



11. Juni 2010

Gemeinderat Rorschacherberg
Postfach
Goldacher Strasse 67
9404 Rorschacherberg

012 **Gemeinde Rorschacherberg: Genehmigung von Gemeindeerlassen**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Seeterrasse**
- **Überbauungsplan Seeterrasse**

Erwägungen

1. Der Teilzonenplan Seeterrasse umfasst die Parzelle Nr. 870. Sie ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Rorschacherberg der Wohnzone WE bzw. W2a zugewiesen und soll neu, im Sinne der haushälterischen Bodennutzung, in die Wohnzone W2 bzw. W2b umgezont werden.

2.a) Das Überbauungsplangebiet umfasst die Parzellen Nr. 754, 870, 1536 und 1812. Es liegt an einem nach Norden steil abfallenden Hang und ist südlich durch die Autobahn begrenzt. Das schwierig zu bebauende Gelände soll, statt mit freistehenden Einfamilienhäusern, mit einer dreiteiligen terrassenartigen Bebauung mit Etagenwohnungen, bebaut werden.

b) Die angeführten Erlasse wurden am 9. April 2008 vorgeprüft. Die Bemerkungen aus der Vorprüfung wurden mehrheitlich berücksichtigt. Eine erneute Prüfung der Unterlagen im Rahmen der Genehmigung führt jedoch zu folgenden Bemerkungen:

- ba) Art. 1 der besonderen Vorschriften: Als Beilageplan wurde zusätzlich der Plan "Schnitt / Ansicht A3,A4 Ost" M 1:100 vom 8. Januar 2010 mitgeliefert.
- bb) Art. 9 der besonderen Vorschriften: Gemäss vorliegendem Überbauungsplan soll ein Ausnützungsbonus gewährt werden. Gemäss Art. 27 BauG darf durch eine Überbauungsplan eine Mehrausnützung gewährt werden, wenn ein besseres Projekt als nach zonengemässer Überbauung verwirklicht wird, die Grösse des Grundstücks dies rechtfertigt und die Interessen des Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden. Wir weisen Sie jedoch darauf hin, dass der Ausnützungsbonus nicht pauschal im Überbauungsplan gewährt, sondern erst im Baubewilligungsverfahren definitiv zugesichert werden kann.

Das Auflageverfahren ist abgeschlossen. Die eingegangenen Einsprachen konnten infolge Rückzugs und Änderung des Überbauungsplans erledigt werden. Es ist kein Rechtsmittelverfahren hängig.

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

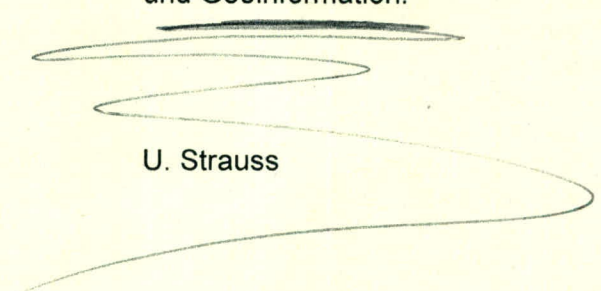
1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Beilageplan "Schnitt / Ansicht A3,A4 Ost" M 1:100 vom 8. Januar 2010 gilt, gemäss Art. 1 der besonderen Vorschriften, als begleitend.
3. Ein allfälliger Ausnützungsbonus kann gemäss vorgängigen Erwägungen, erst im Baubewilligungsverfahren definitiv zugesichert werden.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'000.--.

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation