



A-Post

Gemeinderat Mörschwil
Schulstrasse 3
9402 Mörschwil

8. Februar 2022

Geschäft Nr. 21-9905

Gemeinde Mörschwil: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- **Sondernutzungsplan Bankgasse**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

1. Das rund 2'400 m² grosse Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nrn. 763 und 1229. Die beiden Parzellen liegen, wie die östlich und westlich angrenzenden Liegenschaften, in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Die nördliche Liegenschaft ist der zweigeschossigen Wohnzone W1b zugewiesen. Gemäss kommunaler Schutzverordnung grenzt das Planungsgebiet südöstlich direkt an das Ortsbildschutzgebiet (Ortsbild von kantonaler Bedeutung).

2. Die Eigentümerin der beiden Liegenschaften beabsichtigt die beiden in die Jahre gekommenen Mehrfamilienhäuser abzubauen und drei neue zu erstellen. Geplant sind dreigeschossige Flachdachbauten mit auskragenden Balkonen und gemeinschaftlicher Tiefgarage. Mit dem Sondernutzungsplan werden die städtebauliche Setzung der Gebäude, die Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie die Erschliessung gesichert.

3. Der Gemeinderat Mörschwil hat den 'Sondernutzungsplan Bankgasse' am 9. März 2021 erlassen. Vorgängig wurde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Planerlass lag vom 29. März 2021 bis 27. April 2021 öffentlich auf. Innert Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Am 26. Oktober 2021 hat der Gemeinderat die Einsprachen entschieden und den Erlass festgesetzt.



2 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 10. September 2020 und vom 23. November 2020 sind mehrheitlich in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt folgende Bemerkungen:

2.1 Abweichungen zur Regelbauweise / Städtebauliche und architektonische Qualität

1. Der Sondernutzungsplan darf von der Grundordnung abweichen, wenn es eine besondere Bauweise festzulegen gilt. In Abweichung vom Rahmennutzungsplan kann im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität auch eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Sondernutzungspläne dürfen jedoch keine materielle Abweichung des Rahmennutzungsplans bewirken. Für den Erlass eines Sondernutzungsplans braucht es ein öffentliches Interesse. Es ist Rücksicht auf die Umgebung und die Interessen der Nachbarn zu nehmen.

2.a) Mit dem Sondernutzungsplan Bankgasse wird im Bereich der neuen Bebauung wie folgt von der Regelbauweise der W2 abgewichen (vgl. Planungsbericht, Seite 20):

- Ausnutzungsziffer 0.6 statt 0.5 (20 % Mehrausnutzung)
- 3 Vollgeschosse; kein Dach-/Attikageschoss
- Gebäudehöhe-/Firsthöhe: max. 10.80 m statt 7.50 m bzw. 11.50 m
- Zulässige Gebäudelänge:
Haubauten A und B 21.50 m; Hauptbaute C 13.20 m statt 35 m;
- Innere Gebäudeabstände: 10 m statt 15 m
- Mehrlängenzuschlag entfällt
- Grenzabstand Hauptbaute C: 9.70 m bzw. 10.70 m statt 7.50 m

b) Der maximale Ausnutzungsbonus in der Höhe von 20 %, wird in Art. 6 der besonderen Vorschriften festgelegt. Gemäss architektonischem Konzept (Beilagepläne) werden im Erdgeschoss des mittleren Mehrfamilienhauses ausschliesslich Gemeinschaftsräume erstellt, diese werden gemäss Art. 61 Abs. 2 lit. e BauG nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt. Die zulässige Ausnutzung inkl. Ausnutzungsbonus von 20% wird damit nicht überschritten.

c) Wie im Gemeinderatsbeschluss vom 26. Oktober 2021 festgehalten, bezieht sich der Sondernutzungsplan auf die im Zeitpunkt des Erlasses geltenden Bauvorschriften, d.h. auf das heute geltende Baureglement und damit auch auf die heute geltende Ausnutzungsziffer. Fällt die Ausnutzungsziffer im neuen Baureglement weg, hat dies nicht automatisch zur Folge, dass die Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut werden dürfen. Der Sondernutzungsplan müsste zuerst geändert und an das neue Recht angepasst werden.



d) Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Verhältnis zu den Regelbauvorschriften die Abweichungen im für Sondernutzungspläne zulässigen Rahmen liegen. Sie sind ortsbaulich vertretbar.

3. Das Gebiet nördlich und südlich der Bahnhofstrasse wird in der kommunalen Richtplanung als Innentwicklungsgebiet bezeichnet. In der Berichterstattung wird ausgeführt (vgl. Planungsbericht Seite 20 und 21), dass mit dem Vorhaben eine sorgfältige Verdichtung an zentraler Lage ermöglicht werden könne. Trotz höherer baulicher Nutzung als nach Regelbauweise würden die geplanten Volumen an die umliegende Bautypologie des Dorfzentrums anknüpfen. Zudem könne eine zeitgenössische Freiraum- und Strassenraumgestaltung an der Bahnhofstrasse umgesetzt werden. Der Gemeinderat bescheinigt dem Projekt eine besonders auf die ortsbauliche Situation abgestimmte Architektur und Rücksichtnahme auf die örtliche Situation bzw. dem Sondernutzungsplan eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität.

2.2 ISOS / Ortsbild- / Kulturschutz

Die Belange des Ortsbildschutzes werden im Planungsbericht ausgeführt und eine Interessensabwägung vorgenommen (vgl. Planungsbericht, Seite 12 und 13). Die Ausführungen der Gemeinde sind nachvollziehbar. Gemäss kantonaler Denkmalpflege beeinträchtigen der Sondernutzungsplan und die geplante Überbauung die Erhaltungsziele des ISOS nicht.

2.3 Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen: Der Sondernutzungsplan Bankgasse nimmt Rücksicht auf die Umgebung, er gewährleistet eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität. Die Interessen der Nachbarschaft werden durch den Planerlass nicht wesentlich beeinträchtigt, es wird auch keine materielle Abweichung des Rahmennutzungsplans bewirkt. Der Erlass ist rechtmässig und übereinstimmend mit übergeordneten Planungsgrundlagen.

2.4 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV) bestimmt die zuständige Fachstelle nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren den Vollzugsbeginn für eigentümerverbindliche Eigentumsbeschränkungen. Zuständige Stelle ist beim vorliegenden Erlass die Gemeinde. Sie legt den Vollzugsbeginn fest und prüft vorab, ob die Geodaten durch die Genehmigung oder durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz der projektierten Daten vorzunehmen und den Datensatz im Geoportal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeoIV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Die Gemeinde meldet dem AREG das Invollzugssetzungsdatum.



4 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 Kantons- 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. Der Überbauungsplan Dorf – Gallusbrunnen – Hub vom 1. April 1969 wird innerhalb des Geltungsbereiches des Sondernutzungsplans Bankgasse aufgehoben.
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 3'220.--.
(Geschäfte Nr. 20-1135 und 20-7211: Anteil AFU Fr. 420.--)

Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltsdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Denkmalpflege
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik