



11. Juli 2005

Gemeinderat
9402 Mörschwil

05 **Gemeinde Mörschwil: Gesamtrevision Zonenplan, Änderung Baureglement**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- **Zonenplan 1: 5000**
- **Änderung Baureglement**

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

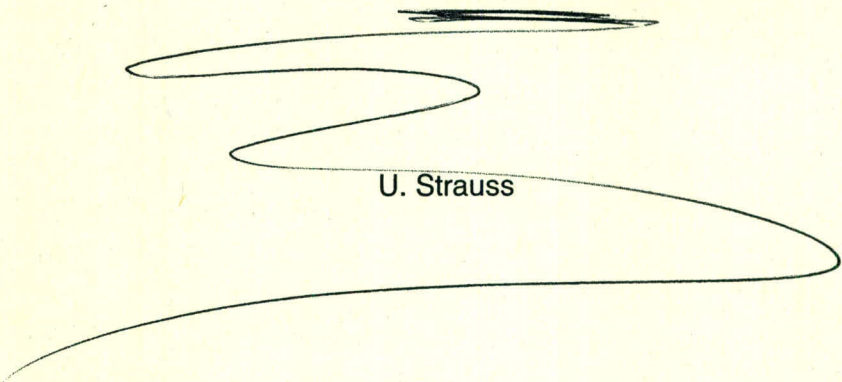
1. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1950.-.
(Zonenplan Fr. 1550.- / Baureglement Fr. 400.-)

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Der Zonenplan ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informations-ebene Raumplanung innert 60 Tagen nach Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Plan-ausdruck dem kantonalen Vermessungsamt einzureichen.

Mit freundlichen Grüßen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:



U. Strauss

Beilagen:
Genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein

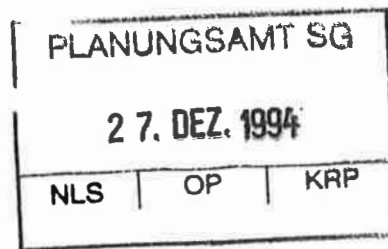
Kopie:
BD-RA



23. Dezember 1994

Gemeinderat
9402 Mörschwil

Genehmigung eines Gemeindeerlasses



Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) das neue Baureglement (abgekürzt BauR) zur Genehmigung eingereicht. Dieses bildet Teil der Gesamtüberarbeitung der neuen Ortsplanung. Sie haben indes die Aenderungen am Baureglement vorgezogen. Die restlichen Planungsinstrumente, insbesondere der Zonenplan, liegen noch nicht vor. Die Prüfung ergibt folgendes:

1. Die Vorschriften für die Kernzone sind sehr dürttig. Abgesehen von der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und dem Grenzabstand fehlen Massvorschriften (Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gebäudelänge, Ausnützungsziffer). Art. 7 BauR enthält lediglich eine Einfügungsvorschrift. Mit Blick auf Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG kann die Regelung genehmigt werden. Eine andere Beurteilung aufgrund eines Rechtsmittelverfahrens bleibt indes vorbehalten.
2. Nach Art. 18 Abs. 4 BauR wird der Gebäudeabstand für Nebenbauten gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück im kleinen Grenzabstand auf 4m, im grossen auf 5m herabgesetzt. Für kleine Nebenbauten wird das Mass auf 2m reduziert. Die von Ihnen gewählten Abstandsmasse sind sehr klein. Die Regelung nimmt zudem keinen Bezug auf allenfalls vorhandene Fensterflächen. Da Art. 18 Abs. 4 BauR die Wohnhygiene nicht von vornherein sicherstellt (vgl. Art. 53 Abs. 1 BauG), ist im konkreten Baubewilligungsverfahren neben der Abstandsfrage jeweils auch die Frage der Besonnung gesondert zu prüfen.
3. Art. 19 BauR regelt die Vorbauten. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung dürfen diese abgestützt werden. Ihre Begriffsdefinition entspricht somit nicht dem gebräuchlichen Vorbauten-Begriff, wie er z.B. in Art. 4 Abs. 2 der Strassenverordnung (sGS 732.1; abgekürzt StrV) verwendet wird. Soweit die Bestimmung für Vorbauten gegenüber Staatsstrassen gilt, ist jedoch der Begriff gemäss Art. 4 Abs. 2 StrV verbindlich. Abstützungen sind nicht zulässig.
4. Zusammen mit dem Genehmigungsantrag haben Sie eine Kapazitätsberechnung und einen Vergleich zwischen dem alten und dem neuen Baureglement eingereicht. Demnach soll sich durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer die Bauzonenkapazität um 111 Einwohner vergrössern.

a) Die Erhöhung der Ausnützungsziffer beträgt in der W1a 16%, in der W1b 14%, in der W2 25%, in der W3 rund 18% und in der WG3 9%. Nach der eingereichten Kapazitätsberechnung gemäss altem Baureglement bieten die fraglichen Zonen knapp 2'800 Einwohnern Platz. Demnach hat die Erhöhung eine Vergrösserung des Fassungsvermögens von ungefähr 500 Einwohnern zur Folge. Dabei wird ausser acht gelassen, dass der von Ihnen in der Berechnung angenommene Ausbaugrad von 45 -60% (überbaute Gebiete) bzw. 65% (unüberbaute Flächen) zu gering angesetzt wurde. Zudem enthält die Aufstellung einen Verkehrsflächenabzug von 15% im unüberbauten Gebiet. Dies ist mit Blick auf Art. 61 BauG, wonach die fraglichen Flächen für die Ausnützung nicht verloren gehen, kaum vereinbar.

b) Nach der Kapazitätsberechnung aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten gemäss altem Baureglement beträgt das Fassungsvermögen ungefähr 3'400 Einwohner. Die tatsächlichen Reserven sind indes aus den vorstehend dargelegten Gründen um einiges grösser. Hinzu kommt die bedingt durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer mögliche Erweiterung um nochmals rund 500 Einwohner. Nach Ihren Angaben hatte Mörschwil am 1. Januar 1994 rund 2'700 Einwohner. Gemäss der Berechnung des Bundesamtes für Statistik (Grundlage 1990) lebt indes ein erheblicher Teil ausserhalb der Bauzonen (damals ungefähr 1'000 Einwohner). In der Bauzone von Mörschwil dürften somit derzeit rund 2'000 Einwohner leben.

Unter diesen Umständen lässt das neue Baureglement in Verbindung mit dem Zonenplan vom 15. August 1979 fast eine Verdopplung der in der Bauzone lebenden Einwohner zu. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer und die damit verbundene Vergrösserung des Fassungsvermögens des Zonenplanes kann deshalb nur unter grösstmöglicher Ausschöpfung des Ihnen nach Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG zustehenden Ermessensspielraums genehmigt werden. Ich weise Sie indes daraufhin, dass unter diesen Umständen nach heutiger Beurteilung im Rahmen der angelaufenen Ueberarbeitung der übrigen Ortsplanungsinstrumente keine Vergrösserung der Bauzone möglich sein wird.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'200.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:



Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilage:

Genehmigter Erlass
Einzahlungsschein

Kopie an:

Rechtsabteilung (2)
Planungsamt
Rechnungsführer (2)