



A-Post
Gemeinde Kirchberg
Gähwilerstrasse 1
9533 Kirchberg

18. Juli 2023

Geschäft Nr. 23-1735
Gemeinde Kirchberg: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
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 Husenstrasse 6/8**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Das 3630 m² grosse Planungsgebiet befindet sich im Dorfzentrum von Kirchberg und umfasst die Parzellen Nr. 886, 2176, 849 und teilweise 851. Die Parzellen sind der Kernzone K4 zugewiesen. Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich das geschützte Objekt Gasthaus Krone. Der Auslöser des vorliegenden Sondernutzungsplans ist ein Ersatzneubau für die Gewerbeliegenschaft Husenstrasse 8, mit einer Wohnnutzung und einem kleinen Anteil an Gewerbe.

Der Sondernutzungsplan wurde der öffentlichen Mitwirkung unterstellt. Am 16. August 2022 wurde der Sondernutzungsplan vom Gemeinderat Kirchberg erlassen. Die öffentliche Auflage wurde vom 22. August 2022 bis 20. September 2022 durchgeführt. Es ging eine Einsprache ein. Die Gemeinde hat die Einsprache begründet abgewiesen.

2 Erwägungen

Die Gemeinde hat eine Testplanung veranlasst, die zu einem Masterplan und damit zu Leitlinien für konkrete Projekte geführt hat (Kenntnisnahme Masterplan Dorfzentrum Kirchberg Süd 2019). Das Richtprojekt wurde in einem Konkurrenzverfahren mit Jurierung ermittelt und ist richtungsgebend für den vorliegenden Sondernutzungsplan.



Gemäss Art. 25 PBG kann der Sondernutzungsplan in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zulassen. Die Fachkommission Städtebau des Kantons St. Gallen hat das Richtprojekt im November 2021 beurteilt. Sie würdigte die vorausgegangene Testplanung sowie die Durchführung eines Studienauftrages, schlug in Teilbereichen aber auch eine Überprüfung des Projekts vor. Nach Rücksprache mit ihrem Vorsitzenden hat die Fachkommission auf eine Stellungnahme zum überarbeiteten Projekt verzichtet, die nach Art. 25 PBG erforderliche städtebauliche und architektonische Qualität wird bestätigt.

Durch das Vorhaben sind im Sinne von Art. 115 Bst. g PBG Schutzobjekte von kantonaler Bedeutung und deren Umgebung tangiert. Gemäss kantonaler Denkmalpflege wird mit der vorgesehenen Materialisierung hinreichend auf die sensible Umgebung reagiert (Spenglerarbeiten in Kupfer, Biberschwanzziegel, Sand-/Kunststeingewände, verputzte Fassaden, Tragstruktur Balkon aus Holz, Beschattung mit Stoffmarkisen). Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Einwände gegen den Sondernutzungsplan, die konkrete Farbgebung ist aber mit der kantonalen Denkmalpflege noch abzustimmen.

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 der Vorprüfung sind – soweit notwendig – in die Unterlagen eingeflossen, gleiches gilt für die fachlichen Hinweise der Städtebaukommission. Die Interessenabwägung ist dokumentiert und nachvollziehbar. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Der vorliegende Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

2.1 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.



3 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 Gebährentarif 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. Die konkrete Farbgebung ist im Baubewilligungsverfahren mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 2'120.--.
(davon AFU 280.--, Geschäft Nr. 21-7912)

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)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Amt für Wasser und Energie, Energie
- Denkmalpflege