



A-Post
Stadtrat Gossau
Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau

24. Februar 2025

*via Koordinationsstelle Bau (GS-KSB), zur koordinierten Eröffnung
mit dem Wasserbauprojekt Hochwasserschutz Buechbach (24-8464)
sowie dem Teilstrassenplan Moosweg Nr. 215, Sportwelt, Teil Ost (G2)
(24-8463)*

Geschäft Nr. 24-8370
Stadt Gossau: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

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

- **Teilzonenplan Rüdlenwis**
- **Sondernutzungsplan Buechbach, Abschnitt Oberdorfbach bis Buechenwald**
- **Teilaufhebung Sondernutzungsplan Oberdorfbach, Abschnitt Dorfbach bis Schwimmbad - Bädlibach, Abschnitt Oberdorfbach bis Badweg - Buechbach, im Verlauf des Oberdorfbachweges**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Verschiedene Gossauer Sportanlagen sind veraltet und müssen erneuert werden. Dazu hat der Stadtrat 2012 das Gemeinde-Sportanlagenkonzept erarbeitet. Der darauf basierende Masterplan Sportanlagen zeigt auf, welche Sportanlagen in den Gebieten Buechenwald und Rosenau erstellt werden sollen. Das Modul Buchenwald 1 umfasst insbesondere den Neubau des Hallenbads, den Ersatz der Fussballtribüne sowie die Erneuerung und den Ausbau der Aussenanlagen. Dazu wird mehr Bauzonenfläche benötigt, die mit dem



Teilzonenplan Rüdlenwis bereitgestellt werden soll. Die neue Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Umfang von 13'529 m² grenzt an Wald und den Buechbach.

Der Buechbach wird mit dem Wasserbauprojekt «Hochwasserschutz Buechbach» teilweise umgelegt. Ergänzend wird mit dem Sondernutzungsplan Buechbach, Abschnitt Oberdorfbach bis Buechenwald der Gewässerraum festgelegt.

Die Durchwegung des Areals wird ergänzt. Dazu wird der Teilstrassenplan «Moosweg Nr. 215, Sportwelt, Teil Ost» mit Strassenprojekt erlassen.

Da die neue Bauzone an Wald grenzt, ist eine Waldfeststellung erforderlich. Das Verfahren wurde durchgeführt, die Waldfeststellung ist seit dem 4. November 2024 rechtskräftig.

Der Stadtrat beschloss den Teilzonenplan Rüdlenwis und den Sondernutzungsplan Buechbach (einschliesslich Teilaufhebung) am 4. Juli 2024. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 5. August 2024 bis am 3. September 2024. Einsprachen gingen keine ein.

Das Stadtparlament erliess den Teilzonenplan Rüdlenwis am 5. November 2024. Die Frist zum fakultativen Referendum dauerte vom 11. November 2024 bis am 20. Dezember 2024. Das Referendum wurde nicht ergriffen.

Gleichzeitig zu den Genehmigungsverfahren läuft das Baubewilligungsverfahren für die Umsetzung der Sportwelt. Sämtliche kantonalen Genehmigungen und Verfügungen werden koordiniert und gesamthaft durch die Koordinationsstelle Bau versandt.

2 Erwägungen

2.1 Vorbemerkungen

a) 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.

b) Die Unterlagen wurden mit Berichten vom 6. November 2023 sowie 29. Mai 2024 vorgeprüft. Die Erwägungen sind soweit erforderlich in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen.

2.2 Fruchtfolgeflächen

a) Von der Einzonung sind rund 7'230 m² Fruchtfolgeflächen betroffen, die gemäss Sachplan zu kompensieren sind. Dazu liegt die Bodendokumentation «Sportwelt Stadt Gossau - Neukartierung Fruchtfolgeflächen und Kompensation» vor. Diese zeigt auf, dass auf den nahe liegenden Grundstücken Nrn. 862, 1754, 1821 und 1822 neue Fruchtfolgeflächen kartiert werden können. Diese neuen Flächen grenzen direkt an bestehende Fruchtfolgeflächen an.



b) Das Amt für Umwelt (AFU) als zuständige kantonale Bodenschutzfachstelle beurteilt die Bodendokumentation als vollständig und korrekt. Die zur Neukartierung vorgeschlagenen Flächen können anerkannt und dem kantonalen Kontingent angerechnet werden, die kantonale Übersichtskarte wird nachgeführt. Die Kompensationspflicht ist erfüllt.

c) Die verbrauchten sowie die neu zu kartierenden Fruchtfolgeflächen sind für die Nachführung als digitaler Datensatz (Format -shp, -dxf oder -dwg) dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), Abteilung Geoinformation (Regula Pfister, Geoinformation, regula.pfister@sg.ch) zuzustellen.

2.3 Grundwasserschutz

Der einzuzonende Bereich liegt teils in der Grundwasserschutzzone S3, womit dort die Bestimmungen des neuen Schutzzonenreglements vom 23. Dezember 2024 gelten.

2.4 Mehrwertabgabe

a) Gemäss Art. 58 ff. PBG wird bei einer Einzonung (dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone) eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 Prozent des Bodenmehrwerts fällig.

b) Der Bodenmehrwert 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 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).

2.5 Verfahrenskoordination

Die Verfahren gemäss PBG, Wasserbaugesetz (sGS 734.1; abgekürzt WBG) und Strassengesetz (sGS 732.1; abgekürzt StrG) wurden koordiniert. Damit ist die Verfahrenskoordination hinreichend sichergestellt.



2.6 Fazit

a) Zusammenfassend ist festzustellen: Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. 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). Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Die vorliegenden Erlasse sind rechtmässig, sie stimmen mit den übergeordneten Planungen überein und können genehmigt werden.

3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

a) Die Eröffnung des Gesamtentscheids nach Art. 133 PBG 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 Teilzonenplan Rüdlenwis sowie der Sondernutzungsplan Buechbach, Abschnitt Oberdorfbach bis Buechenwald werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Sondernutzungsplan Oberdorfbach, Abschnitt Dorfbach bis Schwimmbad - Bädli-bach, Abschnitt Oberdorfbach bis Badweg - Buechbach, im Verlauf des Oberdorfbachweges wird teilweise aufgehoben.



3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 3'130.--.
Aufteilung der Gebühr:

<i>Teilzonenplan Rüdlenwis</i>	<i>Fr. 1'000.--</i>
<i>Sondernutzungsplan Buechbach</i>	<i>Fr. 1'830.--</i>
<i>Sondernutzungsplan Oberdorfbach</i>	<i>Fr. 300.--</i>

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 (Teilzonenplan und Sondernutzungsplan je zweifach)
- Waldfeststellungsplan (einfach)
- Formular Invollzugsetzung
- 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 (Mehrwertabgabe)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Geoinformation (FFF)
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Amt für Wasser und Energie
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Kantonsforstamt (einschliesslich Kopie Plan Waldfeststellung)