



A-Post
Gemeinderat Mörschwil
Schulstrasse 3
9402 Mörschwil

22. Dezember 2022

Geschäft Nr. 22-5213

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 Molki**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

1. a) Das Plangebiet liegt im Zentrum von Mörschwil und umfasst das Grundstück Nr. 1045 sowie Teile der Parzelle Nr. 1380, unmittelbar angrenzend an den Dorfkern. Das Grundstück Nr. 1045 ist gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG3, die anschliessende Parzelle Nr. 1380 der Kernzone Dorf KD zugeteilt.

b) Mit der Betriebsschliessung der [REDACTED] an der St. Gallerstrasse wird das Grundstück für eine Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzung frei. Basis des Sondernutzungsplans bildet das architektonische Konzept des Architekturbüros [REDACTED] vom 6. Dezember 2021. Mit vorliegendem Sondernutzungsplan werden die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sowie die Erschliessung gesichert.

2. Der Gemeinderat Mörschwil hat den Sondernutzungsplan Molki am 14. Dezember 2021 erlassen. Vorgängig wurde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Erlass lag vom 16. Februar bis 17. März 2022 öffentlich auf. Innert Auflagefrist ging eine Einsprache ein. Der Gemeinderat hat diese am 16. Juni 2022 abgewiesen, soweit er darauf eingetreten ist.



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 Unterlagen wurden mehrfach vorgeprüft und besprochen. Die Erwägungen aus den Vorprüfungen sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

2.1 Städtebauliche und architektonische Qualität / Abweichungen zur Regelbauweise

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 Molki wird im Bereich der neuen Bebauung wie folgt von der Regelbauweise der WG3 abgewichen (vgl. Planungsbericht, Seite 19):

	Baubereich A	Baubereich B
– Vollgeschoss	Regelbauweise	4 statt 3 Vollgeschosse; plus Dachgeschoss
– Gebäudehöhe	Regelbauweise	max. 12.30 m statt 10.50 m
– Firsthöhe	Regelbauweise	max. 15.70 m statt 14.50 m
– Gebäudelänge	max. 26.40 m statt 40 m	max. 35 m statt 40 m
– Grenzabstand	-	SO: 5 m statt 14.25 m (entfällt mit Erschliessung Gebiet Häftlibach)
– Ausnützungsziffer:	0.96 statt 0.8 (+20 % Mehrausnutzung)	
– Int. Gebäudeabstände:	10.30 m statt 15 m	
– Mehrlängenzuschlag entfällt		

b) Der maximale Ausnützungsbonus in der Höhe von 20 %, wird in Art. 8 Abs. 1 der besonderen Vorschriften (BVo) festgelegt. Eine Ausnützungsziffer von 0.8 in der WG3 wird gemäss Art. 5 BauR an die Realisierung von Gewerbenutzung in der Höhe von mind. einem Vollgeschoss und einem gewerblichen Untergeschoss geknüpft. Für die Beanspruchung des Ausnützungsbonus von 20 % auf eine AZ von 0.8 ist folglich ein genügend grosser Gewerbeanteil zu realisieren. In Abweichung zur Regelbauweise darf dieser Gewerbeanteil flexibel in den beiden Hauptbauten angeordnet werden, wobei im Erdgeschoss des Baubereiches A eine gewerbliche Nutzung zwingend anzuordnen ist (Art. 8 BVo). Gemäss architektonischem Konzept (Beilagepläne) kann der Gewerbeanteil in den beiden Untergeschossen und im Erdgeschoss realisiert werden. Eine abschliessende Prüfung und Sicherung der Gewerbeflächen hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.



c) Das Gebäude A wird in Regelbauweise realisiert. Die Abweichungen zur Regelbauvorschrift betreffen im Wesentlichen den Baubereich B. Im Verhältnis zu den Regelbauvorschriften liegen die Abweichungen im für Sondernutzungspläne zulässigen Rahmen. Sie sind ortsbaulich vertretbar.

3.a) Die Gemeinde legt dar, dass mit dem Sondernutzungsplan eine dem Ort angemessene Entwicklung gesichert wird. Die Volumetrie der Bauten orientiert sich am bestehenden Ortsgefüge. Die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Richtprojektes – wie die Setzung und Volumetrie der Bauten, die Laubengänge zur Erschliessung der Wohnungen, die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, der grosszügige und vielfältig nutzbare Innenhof, die Gestaltung eines Vorgartenbereichs und die attraktive und direkte Durchwegung - werden mit der Sondernutzungsplanung gesichert.

b) Die Planungsbehörde legt in den Plangrundlagen sowie in den Gemeinderatsbeschlüssen die Abweichungen zur Regelbauweise und die Interessensabwägung dar. Sie bescheinigt dem Projekt eine besonders auf die ortsbauliche Situation abgestimmte Architektur und Rücksichtnahme auf die örtliche und historische Situation. Auch die Kommission Städtebau des Kantons St. Gallen sowie die kantonale Denkmalpflege attestieren dem Projekt bzw. dem Sondernutzungsplan eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität.

c) Gemäss kantonomer Denkmalpflege sind die Ausführungen der Gemeinde nachvollziehbar. Der Sondernutzungsplan und die geplante Überbauung beeinträchtigen die Erhaltungsziele des ISOS nicht.

2.2 Erschliessung

1.a) Die Erschliessung des Planungsgebietes erfolgt künftig ab der neu zu erstellenden Verlängerung der Bitzistrasse. Diese Erschliessung wird bereits im angrenzenden Überbauungsplan Häftlibach, genehmigt am 26. Juni 2018, gesichert. Das Verfahren für das Strassenprojekt und den Teilstrassenplan wurde bereits eingeleitet. Bis zu Realisierung entsprechender Erschliessungstrasse kann die Erschliessung über die bestehende Zufahrt der Parz. Nr. 1380 direkt ab der St.Gallerstrasse (Kantonsstrasse) erfolgen (vgl. Art. 11 Abs. 2 BVo).

b) Bezüglich Sichtweiten wird in Art. 11 Abs. 2 BVo auf die VSS-Norm 640 090b verwiesen. Diese regelt jedoch Sichtverhältnisse auf Strassen und nicht in Knotenpunkten. Korrekt ist auf die in der Legende zitierte VSS-Norm 40 273a (Sichtverhältnisse in Knoten) zu verweisen. Die besonderen Vorschriften werden entsprechend redaktionell angepasst.

c) Die erforderlichen Sichtweiten sind jederzeit freizuhalten. Mit dem Strassenprojekt sind die Sichtweiten zu sichern.

d) Nach Realisierung der Verlängerung der Bitzistrasse ist die heute bestehende Zufahrt an der Kantonsstrasse anzupassen. Über die St.Gallerstrasse ist zu diesem Zeitpunkt nur noch die Zufahrt zulässig. Die Ausfahrt hat ausschliesslich über die Bitzistrasse zu erfolgen. Die Neusignalisation 'Einbahnregime' ist im Rahmen des Strassenbauprojektes bei der Kantonspolizei, Abteilung Verkehrstechnik fristgerecht zu beantragen und zeitgleich mit der Planaufgabe zu publizieren.



2. Der Raum für die Verschiebung der Bushaltestelle im Bereich der Überbauung wird mit dem Sondernutzungsplan gesichert. Die Realisierung erfolgt im Kantonsstrassenprojekt. Die beiden Vorhaben sind abgestimmt.

2.3 Fazit

a) Zusammenfassend ist festzustellen: Der Sondernutzungsplan Molki 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 Rahmenutzungsplans bewirkt.

b) Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Die Interessensabwägung ist dokumentiert und nachvollziehbar. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Der vorliegende Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeolV) bestimmt die Gemeinde nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren den Vollzugsbeginn für eigentümerverbindliche Eigentumsbeschränkungen. Die Gemeinde hat den Vollzugsbeginn festzulegen 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 projizierten Daten vorzunehmen und den Datensatz im Geoportal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeolV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innerhalb 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 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 genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 4'210.--.
(Geschäfte Nr. 19-5150 und 22-5213: Anteil AFU Fr. 310.--)



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 (1x)
- 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
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Denkmalpflege
- Kantonspolizei – Verkehrstechnik
- Amt für öffentlichen Verkehr