



A-Post
Gemeinderat Marbach
Obergasse 4
9437 Marbach SG

22. April 2026

Geschäft Nr. 26-1929

Gemeinde Marbach: 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 Hueberspitz**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Die [REDACTED] liegt am südwestlichen Siedlungsrand im Betriebsgebiet «Hueberspitz» auf dem Grundstück Nr. 1954 in der Gewerbe-Industriezone (GI B). Zudem hat die Firma zwei Aussenlagerplätze in Rebstein, welche an ihre Kapazitätsgrenzen stossen und eine Distanz zum Hauptbetrieb aufweisen. Aus diesen Gründen plant die [REDACTED] eine Betriebserweiterung an der Erlenmadstrasse auf den Parzellen Nr. 176 (3210 m²) und 177 (1395 m²). Diese sollen die zukünftigen Lagerplätze in Rebstein ersetzen. Die vorgesehene Erweiterung beträgt insgesamt 4605 m². Auf der Parzelle Nr. 176 sind grösstenteils Fruchtfolgeflächen betroffen.

Das Mitwirkungsverfahren wurde durchgeführt. Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan am 19. August 2025 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 12. September bis 13. Oktober 2025. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Im Anschluss wurde das fakultative Referendum vom 12. November bis 22. Dezember 2025 durchgeführt. Dieses 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).

2. Die Erwägungen aus den Vorprüfungen vom 15. Februar 2023 und 2. Oktober 2023 sind, soweit erforderlich, in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

2.1 Bedarfsnachweis

Der Bedarf wird im Planungsbericht nachvollziehbar ausgewiesen. Die Abgrenzung der Gewerbe-Industriezone ist zweckmässig und an den geplanten Lagerplatz angepasst worden. Nach Invollzugsetzung des vorliegenden Teilzonenplans ist der Lagerplatz innerhalb von 2 Jahren umzusetzen. Ansonsten wird die Gewerbe-Industriezone wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die häushälterische Bodennutzung ist somit sichergestellt.

2.2 Fruchtfolgefläche

1. Die Voraussetzungen für die Einzonung von Fruchtfolgeflächen (FFF) wurde mit Art. 30 Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) geklärt:

^{1bis}Fruchtfolgeflächen dürfen nur eingezont werden, wenn

- a) ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und
- b) sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden.

2. Im Planungsbericht wird die Interessensabwägung nachvollziehbar dargelegt (Betriebs-erweiterung; Kapazitätsgrenze; häushälterische Bodennutzung). Das im Planungsbericht aufgezeigte Bauvorhaben zeigt die optimale Nutzung der beanspruchten Flächen.

3. Durch die Betriebserweiterung werden 2460m² Fruchtfolgeflächen vom Grundstück Nr. 1954 beansprucht, gemäss dem Merkblatt des Kantons St.Gallen zur Kompensation Fruchtfolgeflächen müssen die verbrauchten Flächen kompensiert werden. Dafür wird das Grundstück Nr. 359, welches durch eine Bodenverbesserung im Jahr 2013 aufgewertet wurde, herangezogen. Die Grundeigentümerin der Fruchtfolgeflächen [REDACTED] stimmt der Fruchtfolgeflächenkompensation mit Schreiben vom 23. Februar 2026 zu.

2.3 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 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).

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. 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).

3 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).

4 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (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 mit folgenden Auflagen genehmigt:
 - a) Nach Invollzugsetzung des vorliegenden Teilzonenplans ist der Lagerplatz innerhalb von 2 Jahren umzusetzen. Ansonsten wird die Gewerbe-Industriezone wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 2'300.--.



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

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Invollzugsetzungsformular

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Zentrale Dienste
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP