



A-Post

Gemeinderat Gaiserwald
Hauptstrasse 21
9030 Abtwil SG

28. August 2025

Geschäft Nr. 25-5282

Gemeinde Gaiserwald: 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 Spiserwis**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

1. Die Sportanlage Wisental genügt den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen einer modernen Fussballanlage nicht mehr. Geplant ist ein zusätzliches Spielfeld, das Garderobengebäude soll ersetzt und erweitert werden. Hierfür wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) um 0.97 ha erweitert. Am 24. November 2024 haben die Stimmbürger der Gemeinde Gaiserwald dem entsprechenden Investitionskredit zugestimmt.

2. Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan Spiserwis am 31. März 2025 erlassen, vorgängig wurde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Teilzonenplan lag vom 28. April 2025 bis 27. Mai 2025 öffentlich auf, Einsprachen sind nicht eingegangen. Vom 10. Juni 2025 bis 21. Juli 2025 wurde der Planerlass dem fakultativen Referendum unterstellt. Das Referendum wurde nicht ergriffen.

2 Erwägungen

1. 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.

2. Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 19. April 2023 sind, soweit erforderlich, in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

2.1 Teilzonenplan

2.1.1 Abstimmung mit übergeordneten Unterlagen

Die geplante Einzonung liegt innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss der kantonalen Richtplankarte. Im Planungsbericht wird aufgezeigt, wie die übergeordneten Planungsgrundlagen berücksichtigt worden sind, eine Interessensabwägung wurde vorgenommen.

2.1.2 Teilzonenplanung vor Gesamtrevision Ortsplanung

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 punktuelle Anpassungen an der bestehenden Rahmennutzungsplanung möglich (vgl. Kreisschreiben des BUD von 8. März 2017). Die vorliegende Zonenplananpassung präjudiziert die anstehende Ortsplanungsrevision nicht. Nach einem längeren Planungsprozess besteht an der Realisierung des Projekts auch ein erhebliches öffentliches Interesse.

2.1.3 Bedarfsnachweis / Haushälterische Bodennutzung

Der Bedarf wird im Planungsbericht nachvollziehbar ausgewiesen. Eine Projektstudie für die Sportplatzsanierung und -erweiterung liegt vor. Die neue Zonenabgrenzung ist zweckmässig, es werden keine Reserveflächen eingezont.

2.1.4 Nachweis Verfügbarkeit

Die Gemeinde verfügt über einen Kaufrechtsvertrag für den Erwerb der Fläche bis 2028. Nach Rechtskraft der Einzonung kann das Land erworben werden. Die Verfügbarkeit ist somit sichergestellt.

2.1.5 Wald

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein Wald. Die negative Waldfeststellung ist erfolgt.

2.2 Hinweise zum Baubewilligungsverfahren

Im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren ist gemäss den kantonalen Fachstellen Folgendes zu beachten:

2.2.1 Ökologischer Ausgleich (Art. 130 PBG)

Vorhaben dieser Grössenordnung erfordern ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von mind. 10% der neu überbauten Flächen. Die entsprechenden Nachweise sind im Planungsbericht dokumentiert. Die Realisierung ist im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.



2.2.2 Lichtimmissionen

Die Beleuchtung der Sportanlage darf keinen störenden oder lästigen Einfluss auf das nahegelegene Wohngebiet haben. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dies nachzuweisen. Es ist die Vollzugshilfe des BAFU "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen" beizuziehen.

2.2.3 Lärmschutz

1. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit Hilfe einer Lärmprognose nachzuweisen, dass die ganze Sportanlage keinen störenden oder lästigen Einfluss auf das nahegelegene Wohngebiet hat. Es ist die Vollzugshilfe des BAFU "Lärm von Sportanlagen" beizuziehen.

2. Die Anzahl der Autoabstellplätze wird mit dem Projekt erhöht. Dies könnte dazu führen, dass die Planungswerte im angrenzenden Wohnquartier überschritten werden. Mit der Baubewilligung muss der Nachweis nach Art. 7 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) erbracht werden.

2.2.4 Veloparkierung

Es ist das kantonale Merkblatt 'Veloparkierung für Freizeitanlagen' zu beachten.

2.3 Fazit

Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Die Interessensabwägung ist dokumentiert und nachvollziehbar (Berichterstattung nach Art. 47 RPV). Die erforderlichen Nachweise für eine Bauzonenerweiterung liegen vor. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Die Prüfung ergibt, dass der Planerlass recht- und zweckmässig ist und mit den übergeordneten Planungen übereinstimmt. Er kann unter Beachtung des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden.

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 Bodenmehrwerths fällig.

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).

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.



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 GeolV) die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für den Erlass und beauftragt die Nachführungsstelle (raum.manufaktur.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 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 angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'870.--.
(Geschäft Nr. 23-1249: Anteil AFU Fr. 420.--)

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**

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Tiefbauamt
- Amt für Wasser und Energie
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Kantonsforstamt