
Planungsbericht

27. Februar 2026

Teilzonenplan Hueberspitz Marbach

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

+41(0)71 227 62 62

Info@err.ch
www.err.ch

Projektleitung
Hanspeter Woodtli
Dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A

Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Marbach

Teilzonenplan Hueberspitz Marbach

Planungsbericht

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
2	Grundlage	5
2.1	Übergeordnete Grundlagen	5
2.2	Kommunale Grundlagen	6
3	Baueingabe	11
3.1	Bauvorhaben	11
4	Teilzonenplan	16
4.1	Zonenänderung	16
5	Nachweise	17
5.1	Allgemeines	17
5.2	Siedlung	17
5.3	Natur und Landschaft	19
5.4	Siedlung und Verkehr	19
5.5	Wasser und Boden	19
6	Interessenabwägung	23
7	Verfahren	27
7.1	Vorarbeiten	27
7.2	Vorprüfung	27
7.3	Mitwirkung und Information	27
7.4	Rechtsverfahren	28
	Anhang	29
	Beilagen	31

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

1.1.1 Planungsanlass

Die Schönauer AG ist ein Bauunternehmen mit Spezialisierung auf Holzbau und stellt Fertigbaumodule her. Der Hauptbetrieb der Schönauer AG, wo die Module produziert werden, liegt seit dem Juni 2021 an der Erlenmadstrasse (Parzelle 1954). Seit Oktober 2022 konnte auch das Bürogebäude am selben Standort bezogen werden. Momentan hat die Firma zwei Aussenlagerplätze in Rebstein. Die bestehenden Lagerplätze stossen an ihre Kapazitätsgrenze, besonders da sich die Schönauer AG stetig grössere Aufträge sichern konnte. Zudem werden bei der Zwischenlagerung in Rebstein jeweils 2 Transportfahrten mit Überbreite unter anderem auch durch Wohnquartiere nötig. Aus diesen Gründen plant die Schönauer AG eine Betriebserweiterung an der Erlenmadstrasse. Dazu hat das Unternehmen die Parzellen 176 und 177 erworben. Im Planungsgebiet soll ein Pritschenlagerplatz entstehen. Damit sollen die Lagerplätze in Rebstein ersetzt und die Transportwege minimiert werden.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die Parzelle 176 (3'210 m²) und eine Teilfläche von 1395 m² der Parzelle 177, insgesamt 4'605 m². Das Planungsgebiet wird durch die Parzellengrenzen sowie durch die Zonengrenzen begrenzt. Das Planungsgebiet liegt im Arbeitsgebiet entlang der Bahnlinie. Das Planungsgebiet ist durch die Erlenmadstrasse erschlossen.

Abb. 1 Orthophoto 2019 mit AV (Geoportal, Oktober 2022), mit Planungsgebiet (ohne Massstab)



2 Grundlage

2.1 Übergeordnete Grundlagen

2.1.1 Kantonaler Richtplan

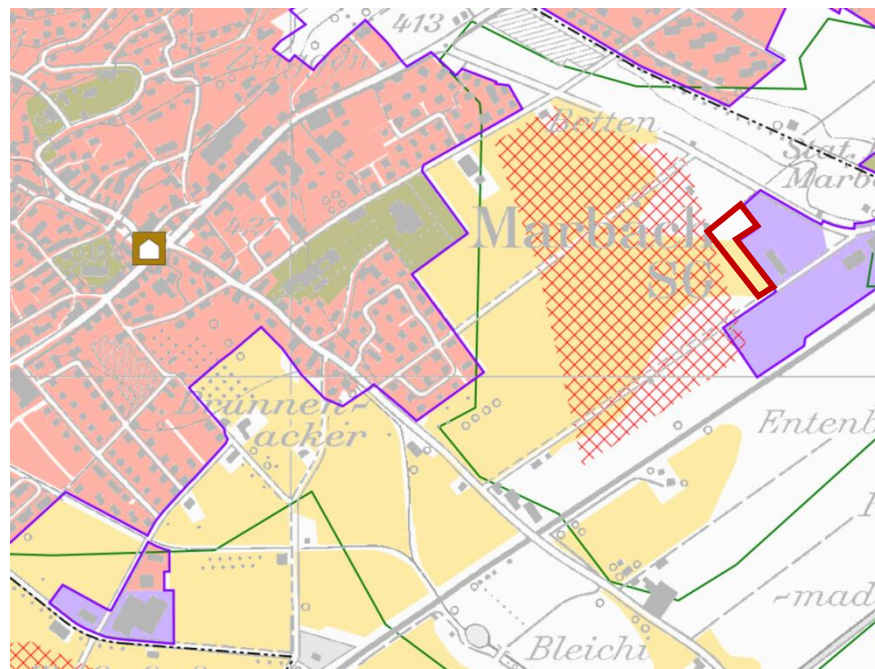
Das Planungsgebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebiets. Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich Fruchtfolgefläche. Der Richtplan entspricht dem Stand vom 28.12.2021.

Der kantonale Richtplan bestimmt mit dem Koordinationsblatt S21 Arbeitszonenbewirtschaftung folgende Voraussetzungen für die Einzonung von Arbeitszonen.

- Weitere Arbeitszonen können nur ausgeschieden werden, wenn in der betreffenden Region nachweislich keine geeignete Fläche bereits eingezont ist, oder wenn es sich um eine Betriebserweiterung handelt.
- Erweiterungen um weniger als 5000 m² können mittels einer Fortschreibung des Richtplans in das Siedlungsgebiet aufgenommen werden.
- Grössere Erweiterungen haben in der jährlichen Anpassung zu erfolgen.
- In jedem Fall ist der konkrete Bedarf auszuweisen.

Abb. 2 Ausschnitt kantonalen Richtplan (Geoportal, Oktober 2022) mit Planungsgebiet (rot umrandet) (ohne Massstab)

- Siedlungsgebiet Wohnnutzung
- Siedlungsgebiet Arbeitsnutzung
- Siedlungsgebiet Sonstige Nutzung
- Gemeinde mit definitivem Siedlungsgebiet
- Langfristige Siedlungsgrenzen
- Fruchtfolgeflächen
- Schützenswerte Ortsbilder



2.2 Kommunale Grundlagen

2.2.1 Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan wird zurzeit dem neuen PBG angepasst. Der kommunale Richtplan bezeichnet das Planungsgebiet als Landwirtschaftsgebiet mit Festsetzung Arbeitsgebiet. Die Festsetzung ist im Objektblatt S 1.3.1 genauer beschrieben. Darin wird erläutert, dass das bestehende Arbeitsgebiet weiterentwickelt werden soll. Die Fläche soll für künftige Betriebserweiterungen bereitstehen. Zudem wird im Richtplan Teil Natur und Landschaft ersichtlich, dass sich im Planungsgebiet Fruchtfolgefläche befindet.

Abb. 3 Ausschnitt Entwurf kommunaler Richtplan (Mai 2025) mit Planungsgebiet (rot umkreist) (ohne Massstab)

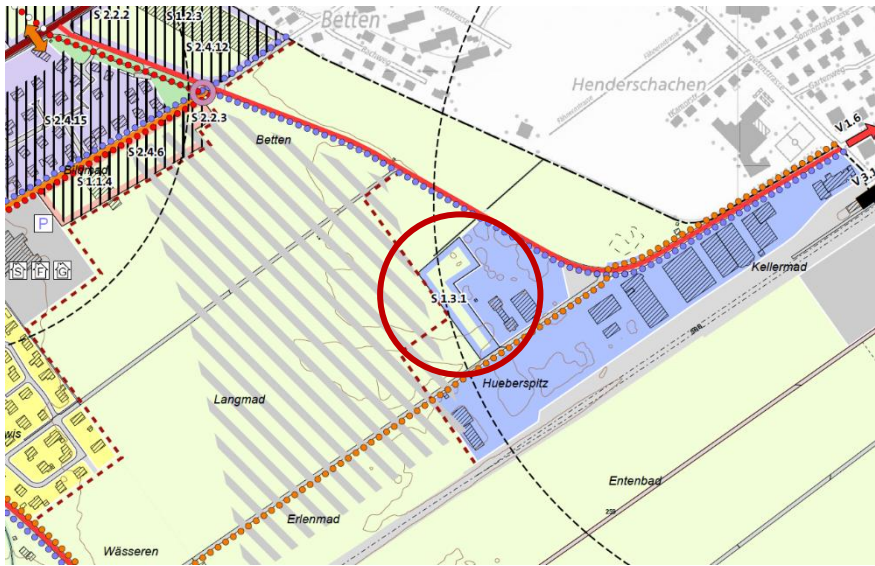
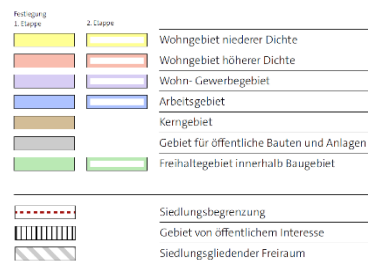
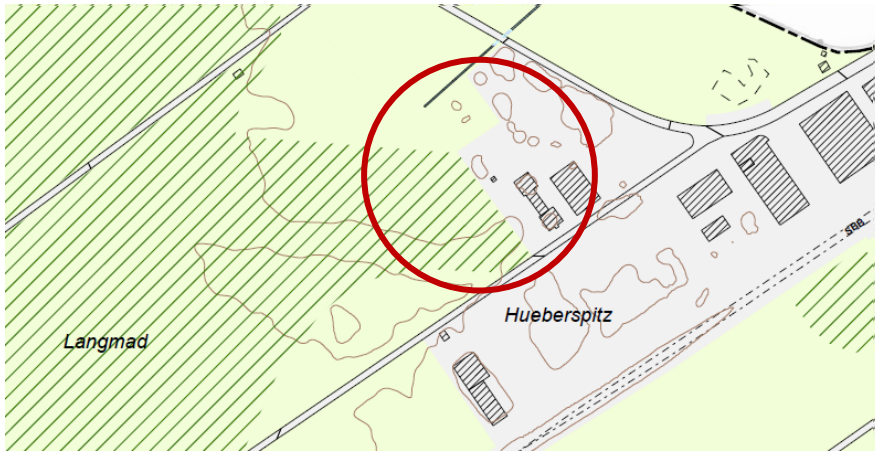


Abb. 4 Ausschnitt Entwurf kommunaler Richtplan (Mai 2025) mit Planungsgebiet (rot umkreist) (ohne Massstab)



2.2.2 Zonenplan

Das Planungsgebiet ist im Zonenplan der Landwirtschaftszone (L) zugewiesen. Das Planungsgebiet grenzt neben der Landwirtschaftszone auch an die Gewerbe-Industriezone (GIA/B). Der Zonenplan wurde am 20. September 2017 genehmigt und ist rechtskräftig.

Abb. 5 Ausschnitt Zonenplan (Geoportal, Oktober 2022), mit Planungsgebiet (rot umrandet) (ohne Massstab)

- Gewerbe-Industriezone GIA
- Gewerbe-Industriezone GIB
- Landwirtschaftszone L
- Hinweis Verkehrsfläche iB

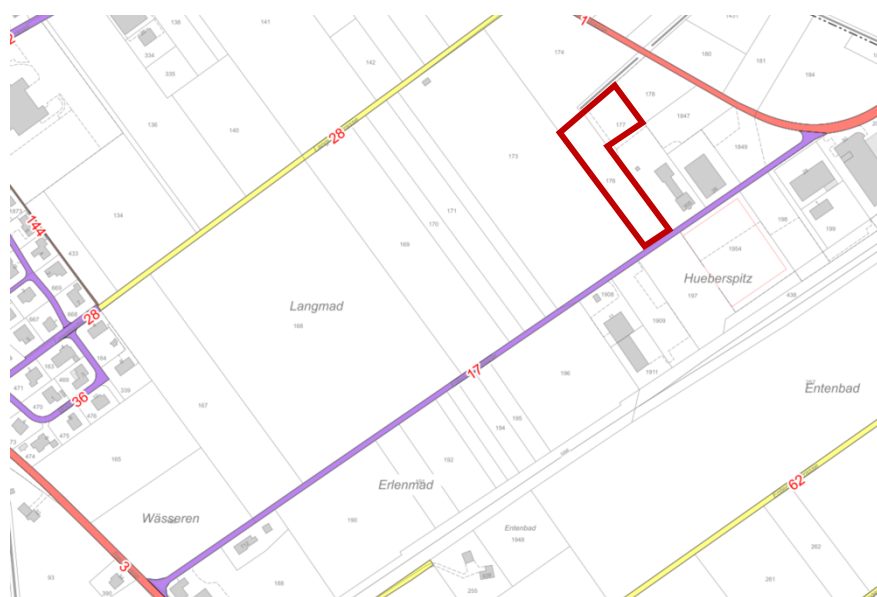


2.2.3 Strassenklassierung / Erschliessung

Die Erlenmadstrasse (17) ist eine Gemeindestrasse 2. Klasse und bildet die Zufahrtstrasse zum Planungsgebiet. Die Erlenmadstrasse ist an die Riet- (3) und die Bahnhofstrasse (1) angeschlossen, beides sind Gemeindestrassen 1. Klasse. Die Bahnhofstrasse gewährleistet einen direkten Anschluss an die Staatsstrasse, eine Kantonstrasse und regionale Hauptverkehrsachse. Die Rietstrasse bietet mit der Verbindung zur Südstrasse (Kantonstrasse) einen Anschluss an den Autobahnzubringer für die A13.

Abb. 6 Ausschnitt Strassenklassierung (Geoportal, Oktober 2022), mit Planungsgebiet (rot umrandet) (ohne Massstab)

- Gemeindestrasse 1. Klasse
- Gemeindestrasse 2. Klasse
- Gemeindestrasse 3. Klasse



2.2.4 Schutzverordnung

Im Planungsgebiet befinden sich keine geschützten Natur- oder Kulturobjekte.

2.2.5 Naturgefahren

Das Planungsgebiet liegt im Bereich geringer bis mittlerer Gefährdung und Restgefährdung durch Hochwasser. Die Fliesstiefen eines 100-jährlichen Hochwassers betragen zwischen 0 cm und 100 cm. Die maximale Fließgeschwindigkeit beträgt 1 m/s.

Abb. 7 Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser (Geoportal, Oktober 2022) mit Planungsgebiet (rot umrandet) (ohne Massstab)

- Erhebliche Gefährdung
- Geringe Gefährdung
- Mittlere Gefährdung
- Restgefährdung

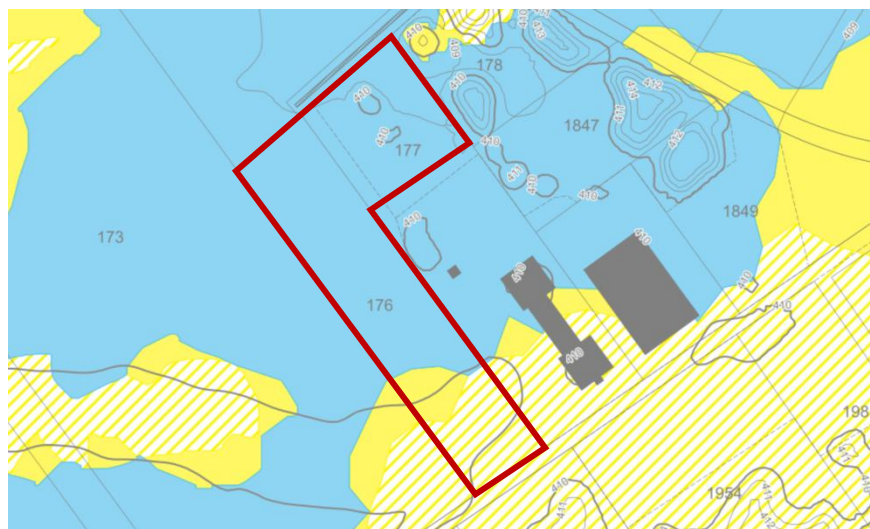
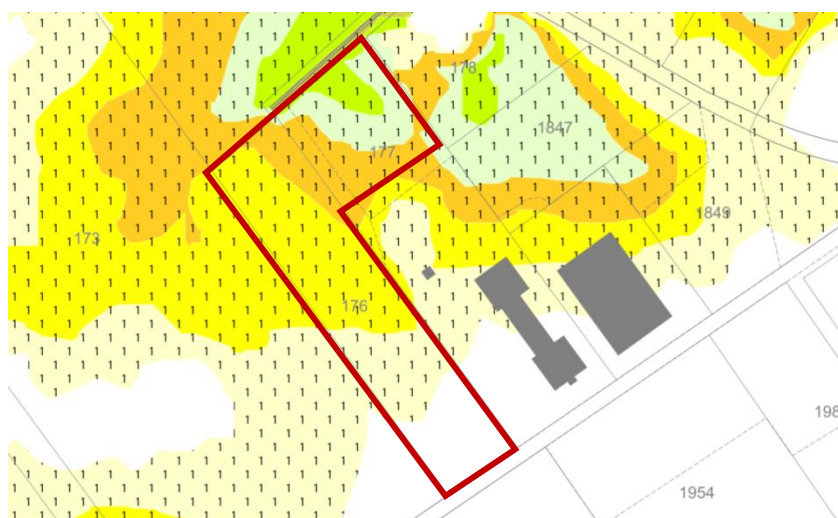


Abb. 8 Ausschnitt Überflutungskarte seltene Ereignisse (100-j.) (Geoportal, Oktober 2022) mit Planungsgebiet (rot umrandet) (ohne Massstab)

- Fliesstiefe**
- > 0.00 – 0.25 m
 - > 0.25 – 0.50 m
 - > 0.50 – 0.75 m
 - > 0.75 – 1.00 m



2.2.6 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt nicht in einer Gewässerschutzzone.

2.2.7 Fruchtfolgeflächen

Ungefähr dreiviertel der Parzelle 176 liegt in der Fruchtfolgefläche. Die Fläche beträgt rund 2'460 m². In der Parzelle 177 befindet sich keine Fruchtfolgefläche.

Bei der Einzonung von neuem Bauland sind die Voraussetzungen der Raumplanungsgesetzgebung zu beachten. Ob FFF beansprucht werden kann, ist im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung zu klären. Grundsätzlich ist jeder Verbrauch von FFF zu kompensieren. Keine Kompensation ist bei Kleinflächen <1000 m² erforderlich. Als Kompensation von FFF gelten folgende Massnahmen:

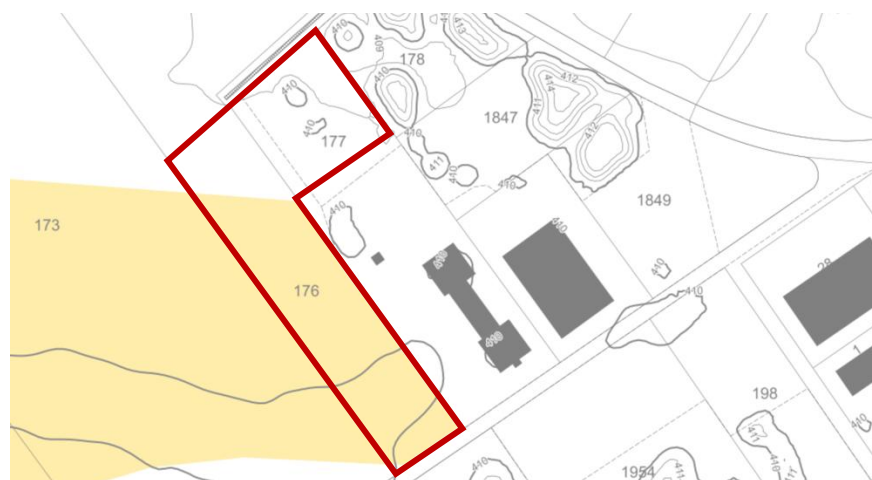
- Kompensation durch Auszonung
- Kompensation durch Aufwertung von Böden, welche vorübergehend beansprucht oder versiegelt wurden und rekultiviert werden können
- Kompensation durch Aufwertung von anthropogen degradierten Böden
- Kompensation durch Erfassung noch nicht kartierter FFF

Wird Fruchtfolgefläche beansprucht, sind für die Genehmigungsprüfung bzw. die Prüfung im Bewilligungsverfahren folgende Unterlagen einzureichen:

- Bodendokumentation zur beanspruchten Fläche sowie zur Kompensationsfläche
- Projektskizze für Kompensation FFF
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV mit einer detaillierten Begründung für den Verbrauch von FFF.

Abb. 9 Ausschnitt Karte Fruchtfolgeflächen (Geoportal, Oktober 2022) mit Planungsgebiet (rot) (ohne Massstab)

Fruchtfolgeflächen



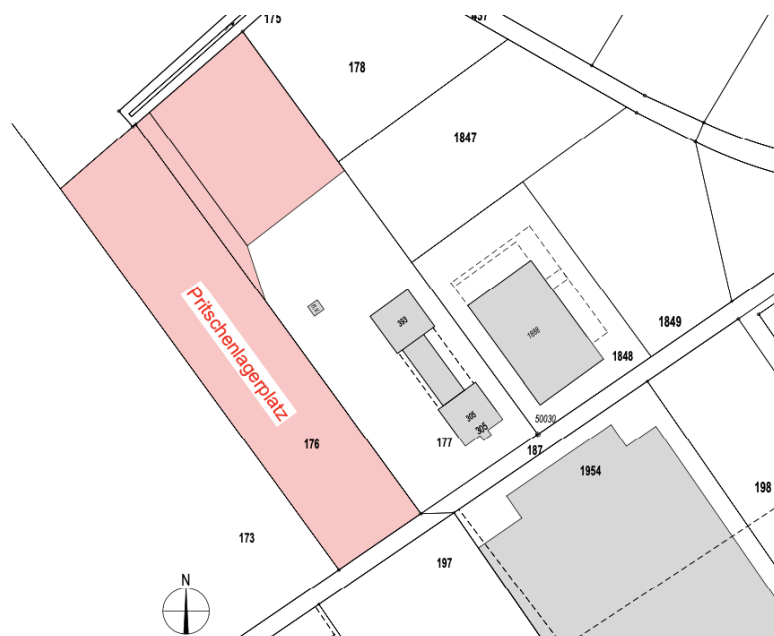
2.2.8 Bodenschutz

Im Planungsgebiet sind gemäss Kataster der belasteten Standorte keine Belastungen vorhanden.

3 Baueingabe

3.1 Bauvorhaben

Abb. 10 Übersicht Baueingabe (Oktober 2022)
mit Planungsgebiet (rot) (ohne Massstab)



3.1.1 Ausgangslage

Die Schönauer AG hat zur Vorbereitung der Baueingabe Pläne zum Projekt erarbeitet. Im nachfolgenden Abschnitt wird das Bauprojekt anhand der vorbereiteten Baueingabe erläutert.

3.1.2 Standortevaluation/Gesamtschau

In der Vorbereitung der Planung hat die Schönauer AG eine Standortevaluation durchgeführt. Der Standort muss eine gute Erschliessung bieten sowie möglichst nahe beim Produktionsstandort liegen. Die Abklärungen der Gesamtschau ergaben, dass die Anforderungen nur im Gebiet Hueberspitz abgedeckt werden können. In den Gesprächen mit den verschiedenen Grundeigentümern, zeigte sich, dass die bevorzugten seitlich an den Produktionsstandort angrenzenden Parzellen Nrn. 197 und 198 nicht erhältlich sind. Eigentümer des Grundstücks Nr. 197 ist Hauser Markus, Inhaber der Firma Hauser Holzbau AG, mit Sitz in Marbach und des Grundstücks Nr. 198 die Firma Felix Sonderegger AG, mit Sitz in Marbach. Beide Grundstücke werden für die jeweilige Entwicklung der bestehenden Betriebe benötigt.

Zusätzlich wurde auch die Erhältlichkeit der unbebauten Parzelle Nr. 208, im Eigentum der Rhomberg Immobilien AG, mit Sitz in Marbach, an der Bahnhofstrasse, rund 300 m von der Produktionshalle entfernt gelegen, abgeklärt. Auch dieses Grundstück wird für die eigene betriebliche Entwicklung

benötigt. Die entsprechenden Absagen an die Schönauer AG sind in der Beilage B2 enthalten.

Abb. 11 Übersicht der geprüften Standorte



Das Betriebsareal der Schönauer AG erstreckt sich auch auf die Parzelle Nr. 177, welche bereits der Firma gehört. Auf der Parzelle ist ein Gartenbauunternehmen eingemietet, mit dem noch ein laufender Mietvertrag besteht. Als an das Betriebsareal angrenzende Fläche, erfüllt die Parzelle Nr. 176 alle Anforderungen der Schönauer AG für eine optimale Entwicklung des bestehenden Betriebs. Die Parzelle konnte auch käuflich erworben werden. Zudem kann über dieses Grundstück auch der nördliche Teil der Parzelle Nr. 177 erreicht und als Pritschenplatz mitbenutzt werden.

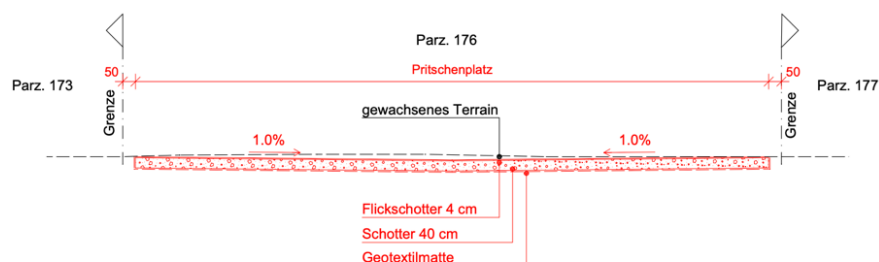
Wie bereits in der Begründung der Firma Schönauer AG (Beilage B1) dargestellt wird, bildet der Pritschenplatz eine Einheit mit der Produktionshalle. Folglich dient ein alleiniger entfernter Pritschenplatz, losgelöst vom Betriebsgebäude höchstens als kurzzeitige Übergangslösung. Deshalb wurde verzichtet, in anderen Gemeinden nach erhältlichen rechtsgültigen Arbeitszonenflächen zu suchen.

3.1.3 Projektierung / Ausgestaltung

Der projektierte Aussenlagerplatz ist für bis zu 43 Pritschen ausgelegt, die in zwei Stellreihen mit einer mittigen Zufahrtsgasse und einem Block von 12 Pritschen im Bereich der Parzelle 177 angeordnet werden sollen.

Der Platz soll über einer Geotextilmatte mit einem 40 cm dicken Schotterkoffer befestigt und geebnet werden. Zudem wird der Lagerplatz mit einer 4 cm Schicht Flickschotter-Schicht überzogen, aber nicht versiegelt. Durch den Schotter wird der Oberflächenabfluss kaum beeinträchtigt.

Abb. 12 Querschnitt (Oktober 2022) (ohne Massstab)

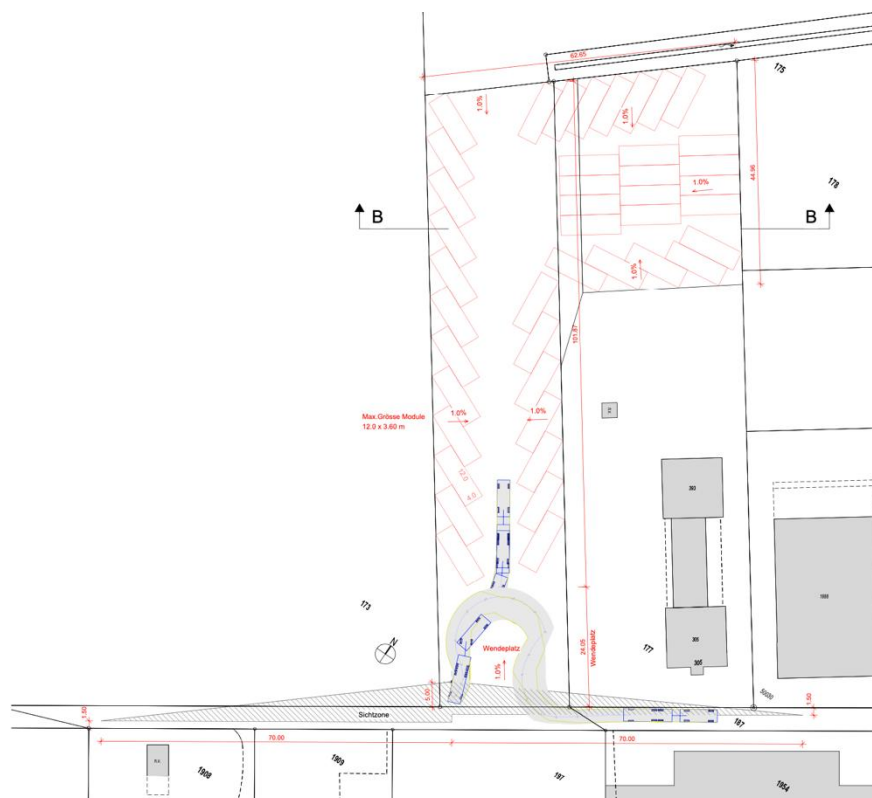


3.1.4 Verkehrslösung/ Schleppkurven

Freihaltung Erlenmadstrasse

Zur Freihaltung der öffentlichen Strasse (Erlenmadstrasse) wurde die Kapazität des Pritschenlagerplatzes so bemessen, dass die ersten 24 m zur Strasse als Wendeplatz dienen. Dazu wurden auch die Schleppkurven der Transportfahrzeuge berechnet und einkalkuliert. Die Fahrzeuge können dadurch vorwärts zum Platz einbiegen und den Platz auch wieder vorwärtsfahrend verlassen. Grundsätzlich wird die Verkehrsbelastung der Erlenmadstrasse nur geringfügig erhöht. Querungen der Strasse durch den Werkverkehr sind nicht häufig, da ein Modul erst nach der Fertigstellung zum Pritschenlagerplatz überführt wird. Der Abtransport findet erst dann statt, wenn die gesamte Bestellung vollendet ist.

Abb. 13 Grundriss (Oktober 2022) (ohne Massstab)



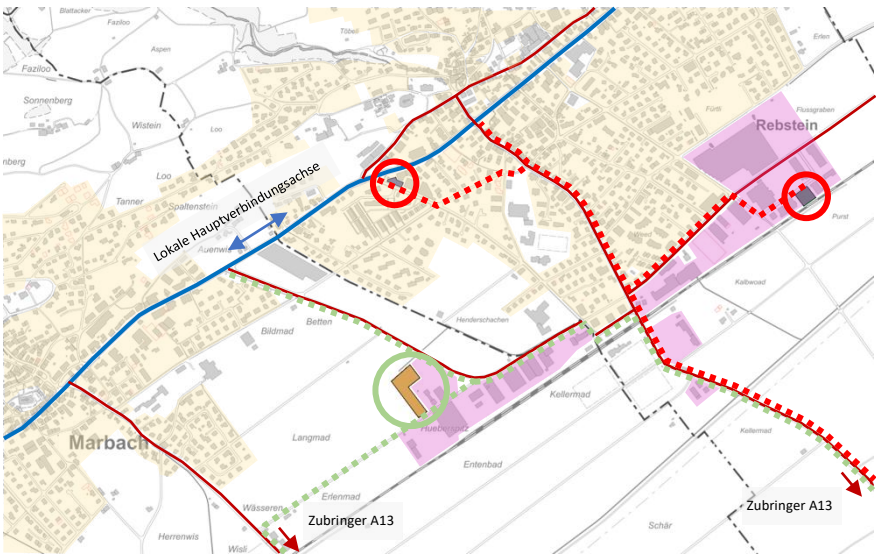
Lokale Verkehrsentslastung

Die bestehenden Lagerplätze in Rebstein liegen aus Sicht der Erschliessung ungünstig gelegen. Die Transportwege führen durch Wohnquartiere und belasten den lokalen Verkehr. Durch die Verlegung der Hauptzwischenlagerung an die Erlenmadstrasse kann diese Belastung verringert werden.

Die Erlenmadstrasse schliesst direkt an die Rietstrasse (Marbach) an, über die Bahnhofstrasse erreicht man mit minimaler Belastung für Wohnquartiere die Staatsstrasse und über die Bahnstrasse erreicht man auch die Rebsteiner Rietstrasse.

Abb. 14 Grundriss (Oktober 2022) (ohne Massstab)

-  Bestehende Lagerplätze
-  Neuer Lagerplatz
-  Kantonsstrasse
-  Gemeindestrasse 1. Klasse
-  Bisherige Erschliessung
-  Neue Erschliessung



3.1.5 Umgang Hochwassergefahr

Im Allgemeinen sieht die Schönauer AG die Gefährdung durch Hochwasser als unproblematisch an. Die Holzbaumodule werden auf den Pritschen erhöht gelagert, wodurch sie vor geringeren Hochwasserständen geschützt sind. Sollte der Hochwasserstand die Pritschenhöhe überschreiten, so ist das nicht weiter schlimm, da die Module sowieso gut verpackt werden, um sie vor Witterungseinflüssen zu schützen. Da auf dem Lagerplatz durch den Schotter keine Versiegelung entsteht, wird der Oberflächenabfluss kaum beeinträchtigt, wodurch die Gefährdung nicht verschärft wird.

3.1.6 Übergang Landschaft

Am nördlichen Rand des Lagerplatzes wird ein Abschluss durch eine Baumreihe geplant, dadurch wird der Übergang zur Landschaft verbessert. Besonders aus der Richtung des Dorfes Marbachs, dem Hang mit Weinbergen und dem Schloss Weinstein gesehen, führt dies zu einer besseren Einbettung in die Landschaft. Das angrenzende Feld / Wiese soll ohne befestigte Abgrenzung direkt zum Schotterplatz übergehen. Bei der Nutzung als Aussenlagerplatz entsteht keine störende Bebauung. Die auf dem Platz lagernden Module werden mit einer Folie vor der Witterung geschützt, diese ist jedoch gespannt, was ein störendes «Flattern» im Wind minimiert.

4 Teilzonenplan

4.1 Zonenänderung

4.1.1 Zonenänderung

Die einzuzonende Fläche (3'210 m²) der Parzelle 176 und der Parzelle 177 (1'395 m²) wird von der Landwirtschaftszone (L) zur Gewerbe-Industriezone (GI B) zugewiesen.

Da es sich bei der Zonenänderung um eine Einzonung von neuem Bauland handelt fällt eine Mehrwertabgabe gemäss Kapitel VI. PBG an. Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des Bodenmehrerts.

Abb. 15 Ausschnitt Entwurf Teilzonenplan, mit Planungsgebiet (Oktober 2022) (rot umrandet) (ohne Massstab)



4.1.2 Abgrenzung

Die Abgrenzung des Planungsgebiets verläuft entlang der Parzellengrenzen und der heutigen Zonengrenzen. Die umzuzonende Fläche grenzt vor allem an Landwirtschaftsfläche und an Gewerbe-Industriezone. Im Süden wird das Planungsgebiet durch die Verkehrsfläche begrenzt.

5 Nachweise

5.1 Allgemeines

Folgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise gemäss Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007) erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

5.2 Siedlung

5.2.1 Bauzonenbedarf

Die Schönauer AG beabsichtigt aufgrund des Umzugs von Rebstein nach Marbach sowie der Auftragslage eine Betriebserweiterung in Form eines Pritschlagers. Dazu wurden die Verfügbarkeit und Eignung von verschiedenen Flächen geprüft. Die Parzelle Nrn. 197 sowie 198 (seitlich an die Produktionshalle angrenzend) standen nicht zum Verkauf bzw. sind nicht erhältlich. Die Parzelle Nr. 177 (Teil des bestehenden Betriebsareals) befindet sich im Besitz der Schönauer AG, ist jedoch teilweise bebaut, sowie durch längerfristige Mietverträge blockiert und deckt den Flächenbedarf allein nicht ab. Die Parzelle Nr. 176 (abgrenzend an Parz. 177) konnte erworben werden und stellt die einzige verfügbare und geeignete Parzelle dar. Weiter Flächen wurden abgeklärt, kommen aber aus verschiedenen Gründen nicht in Frage. So beispielsweise auch am bisherigen Betriebsstandort der Gemeinde Rebstein im Gebiet Gerenmoos, wo der nötige Platz fehlt und die Erschliessung ungenügend ist. Der projektierte Pritschenlagerplatz für die fertigen Holzbaumodule auf den Parzellen Nrn. 176 und 177 bedingt eine Einzonung von 4'605 m² von der Landwirtschaftszone (Lw) zur Industrie-Gewerbezone (GI B). Ein konkretes Bauprojekt ist vorhanden. Als flächig angrenzendes Areal entspricht die Einzonung einer Fortschreibung gemäss Kantonaalem Richtplan.

5.2.2 Verfügbarkeit von Bauzonen

Die Parzellen Nrn. 176 und 177 sind im Besitz der Schönauer Immobilien AG und stehen für das Erweiterungsvorhaben zur Verfügung. Die Parzelle liegt angrenzend an die Parzelle Nr. 1954 gegenüber des Hauptbetriebs, samt Produktionshalle, an der Erlenmadstrasse.

5.2.3 Haushälterische Bodennutzung

Der Pritschenlagerplatz ist kompakt dimensioniert und für zwei Stellreihen mit einer Zufahrtsgasse ausgelegt. Aufgrund der Nutzung als Aussenlagerplatz steht das Gebiet später, bei allfälligen betrieblichen Änderungen, immer noch für eine allfällige bauliche Nutzung zur Verfügung.

5.2.4 Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan

Der rechtsgültige kommunale Richtplan bezeichnet das Planungsgebiet als Festsetzung zum Arbeitsgebiet. Der Richtplan sieht die Entwicklung des bestehenden Arbeitsgebets an diesem Standort vor. Das Planungsgebiet liegt angrenzend an die bestehende Arbeitsnutzung gegenüber des Hauptbetriebs an der Erlenmadstrasse. Dank der unmittelbaren Nähe zur Produktionshalle können Transportwege und damit die Belastung für lokale Strassen und deren Anwohner reduziert werden. Die Lage des Standorts bietet einen besseren Anschluss an regionale und überregionale Hauptverkehrsachsen.

5.2.5 Abstimmung mit Ortsplanungsrevision

Die Überprüfung der bestehenden Instrumente der Ortsplanung (Richt- und Rahmennutzungsplanung) im Hinblick auf das neue Planungs- und Baugesetz ist weitgehend abgeschlossen. Die Instrumente werden derzeit überprüft.

Der Holzbaubetrieb Schönauer AG hat an der Erlenmadstrasse innerhalb der Gewerbe-Industriezone vor wenigen Jahren auf der Parzelle Nr. 1954 ein neuer Standort bezogen und möchte nun seine erfolgreiche Entwicklung im Systemholzbau ausbauen. Seit dem Jahr 2021 läuft der gewerbliche Betrieb und zwischenzeitlich sind auch die Entwicklungsabteilung und die Büros nach Marbach umgezogen. Dieser Standortwechsel von Rebstein nach Marbach war auch damit begründet, dass unmittelbar daneben im Richtplan noch Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebe bestehen. So konnte auch die Parzelle Nr. 177 für den Betrieb erworben werden. Mit der Umzonung für den notwendigen Pritschenplatz ist sodann das Arbeitsplatzgebiet von Marbach, abgesehen der erwähnten Flächen für die jeweiligen eigenen Betriebsentwicklungen, ausgeschöpft. Weder im überarbeiteten Richtplan noch im Zonenplan werden zusätzliche Flächen ausgeschieden. Diese Entwicklung ist demzufolge mit den Zielen der Ortsplanung abgestimmt.

5.2.6 Nutzung bestehender Standort

Der bisherige Standort in Rebstein wird, soweit er im Eigentum der Firma Schönauer AG steht, weiterhin für den Schreinereibereich genutzt. Dabei sollen ebenfalls Entwicklungsmöglichkeiten offen bleiben, welche nun mit der betrieblichen Aufteilung besser verfolgt werden können. Diese Nutzung ist im Unterschied zum Holzbau auch besser mit der zentralen Lage innerhalb von Rebstein verträglich.

5.3 Natur und Landschaft

5.3.1 Einordnung im landschaftlichen Kontext

Das Planungsgebiet grenzt östlich und südlich an die bestehende Gewerbe-Industriezone GI B. Nördlich und westlich schliessen an das Planungsgebiet Landwirtschaftsflächen an. Durch die Nutzung als Pritschenlagerplatz entsteht keine Bebauung mit Gebäuden. Auf dem Platz werden Verpackte Holzbaumodule auf Pritschen abgestellt. Es gibt keinen befestigten Abschluss. Dadurch entsteht ein direkter Übergang der Landschaft zum Schotterplatz.

5.4 Siedlung und Verkehr

5.4.1 Parkierung und Erschliessung

Das Gebiet wird über die Erlenmadstrasse erschlossen und dient primär als Aussenlagerplatz. Beim Abtransport der Holzbaumodule ab dem Produktionsstandort können durch die Nähe des Zwischenlagerplatzes, im Vergleich zum heutigen Stand, Transportwege verkürzt und dadurch eine Abnahme des lokalen Verkehrs erreicht werden. Da ein Wendeplatz auf dem Aussenlagerplatz einberechnet ist, wird der Verkehr auf der Erlenmadstrasse nicht behindert. Der Standort an der Erlenmadstrasse ist besser an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen als die bestehenden Lagerplätze in Rebstein.

5.5 Wasser und Boden

5.5.1 Fruchtfolgeflächen

Kantonaler Richtplan

Die Fruchtfolgeflächen sind im kantonalen Richtplan ausgeschieden und grundsätzlich in ihrer Ausdehnung zu erhalten. Die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen setzt entsprechend eine qualifizierte Interessenabwägung voraus. Das Merkblatt «Kompensation von Fruchtfolgeflächen» nennt dazu folgende Prüfpunkte:

- ob die beanspruchten Fruchtfolgeflächen rückführbar, bedingt rückführbar oder nicht rückführbar sind;
- ob für die beantragte Beanspruchung ein besonderer Bedarf (wesentliche neue Bedürfnisse, gleichwertige oder höher gestellte Interessen) ausgewiesen wird;
- ob für den besonderen Bedarf bereits der Bauzone zugewiesene Flächen in Frage kommen können;
- ob für den besonderen Bedarf keine für die landwirtschaftliche Nutzung weniger gut geeignete Flächen beansprucht werden können;
- ob die jährliche Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen 12 ha nicht übersteigt;

- ob der im Sachplan des Bundes festgesetzte Mindestumfang von 12'500 ha unterschritten wird.

Beschaffenheit

Aufgrund der Nutzung als Pritschenlagerplatz und der Befestigung ist die aufzuhebende Fruchtfolgefläche nur über einen grossen Aufwand rückführbar.

Besonderer Bedarf

Es handelt sich um eine Erweiterung des bestehenden Holzbaubetriebs, welcher für die Lagerung der vorgefertigten Elemente ein Lagerplatz in unmittelbarer Nähe benötigt. Es bestehen keine geeigneten, unüberbauten Arbeitszonen, die zudem erhältlich sind.

Standortevaluation

Der Standort ist für die Betriebserweiterung geeignet, da er sich unmittelbar auf der gegenüberliegenden Strassenseite zum Hauptbetrieb befindet. Durch die Erweiterung können die mit der Zwischenlagerung verbundenen Transportwege drastisch reduziert werden. Zudem schliesst die Erweiterung der Gewerbe-Industriezone direkt an das bestehende Arbeitsgebiet an.

Die Weiterentwicklung des Industriegebiets um die beschriebene Fläche ist im kommunalen Richtplan vorgesehen. Andere geeignete Parzellen standen nicht zum Verkauf oder sind durch eine bestehende Bebauung und durch Mietverträge blockiert.

Ersatzkultivierung

Für die beanspruchte Fruchtfolgefläche im Umfang von rund 2'460 m² ist eine Kompensation durch Ersatzkultivierung von Fruchtfolgeflächen vorgesehen. Dabei ist zu beachten, dass die Bodenqualität mindestens derjenigen der beanspruchten Fläche entsprechen muss. Zusätzlich müssen Kompensationsflächen die Mindestgrösse einer Hektare und eine geeignete Parzellenform aufweisen.

Die Gemeinde Marbach hat bereits im Jahr 2013 eine Rekultivierung im Gebiet Isenriet durchgeführt. Dabei wurde Rheinsand aufgetragen und mittels Durchmischung mit dem anstehenden Boden vermengt. Das erstellte bodenkundliche Gutachten (Beilage B3) weist nach, dass eine Kompensation im Gebiet Isenriet (Grundstücke Nrn. 359 und 360) möglich ist und den Anforderungen an eine Fruchtfolgefläche entspricht. Die Verfügbarkeit der Kompensationsflächen konnte sichergestellt werden.

Abb. 16 Überblick Fruchtfolgefläche: Verlustfläche (rote Umrandung), bestehende Fruchtfolgeflächen (hellgrün)



Abb. 17 Überblick Fruchtfolgefläche: Kompensationsfläche (blaue Umrandung), bestehende Fruchtfolgeflächen (hellgrün)



5.5.2 Naturgefahren

Bei der Nutzung als Pritschenlagerplatz entsteht keine Bebauung. Da der Platz mit Schotter befestigt und geebnet werden soll, entsteht für den Oberflächenabfluss kaum eine Beeinträchtigung. Die Holzbaumodule werden auf Pritschen gelagert und stehen auf vier Stützen erhöht, um den Transport per LKW zu erleichtern. Dadurch sind die Sachwerte zusätzlich zur witterungsfesten Verpackung vor einer Überflutung geschützt. Da nur eine geringe Fließgeschwindigkeit erwartet wird, kann angenommen werden, dass sich die Pritschen auch bei einer Überflutung nicht verschieben.

6 Interessenabwägung

Im Planungsgebiet stehen sich öffentlich und private Interessen gegenüber. Nach Art. 3 RPV müssen die betroffenen Interessen ermittelt, beurteilt und abgewogen werden. Dabei sind die insbesondere die Ziele und Planungsgrundsätze nach Art. 1 und 3 RPG sowie diejenigen des kantonalen Richtplans zu beachten.

6.1.1 Ermittlung der Interessen

Die Ermittlung der Interessen wurden in den vorangegangenen Kapiteln aufgezeigt. Die nachfolgende Tabelle verweist auf die relevanten Interessen nach Themen gegliedert.

Tab. 1 Übersicht betroffene Interessen

Massgebende Interessen	Art. RPG KRP
Siedlungsentwicklung nach Innen / Kompakte Siedlungen	1 Abs. 2 S12
– haushälterische Bodennutzung	S13
– Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung (Ortsplanung)	
– Umgang mit bestehendem Standort	
Räumliche Voraussetzungen für Wirtschaft / Angemessene Dezentralisierung	1 Abs. 2 S21
– Wohn- und Arbeitsgebiete zweckmässig einander zuordnen	3 Abs. 3
– Nutzung von brachliegenden und ungenutzten Bauzonen	3 Abs. 4
Erschliessung	3 Abs. 3
– Mit öffentlichem Verkehr erreichbare Arbeitsplätze	
– Wohngebiete vor schädlichen und lästigen Auswirkungen schützen	
Einfügung und Erhaltung der Landschaft	1 Abs. 2
– Natürliche Lebensgrundlagen erhalten	
– Genügend geeignete Kulturlandflächen (Fruchtfolgeflächen)	3 Abs. 2 V11
Gemeindeentwicklung/ öffentliches Interesse	

6.1.2 Beurteilung der Interessen

Nachfolgend werden die verschiedenen Interessengruppen kurz beleuchtet und im Lichte der Interessensabwägung beurteilt.

Siedlungsentwicklung nach Innen / Kompakte Siedlungen

Die Gemeinde Marbach beschränkt das Arbeitsgebiet auch mit den angepassten Instrumenten der Ortsplanung auf den Bereich beim Bahnhof, möchte aber den bestehenden Betrieben eine minimale Entwicklungschance geben. Die einzige zweckmässige Entwicklungsfläche betrifft die zur Einzonung vorgesehenen Flächen. Folglich erfüllt sie als kleinere Gemeinde die zentralen Anliegen der Siedlungsentwicklung auch bei den Flächen für die Wirtschaft. Zudem handelt sich um eine flächig angrenzende Erweiterung der bestehenden Bauzone im Umfang von weniger als 5'000m². Das Gebiet kann somit

gemäss der Kantonalen Richtplanung mittels Fortschreibung in das Siedlungsgebiet aufgenommen werden.

Die Planung entspricht somit diesbezüglich den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

Der bestehende Standort in Rebstein wird, soweit es sich um Eigentum handelt, weiterhin für den Bereich der Schreinerei und seiner Entwicklung benötigt.

Räumliche Voraussetzungen für Wirtschaft / Angemessene Dezentralisierung

Mit dieser minimalen Zonenerweiterung werden die räumlichen Voraussetzungen geschaffen, um einem bestehenden gut laufenden Betrieb die bisher noch fehlende Lagerfläche zu schaffen. Damit kann auch das Ziel der dezentralen Wirtschaft erfüllt werden. Die Anordnung der Arbeitszonen ohne Wohnanteile entlang der Bahn ist zweckmässig und die Distanzen zu den attraktiven Wohnflächen sind kurz.

Wie umfassend dargelegt, bestehen keine brachliegenden oder ungenutzten Bauzonenflächen, welche sich für das benötigte Pritschenlager eignen. Folglich wird diese Zonenänderung zwingend für die Erhaltung und Weiterentwicklung dieses Holzbaubetriebes benötigt.

Erschliessung

Durch die Schaffung des neuen Pritschenlagerplatzes können für die Schönauer AG die Transportwege verkürzt und die Belastung für das lokale Verkehrsnetz dank den direkteren Anschlüssen an die Hauptverkehrsachsen minimiert werden. Davon profitieren vor allem die Anwohner der bisherigen Transportrouten, so dass dadurch Wohngebiete vor Schwerverkehr verschont werden. Überdies liegt der Betrieb in der Nähe der Bahnstation, so dass die Angestellten den öffentlichen Verkehr nutzen können.

Einfügung und Erhaltung der Landschaft

Mit der geringfügigen Erweiterung dieser Arbeitszone werden zwar Fruchtfolgeflächen belegt, eine weitere Ausdehnung wird aber auch langfristig nicht angestrebt. Im Rahmen der Standortevaluation wurde die Vermeidung von Verbrauch an Fruchtfolgeflächen durch die Verhandlungen mit angrenzenden Grundstücksbesitzern umfassend geprüft. Der Verlust kann zudem flächengleich kompensiert werden.

Gemeindeentwicklung / öffentliches Interesse

Die Firma Schönauer ist ein wichtiger Arbeitsgeber in der Region mit gesichertem Fortbestehen. Der Platzbedarf für das Pritschenlager ist klar ausgewiesen. Für eine Betriebserweiterung des einheimischen Betriebes ist in der

kommunalen Richtplanung eine geeignete Fläche vorgesehen und diese Umzonung steht klar im öffentlichen Interesse der Gemeindeentwicklung.

Die Schönauer AG beschäftigt im Jahr 2022 45 Mitarbeitende, davon sind 8 Lernende. In den letzten Jahren konnte der Beschäftigungsgrad stetig gesteigert werden. So waren etwa im Jahr 2017 erst 23 Mitarbeitende angestellt. Beim Ausbau der Holzbaumodule werden zu 90 % Handwerker aus den umliegenden Dörfern beauftragt. Mit der Erweiterung können somit Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden. Die Schönauer AG konnte sich zudem in den letzten Jahren zunehmend grössere Aufträge sichern. Es besteht ein Platzbedarf nahe des neuen Holzbaubetriebes, da die bestehenden Ausenlagerplätze an die Kapazitätsgrenze stossen und nach der Betriebsverlegung ungünstig liegen. Es ist sinnvoll, die Zwischenlagerung möglichst nahe zum Produktionsstandort zu halten, um Transportwege zu minimieren und um das lokale Strassennetz zu entlasten. Weiter ist die erforderliche Kompensation der Fruchtfolgefläche grundsätzlich möglich.

