



A-Post
Gemeinderat Rorschacherberg
Goldacher Strasse 67
Postfach
9404 Rorschacherberg

9. Dezember 2013

Gemeinde Rorschacherberg: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• Überbauungsplan Langmoos

Das rund 1.16 ha grosse Plangebiet umfasst die Parzellen Nr. 912 und 1854 im Gebiet Langmoos und liegt gemäss rechtskräftiger Zonenplanung in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Die Parzelle Nr. 912 ist mit einem Wohnhaus (Assek.-Nr. 186), einer Sammelgarage (Assek.-Nr. 1597) sowie einem Nebengebäude (Assek.-Nr. 187) und die Parzelle Nr. 1854 mit einem Schopf (Assek.-Nr. 1613) überbaut. In Ergänzung zu den bestehenden Bauten sollen vier neue Mehrfamilienhäuser mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss entstehen. Die Erschliessung erfolgt ab den bestehenden Erschliessungsstrassen von Süden (Langmoosweg) und von Norden (Bachwiesstrasse). Mit Ausnahme der Besucherparkplätze erfolgt die Parkierung unterirdisch.

Vorliegender Überbauungsplan bezweckt, gemäss Art. 2 der besonderen Vorschriften (abgekürzt BVo), die Sicherstellung einer ortsbaulich und architektonisch guten Wohnüberbauung mit hoher Siedlungsqualität. Er regelt daher insbesondere die Lage, Grösse und Art der Bauten mit den zugehörigen Bauvorschriften (lit. a), die interne Parkierung (lit. b), die Minimierung der Erschliessungsflächen zugunsten des Freiraums (lit. c) sowie die Grundsätze der Gestaltung (lit. d).

Der Überbauungsplan Langmoos wurde am 12. Februar 2013 vom Gemeinderat erlassen. Die öffentliche Auflage fand vom 26. Februar bis 27. März 2013 statt. Es gingen drei Einsprachen ein. Nach Einspracheverhandlungen wurden diese zurückgezogen.

Die Bemerkungen aus der Vorprüfung vom 30. August 2012 sind im Wesentlichen in die Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

- Art. 12 der besonderen Vorschriften regelt, dass im Untergeschoss des Gebäudes 4 nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Wir präzisieren, dass trotz dieser Bestimmung nicht störende Gewerbebetriebe in der Wohnzone generell zulässig sind.



Die Abweichung zur Regelbauweise besteht einzig darin, dass im Gebäude 4 auch das Untergeschoss entsprechend ausgebaut und genutzt werden darf.

- Der Baulinienplan Mühltofelbach (Stand Vorprüfung 11. Juni 2012) sieht im Bereich der Parzelle Nr. 1854 ein Baulinie für Bauten und eine für Anlagen vor. Solange der Gewässerraum gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) nicht festgelegt ist, gelten gegenüber der Eindolung die Übergangsbestimmungen.

Im Übrigen ergibt die Prüfung, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (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. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Überbauungsplan Bachwies, genehmigt am 26. Februar 1965, wird im Geltungsbereich des Überbauungsplans Langmoos aufgehoben.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'500.--.

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

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:


U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass (Gebühr: Fr. 1'500.--)
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 27. November 2013 (Gebühr: Fr. 340.--)
- Einzahlungsschein mit Totalbetrag aller Genehmigungen (Fr. 1'840.--)

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Tiefbauamt Rechtsdienst