und begründet.

2.4 Verfahrenskoordination

Das Tiefbauamt hat die beiden Teilstrassenpläne «Entenbadstrasse, Teilverlegung (Birkenau 2025)» sowie «Gehweg und Kellermadstrasse (Birkenau 25)» am 18. Dezember 2023 genehmigt. Die genehmigten Teilstrassenpläne liegen der vorliegenden Genehmigungsverfügung zur gemeinsamen Eröffnung bei. Damit ist die Verfahrenskoordination hinreichend sichergestellt.

2.5 Fazit

Die Ortsplanung und deren Umsetzung ist Sache der politischen Gemeinde. Deren Ermessensspielraum ist von der Genehmigungsbehörde zu wahren. Die raumplanerischen Interessen sind dokumentiert, die raumplanerischen Entscheide nachvollziehbar. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

1. Die Eröffnung des Gesamtentscheides (Einspracheentscheid inkl. Genehmigung) ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

2. 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 GeoIV)). Sie prüft vorab, ob die Geodaten durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz vorzunehmen und diesen im Geoportal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeoIV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Das Invollzugsdatum 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. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.



2. Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen auf dem Grundstück Nr. 1130 sind spätestens zwölf Monate nach Realisierung des Fussballfeldes oder der Sporthalle umzusetzen (vgl. Erschliessungsvertrag, unterzeichnet von der Politischen Gemeinde am 15. April 2024 und von der Ortsgemeinde Rebstein am 5. April 2024).
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 3'930.--.
(Geschäft Nr. 21-515: Anteil AFU 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
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Genehmigungsunterlagen des Tiefbauamts vom 18. Dezember 2023 zum Teilstrassenplan «Entenbadstrasse, Teilverlegung (Birkenau 2025)» G3
- Genehmigungsunterlagen des Tiefbauamts vom 18. Dezember 2023 zum Teilstrassenplan «Gehweg und Kellermadstrasse (Birkenau 25)» (G1/2/3)
- Formular Invollzugsetzung

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Amt für Umwelt