



A-Post
Gemeinderat Rorschacherberg
Goldacherstrasse 67
9404 Rorschacherberg

26. April 2016

Geschäft Nr. 16-1395

Gemeinde Rorschacherberg: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

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

• **Teilrevision Baureglement**

Das Baureglement wurde am 2. April 2008 vom Baudepartement genehmigt. Ausgelöst durch einen Antrag an der Bürgerversammlung vom im April 2014, welcher eine Ergänzung des Baureglementes erforderte, wurde das Baureglement nochmals umfassend angeschaut.

Die Teilrevision des Baureglementes sowie die Präzisierung der Legende des Zonenplans wurden vom Gemeinderat am 11. August 2015 erlassen. Das Auflage- und Referendumsverfahren für das Baureglement wurde ordnungsgemäss durchgeführt. Die während der öffentlichen Auflage eingegangenen Einsprachen konnten erledigt werden. Es sind keine Rechtsmittel mehr hängig gegen das Baureglement. Das noch hängige Verfahren betrifft gemäss Rekurschrift der Rekurrenten vom 19. April 2016 lediglich den Zonenplan.

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 22. Mai 2015 sind mehrheitlich eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt folgende Hinweise:

Allgemein

Der Kanton St. Gallen führt aktuell die zweite Vernehmlassung für ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG) durch. Der politische Prozess ist noch im Gange. Wann und in welcher Form eine neue Gesetzesgrundlage vorliegt, ist offen. Das Baureglement der Gemeinde Rorschacherberg wird dannzumal an das neue kantonale Recht angepasst werden müssen.

Art. 7 Geschosszahl

Zu Absatz 5: In der Praxis ist man dazu übergegangen, folgende Regelung zu akzeptieren: "Eine abweichende Situierung ist zulässig, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird und keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden." Vorab ist anzumerken, dass das Verwaltungsgericht von den beiden genannten Kriterien die nachbarlichen Inte-



ressen klar höher gewichtet hat. Das heisst auch bei Erreichen einer guten Gesamtwirkung ist eine Abweichung nicht zulässig, wenn nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Der Schutz der nachbarlichen Interessen steht somit im Vordergrund.

Art. 21bis Gebiet mit besonderer Nutzung

Art. 28octies BauG kann nur ortsspezifisch angewendet werden. Mit den Vorschriften in Art. 21bis BauR werden die Bestimmungen aus zwei Teilzonenplänen in das Baureglement überführt. Die spezifische Zweckbezeichnung der bestimmten Flächen wird nicht geändert. Es wird Folgendes präzisiert:

- Die spezifische Zweckbezeichnung unter Litera a), „Rebstock“ (Nr. 1), gilt für die im Teilzonenplan Rebstock, genehmigt am 1. Juli 2010, bezeichnete Fläche.
- Die spezifische Zweckbezeichnung unter Litera b), „Schloss Wartegg“ (Nr. 2), gilt für die im Teilzonenplan Areal Schlosspark Wartegg, genehmigt am 14. April 2014, bezeichnete Fläche.

Art. 22 Garagen und Hofzufahrten

Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit nach Art. 100 des Strassengesetzes (sGS 732.1) gewährleistet ist. Grundsätzlich sind die einschlägigen Schweizer Normen (SN) der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) anzuwenden. Sie werden auch in einem Rechtsmittelverfahren herangezogen.

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist. Er wird unter Beachtung des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt (Art. 3 Abs. 2 BauG).

Die Erwägungen wurden der Gemeinde am 11. April 2016 mitgeteilt.

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 und Präzisierungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'300.--.

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
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein

Kopie (inkl. Erlass)

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation



A-Post

24. Mai 2012

Gemeinderat Rorschacherberg
Goldacher Strasse 67
9404 Rorschacherberg

Gemeinde Rorschacherberg: Genehmigung von Gemeindeerlassen

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

- **Teilzonenplan Schloss Wartensee**
- **Ergänzung Baureglement: Schloss Wartensee**
- **Änderung der Schutzverordnung: Teilschutzverordnung Schloss Wartensee**
- **Ergänzung Reglement Schutzverordnung: Schloss Wartensee**

Die Parzelle Nr. 376 ist gemäss rechtskräftiger Zonenplanung vom 20. Oktober 1982 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugewiesen. Die Liegenschaft liegt inmitten der Landwirtschaftszone am östlichen Rand des Gemeindegebietes. Das Schloss Wartensee und dessen Umgebung, sind gemäss rechtskräftiger Schutzverordnung vom 21. April 1993, als Kultur- bzw. Naturobjekte geschützt. Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist das Schloss Wartensee ein Bestandteil der Schlosslandschaft Rorschach / Alter Rhein.

Gemäss Planungsbericht sollen nach einem Eigentümerwechsel das Schloss und das Verwaltungsgebäude (Assek.-Nr. 1136) privat für Gewerbe- und Wohnzwecke genutzt werden. Mit vorliegender Umzonung beabsichtigt die Gemeinde die rechtlichen Rahmenbedingungen für die geplante Umnutzung zu schaffen und den Erhalt des Kulturobjektes inkl. Park zu sichern.

Die Vorprüfung der vorliegenden Planungsinstrumente erfolgte am 8. Februar 2011. Die Hinweise aus der Vorprüfung sind in die vorliegenden Planungsinstrumente eingeflossen.

Der Gemeinderat Rorschacherberg hat den Teilzonenplan, die Ergänzung des Baureglementes, die Änderung der Schutzverordnung sowie die Ergänzung des Reglementes zur Schutzverordnung am 17. Mai 2011 erlassen. Die öffentliche Auflage aller Planungsinstrumente und des Teilstrassenplans fand vom 15. Juni 2011 bis 13. Juli 2011 statt. Der Gemeinderat konnte auf die fristgerecht eingegangene Einsprache, aufgrund fehlender Begründung, nicht eintreten.

Der Teilzonenplan und die Ergänzung des Baureglementes wurden vom 25. August 2011 bis 23. September 2011 dem fakultativen Referendum unterstellt. Am 23. September 2011 ging beim Gemeinderat das materiell und formell korrekte Referendumsbegehren



ein. Mit Abstimmung vom 11. März 2012 wurden der Teilzonenplan und die Ergänzung des Baureglementes von den Stimmberechtigten der Gemeinde Rorschacherberg angenommen.

Gegen den "Nichteintretens-Entscheid" des Gemeinderates zur Einsprache wurde beim Baudepartement kein Rekurs erhoben. Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und mit folgenden Hinweisen genehmigt werden können:

- Stellungnahme des Amtes für Kultur, Denkmalpflege:

"Im Zusammenhang mit den erforderlichen Schutzmassnahmen am und um das Schloss Wartensee haben wir die Situation in unserem Schreiben vom 7. Februar 2011 (Vorprüfung vom 8. Februar 2011) klar dargelegt. Dieses Schreiben erachten wir nach wie vor als gültig.

Wir meinen, dass unsere Vorgaben im vorliegenden Teilzonenplan berücksichtigt worden sind. In Bezug auf einen Ersatzbau des Verwalterhauses werden wir bezüglich Grösse, Stellung und Gestaltung sehr strenge Kriterien an die Beurteilung stellen, um zu vermeiden, dass das Umfeld des Schlosses beeinträchtigt wird. Dies weil der Anspruch, an derart exklusiven Orten möglichst viel Wohnraum zu schaffen, erfahrungsgemäss immer wieder zum Thema wird."

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. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'500.--.

Die Zonenplanänderung sowie die Änderung der Schutzverordnung 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

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss



Beilagen

- Genehmigter Erlass (Gebühr: Fr. 1'500.--)
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 24. April 2012 (Gebühr: Fr. 340.--)
- Einzahlungsschein mit Totalbetrag aller Genehmigungen (Fr. 1'840.--)

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Beilagen)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (inkl. Beilegen)
- Tiefbauamt Rechtsdienst
- Denkmalpflege
- Archäologie
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Bauen ausserhalb Bauzone



2. April 2008

Gemeinderat
9404 Rorschacherberg

012

Gemeinde Rorschacherberg: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Präsident
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:

• **Baureglement**

Gestützt auf die aktuellen Rechtsgrundlagen wie auch aufgrund Ihrer praktischen Erfahrungen haben Sie das aus den Jahren 1977 bzw. 1994 stammende Baureglement komplett überarbeitet. Das Reglement wurde vom Baudepartement vorgeprüft und mit Ihnen besprochen. Nachdem verschiedene Korrekturen angebracht worden sind, ist der Erlass recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden. Auf Folgendes ist indes hinzuweisen:

1. Die Skizzen im Anhang haben zwar lediglich erläuternden Charakter. Dennoch ist zu beachten, dass die Skizze auf S. 2 (Gebäudehöhe beim Pultdach) der Bestimmung von Art. 7 BauR und der entsprechenden Skizze auf S. 3 widerspricht. Sie ist auch nicht mit der Messweise der Gebäudehöhe nach Art. 60 BauG vereinbar und daher wegzulassen.

2. In der Gemeinde Rorschacherberg ist die Zweckzuweisung der Grünzonen nach Art. 17 Abs. 1 BauG noch nicht vorgenommen worden. Die Pendenz muss spätestens bei der nächsten Anpassung am Zonenplan erledigt werden.

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

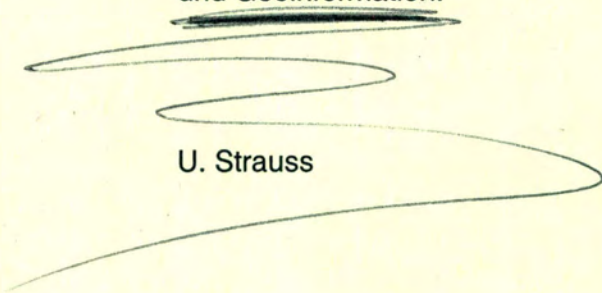
Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1000.--.

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.

Mit freundlichen Grüssen

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

Genehmigter Erlass
Einzahlungsschein

Kopie

Rechtsabteilung
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation