



A-Post

Gemeinderat Hemberg
Dreiegglistrasse 7
9633 Hemberg

4. März 2021

Geschäft Nr. 21-673

Gemeinde Hemberg: Genehmigung von Gemeindeerlassen

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) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Missionshaus Alpenblick Parz. Nr. 15 und 19**
- **Sondernutzungsplan Missionshaus Alpenblick**
- **Schutzverordnung Chrumenacker Änderung (Entlassung Schutzobjekt EBG Nr. 303)**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Ausgangslage/Vorhaben

Das rund 2'255 m² grosse Planungsgebiet befindet sich in Hemberg, im Dorfteil Oberdorf und umfasst die Parzellen Nrn. 15 und 19. Die Parzelle Nr. 15 ist der zweigeschossigen Kernzone (K2), die Parzelle 19 der K2 sowie im südöstlichen Bereich der Grünzone Freihaltung (GF) zugewiesen. Das Planungsgebiet wird im Westen durch die Scherbstrasse (Gemeindestrasse 1. Klasse) und im Süden durch K2 sowie durch eine zweigeschossige Wohn-Gewerbezone WG2 begrenzt. Im Osten erfolgt der Übergang in die Landwirtschaftszone, im Norden setzt sich die K2 fort.

Hemberg ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) inventarisiert und von nationaler Bedeutung. Auf der Parzelle Nr. 15 steht das geschützte Kulturobjekt Assek. Nr. 123 (Industriellen-Villa mit Walmdach und Quergiebel), direkt angebaut das Missionshaus Pension Alpenblick mit vorgelagertem Parkplatz. Auf der südlich angrenzenden Parzelle Nr. 20 befindet sich das geschützte Kulturobjekt Assek. Nr. 125 (Wohnhaus mit Senter-Giebel).



Die Pension Alpenblick wird seit mehr als 50 Jahren betrieben, es besteht dringender Sanierungsbedarf. Die Eigentümerschaft möchte das bestehende Gästehaus renovieren und umbauen sowie einen Erweiterungsbau realisieren.

Nach Art. 2 der Besonderen Vorschriften (BVo) bezweckt der Sondernutzungsplan:

- Die gute Einordnung des Ergänzungsbaus und des Aussenraums in das Orts- und Landschaftsbild;
- Die Realisierung eines Ergänzungsbaus von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität;
- Die besonders hochwertige Gestaltung des Aussenraums;
- Die zweckmässige und siedlungsverträgliche Erschliessung und Parkierung.

Zusammenhängende Planungen:

Der südwestliche Teilbereich der Parzelle Nr. 19 ist der Grünzone Freihaltung zugewiesen. Der geplante Ergänzungsbaue ist nur möglich, wenn die Grünzone umgelegt wird. Der Erlass des Sondernutzungsplans soll aus diesem Grund mit dem Teilzonenplan "Missionshaus Alpenblick Parz. Nr. 15 und 19" koordiniert werden.

Die heutige Abgrenzung der Grünzone nimmt Rücksicht auf drei Fichten. Diese sollen im Zusammenhang mit dem Ausbauprojekt aus der kommunalen Schutzverordnung entlassen werden.

Der Gemeinderat Hemberg erliess am 13. Oktober 2020 die Planerlasse. Vorgängig wurde das Mitwirkungsverfahren vom 17. September bis 2. Oktober 2020 durchgeführt. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens gingen keine schriftlichen Einwendungen oder Ergänzungen von Privatpersonen bei der Gemeinde ein. Die öffentliche Auflage der Planerlasse erfolgte vom 30. Oktober bis 28. November 2020. Es gingen keine Einsprachen ein. Der Teilzonenplan wurde vom 10. Dezember 2020 bis 18. Januar 2021 dem fakultativen Referendum unterstellt, welches unbenützt abliefe.

Erwägungen

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 20. August 2020 sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Projektierung des Um- und Ausbaus des Gästehauses wurde von der kantonalen Denkmalpflege begleitet. Aus ortsgestalterischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planerlasse. Das gilt auch für die Entlassung der Fichten aus der Schutzverordnung, ihnen kommt im Ortsbild keine besondere Bedeutung zu.

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft die Erlasse auf deren Rechtmässigkeit sowie auf deren Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG). Die vorliegenden Erlasse sind rechtmässig und stimmen mit den übergeordneten Planungen überein. Die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung wird mit den vorliegenden Planerlassen nicht präjudiziert.



Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (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 Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 2'150.--.

Die Zonenplanänderung / Die Änderung des ÖREB-Datensatzes Sondernutzungspläne ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (ITF- oder XTF-Datei) dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abteilung Vermessung, einzureichen. Zur Übersicht ist der Datenlieferung ebenfalls eine PDF-Datei des Erlasses (Karte und Planungsbericht) beizufügen.

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

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei (einschliesslich Erlass Schutzverordnung Chrumacker Änderung (Entlassung Schutzobjekt EBG Nr. 303))
- Denkmalpflege