



A-Post
Gemeinderat Andwil
Lätschenstrasse 7
9204 Andwil SG

2. Juni 2017

Geschäft Nr. 16-5075 / 17-1403

Gemeinde Andwil: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan St.Otmar Parz. Nr. 24, 728, 771**
- **Änderung Ergänzungsplan zur Kernzone**
- **Änderung Plan zur Schutzverordnung St.Otmar**
- **Überbauungsplan St.Otmar Parz. Nr. 24**

Das rund 0.5 ha grosse Planungsgebiet umfasst einen Teil der Parzelle Nr. 24, welche zwischen dem Gemeindehaus und dem Otmarzentrum (Pfarreizentrum) bzw. dem Loobach liegt. Gemäss rechtskräftiger Zonenplanung liegt die Parzelle Nr. 24 grösstenteils in der Kernzone. Es handelt sich dabei, gemäss „Ergänzungsplan zur Kernzone“ um eine Fläche, in welcher maximal drei Vollgeschosse zulässig sind. Entlang der Gartenstrasse-Lätschenstrasse liegt ein Teil der Fläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie in der Wohnzone W2. Gemäss kommunaler Schutzverordnung ist die Parzelle auch dem Ortsbildschutzgebiet zugeteilt.

Die Eigentümer der Parzelle Nr. 24 beabsichtigen eine Überbauung mit vier Mehrfamilienhäusern zu erstellen. Die Überbauung der zentral gelegenen Entwicklungsfläche sowie die Erschliessung des Gebietes werden in vorliegendem Überbauungsplan gesichert. In Zusammenhang mit der Planung werden ebenfalls die Zonengrenze, der Ergänzungsplan, sowie die Schutzverordnung (Entlassung des Gebietes) im Gebiet bereinigt bzw. dem Grenzverlauf angepasst.

Der „Teilzonenplan St.Otmar Parz. Nr. 24, 728, 771“, die „Änderung Ergänzungsplan zur Kernzone“ sowie der „Überbauungsplan St.Otmar Parz. Nr. 24“ wurde vom Gemeinderat am 18. Januar 2016 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 22. März 2016 bis 30. September 2016. Es ging eine Einsprache ein. Diese konnte in Folge Rückzug abgeschrieben werden. Der „Teilzonenplan St.Otmar Parz. Nr. 24, 728, 771“ und die „Ände-



zung Ergänzungsplan zur Kernzone“ wurden vom 22. August 2016 bis 30. September 2016 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

Die Änderung der Schutzverordnung (Entlassung des Gebietes aus dem Ortsbildschutzgebiet) wurde nachgeholt. Diese wurde vom Gemeinderat am 12. Dezember 2016 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 23. Januar 2017 bis 22. Februar 2017. Es gingen keine Einsprachen ein.

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 24. November 2015 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Loobach

Die Baubereiche für die Bauten reichen bis an die Gewässerabstandslinie. In Art. 11 Abs. 2 wird folgendes geregelt: „Allfällige Geländeanpassungen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der zuständigen kantonalen Amtsstellen.“

Im Gewässerabstand und –raum sind keine Bauten und Anlagen zulässig (vgl. Art. 41c der GSchV). Als Anlagen gelten u.a. auch Geländeanpassungen für Bauten. Die Gebäude sind so zu erstellen dass keine Terrainanpassungen im Gewässerabstand erfolgen.

2 Ortsbild / Anpassung Schutzverordnung

Andwil besitzt ein schützenswertes Ortsbild von kantonalen Bedeutung. Mit vorliegender Planung wird der Teilbereich der Parzelle Nr. 24, welcher im geschützten Ortsbild liegt, aus diesem entlassen. Bezüglich dieser Anpassung wird im Planungsbericht (Seite 21) ausgeführt, dass der Gemeinderat der klaren Auffassung sei, dass mit der vorgesehenen Bebauung den heutigen Anforderungen an eine Weiterentwicklung des Dorfkerns weit besser Rechnung getragen werde, als mit einer Bebauung nach Regelbauweise (respektive Schutzbestimmungen gemäss Schutzverordnung). Sie könne sich der Beurteilung der Denkmalpflege (vgl. Vorprüfung vom 24. November 2015) anschliessen, dass bei einer Überarbeitung der Schutzverordnung das Planungsgebiet mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht mehr der Ortsbildschutzzone zugewiesen würde.

Eine weitere detaillierte Prüfung und Herleitung für die Entlassung des Gebietes aus der Schutzzone ist im Planungsgericht nicht erfolgt. Da sich der Sachverhalt relativ einfach fassen lässt, ergänzt die Kantonale Denkmalpflege wie folgt:

Bei der Erarbeitung des ISOS wurde das Gebiet der Parzelle Nr. 24 der Umgebungszone IV zugeteilt. Das Gebiet wurde charakterisiert als 'Nach Westen abfallendes Wiesland mit Obstbäumen und einzelnen Neubauten im Nahbereich'. Heute präsentiert sich das der Parzelle Nr. 24 angrenzende Gebiet bereits weitgehend überbaut. Die Parzelle Nr. 24 weist keine historische Bausubstanz auf. Entsprechend ist eine Zuweisung zum geschützten Ortsbild von kantonalen Bedeutung nicht zwingend.

Der Umgebungsschutz gemäss Art. 4 der Schutzverordnung der Gemeinde Andwil und die im kommunalen Richtplan formulierte Sondernutzungsplanpflicht verlangen eine gute ortsbauliche Einpassung der Bebauung. Die geplante Bebauung ist bezüglich Volumetrie und Stellung (gegenüber dem Schulhaus) nicht mit dem Umgebungsschutz der Kulturobjekte an der Lättschenstrasse vereinbar. Einer Entlassung des Gebiets aus dem Ortsbildschutzgebiet kann aus denkmalpflegerischer Sicht zugestimmt werden.



Mit vorliegender Planung wird insbesondere von den Vorschriften in der Kernzone abgewichen (Gebäudeproportion, Satteldachpflicht, etc.). Grundsätzlich kann mit einem Überbauungsplan unter Beibehaltung der Zweckbestimmung der Zone von den Zonenvorschriften abgewichen werden. Die angestrebte innere Verdichtung und eine haushälterische Bodennutzung entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes. Gemäss Interessenabwägung kann mit vorliegendem Überbauungsplan eine ortsbaulich gute Überbauung erzielt werden. Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 2 Abs1. BauG). Dem Staat steht die Rechts- und Ermessenskontrolle zu. Er wahrt dabei den nötigen Ermessensspielraum der Gemeinden (Art. 3 Abs. 2 BauG).

Zusammenfassend kann der Erlass daher unter Beachtung des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes mit Auflage genehmigt werden (Art. 3 Abs. 2 BauG).

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflagen genehmigt:
2. Im Gewässerabstand und -raum sind keine Bauten und Anlagen zulässig (vgl. Art. 41c der GSchV). Als Anlagen gelten u.a. auch Geländeanpassungen für Bauten. Die Gebäude sind so zu erstellen, dass keine Terrainanpassungen im Gewässerabstand erfolgen.
3. Die Gebühr für die Gesamtverfügung beträgt Fr. 4'430.--.

Aufteilung der Gebühren:

Überbauungsplan Geschäfte Nr. 15-5125 und 16-5075

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 3'950.--

Amt für Umwelt und Energie Fr. 140.--

Teilstrassenplan Geschäft Nr. 16-5177

Tiefbauamt Fr. 340.--

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.



Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 30. September 2016

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Amt für Umwelt und Energie – Recht und UVP
- Tiefbauamt – Rechtsdienst
- Denkmalpflege