



Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

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

A-Post

Gemeinderat Mosnang
Hinterdorfstr. 6
9607 Mosnang

4. März 2026

Geschäft Nr. 26-785

Gemeinde Mosnang: 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 Parz. Nrn. 89 / 1949;**
- **Sondernutzungsplan Parz. Nrn. 89 / 1949**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Das Planungsgebiet befindet sich im Dorfkern von Mosnang, südlich der Bütschwil-
lerstrasse (Kantonsstrasse) und östlich der Pfarrkirche St. Georg und Theodul sowie dem
Friedhof. Das Gebiet ist des Weiteren mit Wohn- und Gewerbebauten überbaut und
grenzt im Süden an die Landwirtschaftszone. Von der vorliegenden Planung ist die Par-
zelle Nr. 89 (Kernzone) und eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1949 (mehrheitlich Landwirt-
schaftszone) betroffen.

Die Gebäulichkeiten der [REDACTED] stammt aus dem Jahr 1970, die Infra-
struktur und die Räumlichkeiten sind nicht mehr zeitgemäss und die Platzverhältnisse
eng. Im Jahr 2023 kam eine Filiale in Wil dazu. Das Unternehmen beabsichtigt seine Ver-
kaufs-, Produktions- und Lagerflächen zentral zu organisieren und zeitgemäss auszu-
bauen. Mit dem Teilzonenplan sollen für die Betriebserweiterung des Unternehmens
1'327 m² Landwirtschaftszone der Parzelle Nr. 1949 in die Gewerbe-Industriezone A (GI
A) eingezont werden. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung soll das bestehende Metzgerei-



gebäude auf der Parzelle Nr. 89 von der dreigeschossigen Kernzone in die GI A umgezont werden. Die neue Zonengrenze befindet sich zwischen dem Baubereich A und dem Baubereich B des Sondernutzungsplans. Mit dem Sondernutzungsplan wird sichergestellt, dass die Gewerbe-Industriezone häuslicher genutzt und ortsbaulich in guter Qualität entwickelt wird.

Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs von Sondernutzungs- und Teilzonenplan wurden die Planverfahren der Erlasse koordiniert. Der Sondernutzungsplan wurde auch dem fakultativen Referendum unterstellt.

Das Mitwirkungsverfahren wurde durchgeführt. Am 22. Oktober 2025 sind die Pläne vom Gemeinderat erlassen und in der Folge vom 3. November 2025 bis 2. Dezember 2025 öffentlich aufgelegt worden. Innert Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Die Erlasse wurden vom 15. Dezember 2025 bis 23. Januar 2026 dem fakultativen Referendum unterstellt, 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 Erwägungen aus der Vorprüfung vom 8. Juli 2025 sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

2.1 Naturgefahren

Die Neueinzonung befindet sich im Bereich einer mittlerer Gefährdung. Das Amt für Wasser und Energie, Abteilung Naturgefahren, verlangte ein Gutachten zum Objektschutz mit dem Nachweis, dass keine unzulässige Gefahrenverlagerung entsteht. Mit der Beilage «Objektschutznachweis vom 1. September 2025», wurde dieser Nachweis erbracht.

2.2 Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen: Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Der Regelungsinhalt des Sondernutzungsplans ist dem Planungszweck entsprechend hinreichend.

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 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).

4 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bestimmt gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV) 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).

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 DeIV) 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. 2'460.--.
(Geschäft Nr. 25-1074: Anteil AFU Fr. 210.--)

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
- Invollzugsetzungsformular

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
- Amt für Wasser und Energie, Naturgefahren