



Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

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

A-Post

Gemeinderat Mosnang
Hinterdorfstrasse 6
9607 Mosnang

5. November 2024

Geschäft Nr. 24-6491

Gemeinde Mosnang: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte

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

- **Teilzonenplan Aufeld**
- **Sondernutzungsplan Aufeld**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Aufeld der Gemeinde Mosnang und umfasst das Grundstück Nr. 907 sowie Teilflächen der Grundstücke Nr. 300 und Nr. 301. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die Gemeindestrasse Mosnang-Libingen (Gemeindestrasse 1. Klasse) und im Süden an die zweigeschossige Wohn-Gewerbezone (WG2). Die nordöstliche Grundstücksecke grenzt an Wald, des Weiteren wird die Bauzone von Landwirtschaftszone (L) umgeben. Das Grundstück Nr. 907 befindet sich im Eigentum der [REDACTED] einer Unternehmung, welche im Holzbau tätig ist und eine Betriebserweiterung plant.

Das Grundstück Nr. 907 ist mit der Halle Assek. Nr. 1635 überbaut. Die heutige Gewerbe-Industriezone ist unternutzt und eignet sich für eine Betriebserweiterung. Die bestehende Halle soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Aufgrund der internen Betriebsabläufe ist die Grösse des geplanten Neubaus vorgegeben. Benötigt werden zusätzlich 1'100 m² Land entlang der östlichen Bauzonengrenze.



2 Erwägungen

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 16. April 2024 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen.

Das Mitwirkungsverfahren wurde durchgeführt. Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan Aufeld und den Sondernutzungsplan Aufeld am 29. Mai 2024 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 3. Juni 2024 bis am 2. Juli 2024. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Die Erlasse wurden dem fakultativen Referendum vom 29. Juli 2024 bis am 6. September 2024 unterstellt, welches nicht ergriffen wurde.

2.1 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).

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft Erlasse auf ihre Rechtmässigkeit sowie auf deren 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 Interessensabwägung ist dokumentiert und nachvollziehbar. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt (Berichterstattung nach Art. 47 RPV). Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Der vorliegenden Erlasse sind rechtmässig, Sie stimmen mit den übergeordneten Planungen überein und können genehmigt werden.



2.2 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 Invollzugsetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

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 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 Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'930.--
(Geschäft Nr. 23-9098: 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 Umweltsdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Plan Waldfeststellung im Gebiet Aufeld
- Formular Invollzugsetzung

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)



- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Kantonsforstamt (einschliesslich Plan Waldfeststellung im Gebiet Aufeld)