



A-Post
Gemeinderat Oberuzwil
Flawilerstrasse 3
9242 Oberuzwil

2. März 2022

Geschäft Nr. 21-10203

Gemeinde Oberuzwil: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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

• **Überbauungsplan Zehntland II; Änderung**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Der Überbauungsplan Zehntland II wurde vom Gemeinderat im Jahr 2007 erlassen und vom Baudepartement am 10. November 2009 genehmigt. Er dient der Entwicklung des östlichen Ortsteils Zehntland. Zwischenzeitlich wurden alle Erschliessungsstrassen erstellt, das Quartier ist mit Ausnahme des Baubereichs C (Parzellen Nrn. 2628 und 1493, rund 2'500 m²) mit Wohnhäusern überbaut worden.

Mit dem aktuellen Überbauungsplan wurde die Strassenbreite für Erschliessungs- und Zufahrtsstrassen exakt festgelegt. Im Baubewilligungsverfahren für ein Mehrfamilienhaus auf der Parzelle 2628 ist festgestellt worden, dass die "Untere Zehntlandstrasse" heutigen Anforderungen nicht mehr genügt. Diese muss – um eine hinreichende Erschliessung des Baubereichs C gewährleisten zu können – verbreitert werden (vgl. Fachbericht des kantonalen Tiefbauamts vom 5. Februar 2020).

Das Vorhaben bedingt eine Anpassung des Art. 16 Abs. 2 der besonderen Vorschriften (BVo) des Überbauungsplans. Die Änderung des Überbauungsplans Zehntland II hat der Gemeinderat am 25. August 2020 gleichzeitig mit einem Teilstrassenplan erlassen (Geschäftsnummer 20-932).



Die Planunterlagen lagen vom 7. Dezember 2020 bis 5. Januar 2021 öffentlich auf. Es sind Einsprachen eingegangen. Es wurde beantragt, dass auf die Verbreiterung der "Unteren Zehntlandstrasse" sowie die Änderung des Überbauungsplans Zehntland II zu verzichten sei.

Der Gemeinderat hat die Einsprachen mit Entscheid vom 2. März 2021 abgewiesen bzw. ist nicht auf diese eingetreten. Gleichzeitig mit den Einspracheentscheiden hat der Gemeinderat die Änderung des Überbauungsplans 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).

2.1 Änderung der besonderen Vorschriften

Die bisherige Fassung von Art. 16 Abs. 2 BVo lautet:

Es gelten die folgenden Strassen- respektive Strassenraumbreiten:

- *Erschliessungsstrassen: 4.50 m Strassenbreite und 5.00 m Breite inklusive Bankett*
- *Zufahrtsstrasse: 3.20 m Strassenbreite und 3.70 m Breite inklusive Bankett.*

Die Strassenbankette sind zu begrünen (keine Einkiesung).

Die Änderung des Art. 16 Abs. 2 BVo lautet (**Änderung fett**):

Es gelten die folgenden Strassen- respektive Strassenraumbreiten:

- *Erschliessungsstrassen:*
Zweispurstrecke nach den Anforderungen der Rechtsprechung zu Art. 67 Bst. a PBG
- *Zufahrtsstrasse:*
Zweispur- oder Einspurstrecke nach den Anforderungen der Rechtsprechung zu Art. 67 Bst. a PBG

Die Strassenbankette sind zu begrünen (keine Einkiesung).

Das im Überbauungsplan festgelegte Erschliessungskonzept bleibt grundsätzlich unverändert, weshalb die Planänderung genehmigt werden kann. Die Dimensionierung einer Erschliessungs- oder Zufahrtsstrasse einzig mit einem Verweis auf die Rechtsprechung zu Art. 67 Bst. a PBG zu regeln, ist jedoch unüblich und jedenfalls nicht anwenderfreundlich. Geregelt wird, was ohnehin gilt. Die Einhaltung der Rechtsprechung wird mit der Genehmigung des Teilstrassenplans sichergestellt.

2.2 Verfahrenskoordination

Weil die Verfahren gemäss PBG und Strassengesetz (sGS 732.1; abgekürzt StrG) nicht aufeinander abgestimmt sind, kann die Genehmigung des Sondernutzungsplans nicht gleichzeitig mit der Genehmigung des Teilstrassenplans eröffnet werden. Das kantonale Tiefbauamt stellt fest, dass die mit dem Teilstrassenplan "Untere Zehntlandstrasse, Aus-



bau" (G3) geplante *Strassenverbreiterung* die technischen Anforderungen für eine hinreichende Erschliessung erfüllt. Offen ist dennoch, ob der Teilstrassenplan in dieser Form genehmigt werden kann. Es fehlt eine gesicherte Wendemöglichkeit. Dieser noch zu klärende Punkt hat indes keinen Einfluss auf die Änderung des Überbauungsplans Zehntland II. Mit Genehmigung des vorliegenden Erlasses kann das Rekursverfahren für den Teilstrassenplan fortgesetzt werden.

2.3 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.

Der vorliegende Erlass wurde nicht vorgeprüft. Er ist – in Wahrung des Ermessensspielraums der Politischen Gemeinde – rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

3 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. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen und in Wahrung des Ermessensspielraums der Politischen Gemeinde genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1000.--.

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 Umweltdepartement erhoben werden.



Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Rechtsabteilung, z.Hd. Stephan Schärer (Kopie Verfügung)
- Tiefbauamt Rechtsdienst, z.Hd. Daniel Anthenien (Kopie Verfügung)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)