



A-Post

9. Mai 2019

Gemeinderat Rorschacherberg
Goldacherstrasse 67
9404 Rorschacherberg

Geschäft Nr. 19-877

Gemeinde Rorschacherberg: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Sondernutzungsplan "Änderung Überbauungsplan Bleichi vom 13. August 2003"**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Ausgangslage/Vorhaben

Der Überbauungsplan „Bleichi“ inkl. Teiländerung wurde am 13. August 2003 genehmigt und umfasst die Grundstücke Nrn. 1143, 1153, 1821 und 1145. Er regelt die Überbauung und Erschliessung der entsprechenden Grundstücke. Seit dem Erlass des Plans wurden lediglich im nordwestlichen Teil zwei der insgesamt sechs möglichen Mehrfamilienhäuser realisiert. Das Architekturbüro Wäspe und Partner plant nun auf den Parzellen Nrn. 1821 und 1145 zwei neue Mehrfamilienhäuser und hat für den (Baubereich Hauptbauten II) ein neues Richtprojekt erstellt. Die geplanten Neubauten orientieren sich an den westlich und östlich realisierten Bauten mit Flachdach. Dafür muss der 2003 genehmigte Erlass angepasst werden.

Die Änderung des Sondernutzungsplans "Überbauungsplan Bleichi vom 13. August 2003" wurde vom Gemeinderat am 3. April 2018 erlassen, die Anpassungen in Folge Einsprachen am 25. September 2018 und eine weitere Anpassung am 6. November 2018. Die erste öffentliche Auflage erfolgte vom 24. April 2018 bis 24. Mai 2018, die zweite vom 12. Oktober 2018 bis 12. November 2018. Es gingen 10 Einsprache ein. Diese konnten nach der 2. öffentlichen Auflage bzw. den Anpassungen des Überbauungsplans infolge Rückzugs abgeschrieben werden. Die Anpassung vom 6. November 2018 erfolgte in Anwendung von Art. 32 Abs. 2 BauG im vereinfachten Verfahren.



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 1. Februar 2018 sind in die vorliegenden Unterlagen im Wesentlichen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt folgendes:

Richtprojekt (Art. 1 Abs. 2 BVo)

Gemäss Art. 1 Abs. 2 BVo des rechtskräftigen Überbauungsplans haben sich die Bauten des "Baubereich Hauptbauten I" am Richtprojekt des Architekturbüros Ernst Züst vom 8. November 2000 zu orientieren, die Bauten des "Baubereich Hauptbauten II" am Richtprojekt des Architekturbüros Peter Pfister vom 8. November 2000. Das neue Richtprojekt des Architektenbüros Wäspe und Partner vom 17. September 2018 umfasst lediglich den "Baubereich Hauptbauten II" und ersetzt somit die alten Richtprojekte nur teilweise. Mit der Änderung des Sondernutzungsplans wurden beide Richtprojekte aus dem Jahre 2000 aus Art. 1 Abs. 2 der besonderen Vorschriften (BVo) gestrichen. Gleichzeitig wird ebenfalls Art. 3 BVo, welcher die abweichende Situierung des Attikageschosses regelte/zulässt, ersatzlos gestrichen.

Im Planungsbericht vom 1. Mai 2019 (Seite 11) wird erläutert:

"Das Richtprojekt von Ernst Züst macht hauptsächlich Aussagen zur Grundrisseinteilung und kaum Vorgaben zur architektonischen Gestaltung. Die beiden bereits realisierten Bauten weichen zudem von diesem Richtprojekt ab. Auch wenn gewisse Elemente des Richtprojekts wiedererkannt werden können so weichen die Bauten im generellen Ausdruck (Achsensymmetrisch statt Seitenbündig), der Fassadengliederung, der Wohnungstypologie (Zweispänner statt Maisonette), der Anordnung der Balkone und des Attikageschosses vom Richtprojekt ab. In Anbetracht der bisherigen Vorschrift (innerhalb derselben Baubereiche sind identische Bauten zu erstellen) würde dieses Richtprojekt je nach Rechtsauslegung nicht nur zu einer schwierig einzuhaltenden Vorlage, sondern unter Umständen auch Rechtsunsicherheiten führen."

Im Überbauungsplan sind wenigstens eine einheitliche Gebäudetypologie und Architektursprache pro Baubereich sicherzustellen. Grundsätzlich kann diese Einheitlichkeit mit Art. 5 BVo eingefordert werden: "Innerhalb der gleichen Baubereiche sind in Bezug auf Volumen, Abmessung, Materialarten und Dächer im architektonischen Ausdruck artgleiche Bauten zu erstellen". Referenzobjekte sind somit die bereits erstellten Bauten.

Zusammenfassend stellen wir fest, dass der vorliegende Erlass rechtmässig ist. Er sichert eine zweckmässige Erschliessung und Überbauung der Baulandreserve und eine haushälterische Bodennutzung dieser. Er stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.



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 Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, abgekürzt ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'680.--.
3. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 2'020.--.

Aufteilung der Gebühr:

Sondernutzungsplan Geschäfte Nr. 17-6258 und 19-877

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 1'400.--

Amt für Umwelt Fr. 280.--

Teilstrassenplan Geschäft Nr. 19-921

Tiefbauamt Fr. 340.--

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Baudepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 17. April 2019

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Amt für Umwelt – Recht und UVP
- Tiefbauamt – Rechtsdienst