6.1.3 Abwägung der Interessen

Die geplante Betriebserweiterung des Lagerplatzes kann aus den dargelegten Gründen nicht zweckmässig losgelöst vom Produktionsstandort platziert werden. Ebenso kann der Bedarf nicht am ehemaligen Standort des Holzbaubetriebes erweitert werden, noch sind diese betriebsinternen Transportstrecken sinnvoll. Die Standortevaluation hat ergeben, dass keine geeigneten Flächen in der bestehenden Bauzone erhältlich sind.

Die Erweiterung steht im Interesse der Gemeindeentwicklung und der Öffentlichkeit. Die Schönauer AG ist sowohl ein wichtiger Arbeitsgeber in der Region und dank des betrieblichen Umzugs auch für die Gemeinde Marbach. Die Zusammenführung der beiden voneinander getrennten Betriebsteile: Produktion und Zwischenlager bildet eine wichtige Voraussetzung, um weiterhin erfolgreich am Markt zu bestehen.

Ein Teil des Planungsgebiets ist als Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Gemäss Art. 3 RPG gilt es, die Fruchtfolgeflächen zu erhalten. Die Planung sichert den Erhalt durch die Neukartierung von Fruchtfolgeflächen und damit eine ausreichende Kompensation der hier nicht mehr rückführbaren Fruchtfolgeflächen. Die Standortevaluation hat ebenfalls ergeben, dass alle potentiellen Flächen am Rande des Siedlungsgebiets von Fruchtfolgeflächen betroffen sind.

6.1.4 Fazit

Die geplante Erweiterung der Arbeitszone zugunsten des Lagerplatzes der Schönauer AG stellt eine ausgewogene Lösung zwischen privaten und öffentlichen Interessen dar. Sie unterstützt die wirtschaftliche Weiterentwicklung eines etablierten und wachsenden Betriebs in der Region und trägt damit zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei – ein zentrales Anliegen der dezentralen Wirtschaftsförderung und der Gemeindeentwicklung.

Die Erweiterung erfolgt in direkter räumlicher Nähe zum Produktionsstandort und ermöglicht betriebsinterne Synergien, was gleichzeitig zu einer Reduktion des lokalen Verkehrsaufkommens führt. Die Lage nahe dem öffentlichen Verkehr stärkt zudem die Nachhaltigkeit des Betriebsstandorts.

Dem gegenüber steht die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen. Dieser Eingriff wird jedoch durch eine flächenmässig gleichwertige Kompensation ausgeglichen. Die Standortevaluation für den Lagerplatz hat aufgezeigt, dass keine geeigneten Alternativen innerhalb der bestehenden Bauzonen bestehen und alle potenziellen Entwicklungsflächen am Siedlungsrand von Fruchtfolgeflächen betroffen sind.

Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an einer moderaten, zweckmässigen Entwicklung des Betriebs unter Beachtung der Grundsätze der Raumplanung. Die Planung ist mit den Zielsetzungen des RPG sowie dem kantonalen Richtplan vereinbar und wird in ihrer zurückhaltenden Dimension den Anforderungen an eine haushälterische Bodennutzung gerecht.

7 Verfahren

7.1 Vorarbeiten

7.1.1 Entwurfsphase

Der Teilzonenplan wurde im Zeitraum zwischen Oktober bis Dezember 2022 in Rücksprache mit der Gemeinde Marbach erarbeitet.

7.2 Vorprüfung

7.2.1 Erste Vorprüfung

Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan im Dezember 2022 dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation zur Vorprüfung eingereicht. Im Bericht vom 15. Februar 2023 wurde das Vorhaben kritisch beurteilt und es wurden ergänzende Abklärungen sowie zusätzliche Unterlagen eingefordert.

Diese betrafen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Ergänzung einer Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV (vgl. Kap. 6)
- Detailliertere Darlegung des Bedarfs für die Betriebserweiterung (vgl. Kap. 5)
- Erarbeitung einer Auseinandersetzung mit möglichen Alternativstandorten (vgl. Kap. 3.1.2)
- Initiierung eines Projekts zur FFF-Kompensation (vgl. Beilage B3)
- Beurteilung und Erläuterung der ortsplanerischen Gesamtsicht (vgl. Kap. 5.2.5)

7.2.2 Zweite Vorprüfung

Im August 2023 wurden die überarbeiteten Unterlagen von der Gemeinde zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. Der Bericht vom 2. Oktober 2023 verlangt, dass der Bezug zur anzupassenden Ortsplanung noch besser darzulegen ist und die Interessenabwägung zu ergänzen ist.

7.3 Mitwirkung und Information

7.3.1 Öffentliche Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren gemäss PBG Art. 34 Abs. 2 PBG wurde vom 18.03.2024 bis zum 16.04.2024 durchgeführt.

Während der Mitwirkungsfrist ging eine Eingabe ein, welche am 28. Mai 2024 anlässlich eines Augenscheins behandelt und besprochen wurde.

7.4 Rechtsverfahren

7.4.1 Beschluss / Auflage

Der Gemeinderat hat die Planung am Beschluss 19.08.2025 zuhanden der öffentlichen Auflage beschlossen.

Die Öffentliche Auflage erfolgte vom 12.09.2025 bis zum 13.10.2025.

7.4.2 Fakultatives Referendum

Die Planung wurde vom 12.11.2025 bis 22.12.2025 dem fakultativen Referendum gemäss PBG Art. 36 unterstellt, das Referendum wurde nicht ergriffen.

Anhang

Gemeinde Marbach
Teilzonenplan Hueberspitz Marbach
Planungsbericht

A1 Checkliste TZP

A1 Checkliste TZP

Checkliste Zonenplanung

angelehnt an die Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007)

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Bauzonenbedarf		vgl. 5.2.1
– Verfügbarkeit von Bauzonen		vgl. 5.2.2
– Haushälterische Bodennutzung		vgl. 5.2.3
– Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan		vgl. 5.2.4
– Lärmschutz	X	
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
– Störfallvorsorge	X	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	X	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung	X	
– Bauzoneneignung	X	
– Kosten / Erträge	X	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft		vgl. 5.3.1
– Naturnahe Flächen und Siedlungsgliederung	X	
– Beeinträchtigung von Naturobjekten	X	
– Freihaltung von Bach- und Flussufern	X	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Parkierung und Erschliessung		vgl. 5.4.1
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	X	
– Kapazitätsreserven Strassennetz	X	
– Langsamverkehrsnetz	X	
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Fruchtfolgeflächen		vgl. 5.5.1
– Grundwasserschutz	X	
– Naturgefahren		vgl. 5.5.2
– Belastete Standorte	X	

Beilagen

Gemeinde Marbach

Teilzonenplan Hueberspitz Marbach

Planungsbericht

-
- B1 Bedarfsnachweis Pritschenplatz, Schönauer AG
mit Ergänzung, 20.10.2023
 - B2 Nachweis Kaufabklärung Nachbargrundstücke,
23.10.2023
 - B3 Kompensation Fruchtfolgefläche, Bodenkundliche
Beurteilung, OePlan, 20.03.2025