



27. Februar 2017

A-Post
Gemeinderat Mörschwil
Schulstrasse 3
9402 Mörschwil

Geschäft Nr. 17-99

Gemeinde Mörschwil: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

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

• **Überbauungsplan Schöntal**

Das Planungsgebiet umfasst den rund 0.5 ha grossen östlichen Teilbereich der Parzelle Nr. 537 im Gebiet Schöntal – Fahrn. Die Fläche ist der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG3 zugewiesen, die restliche Parzellenfläche liegt in der Landwirtschaftszone. Nach Aufgabe des Restaurants beabsichtigt der Eigentümer der Liegenschaft, die Bauten abzureissen und eine neue Wohn-Gewerbebesiedlung zu bauen. Geplant sind vier Mehrfamilienhäuser (Punktbauten) und drei länglichen Gewerbebauten entlang der Rorschacherstrasse. Die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr erfolgt direkt ab der Rorschacherstrasse in eine gemeinschaftliche Tiefgarage. Für Fussgänger entsteht eine neue Fusswegverbindung auf der nordwestlichen Seite auf die hinterliegende Schöntalstrasse (vgl. Teilstrassenplan Schöntalweg, genehmigt am 13. Februar 2017). Der vorliegende Überbauungsplan regelt die entsprechenden Bebauungs- und Erschliessungsvorschriften, inkl. der Abweichungen von der Regelbauweise.

Der Überbauungsplan Schöntal wurde vom Gemeinderat am 15. November 2016 erlassen. Er wurde vom 30. November bis 29. Dezember 2016 öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Einsprachen ein.

Das Planungsinstrument wurde am 2. September 2016 vorgeprüft. Die Erwägungen aus der Vorprüfung sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Naturgefahren

Die im Planungsbericht und in den Beilagen aufgezeigten Objektschutzmassnahmen schützen die Tiefgarage vor der jetzigen Gefahrensituation (mittlere Gefährdung), daher bestehen von Seiten Naturgefahren gegenüber dem Vorhaben keine Einwände.



Wir weisen jedoch darauf hin, dass die folgende Aussage im Planungsbericht nicht korrekt ist: *"Nach der Umsetzung des Projekts ist die Gefahr wesentlich entschärft, eine Restgefährdung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sind Massnahmen zur Sicherung der sensiblen Objekte (Tiefgarage) zu ergreifen."*

Das Hochwasserschutzprojekt ist noch nicht rechtskräftig und die Finanzierbarkeit nicht gesichert, somit muss die heutige (mittlere) Gefährdung berücksichtigt werden. Daher ist aktuell ein Objektschutz an den betroffenen Bauten nötig.

Zudem ist auch nach der Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes mit einer geringen Gefährdung (gelb) zu rechnen und nicht lediglich mit einer Restgefahr (EHQ). Da es sich vorliegend um ein sensibles Objekt handelt (Tiefgarage), müssen auch in gering gefährdeten Gebieten (Gelb) Objektschutzmassnahmen vorgesehen werden.

Lärmschutz

Gemäss Art. 31 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) dürfen bei überschrittenen Immissionsgrenzwerten Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- a. durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes, oder
- b. durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Absatz 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Abs. 2).

Das Plangebiet ist durch den Betrieb der Kantons- und vor allem der Nationalstrasse sehr stark lärmbelastet, zum Teil wird sogar der Alarmwert überschritten. Gemäss neuem Bundesgerichtsentscheid 1C_139/2015 müssen die Immissionsgrenzwerte nicht nur in den Lüftungsfenstern, sondern in sämtlichen Fenstern eines lärmempfindlichen Raumes eingehalten werden.

Den schalldämmenden Lärmschutzriegel an der Strasse mit gewerblicher Nutzung beurteilen wir als sehr gute Lärmschutzmassnahme für den Schutz der Erdgeschosse und 1. Obergeschosse, da diese Massnahme auch den Aussenraum vor Lärm schützt. In den weiteren Obergeschossen werden die Grenzwerte jedoch an den strassenseitigen Fassaden massiv überschritten, beim Haus D wird sogar der Alarmwert überschritten. An dieser peripheren Lage in der Nähe der Autobahn kann keine kantonale Zustimmung für eine Überschreitung der Grenzwerte in Aussicht gestellt werden. Deshalb können entgegen den beiliegenden Plänen (Stand 13.10.2016) und dem Kap. 5.4 des Planungsberichts an den Fassaden mit Grenzwertüberschreitungen keine Fenster, auch keine fest verschlossenen Fenster, lärmempfindlicher Räume mit Grenzwertüberschreitungen angeordnet werden. Lärmunempfindliche Räume wie Erschliessungs- und Sanitärräume sind strassenseitig anzuordnen. Die Raum- und Fensteranordnungen und schützende Fassadenvorsprünge und Balkonbrüstungen können dahingehend optimiert werden, dass die lärmempfindlichen Räume über keine Fenster verfügen, in welchen der Grenzwert überschritten wird.



Wären der Genehmigungsprüfung wurden vom Projektverfasser des architektonischen Konzeptes, der [REDACTED], neue Grundrisse (Vorabzug Baueingaben, datiert 3. Februar 2016) nachgereicht. Darin wird aufgezeigt, dass die Anforderungen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV erfüllt werden können.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die detaillierten Nachweise nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) zum Schutz gegen den Strassenverkehrslärm und nach der Norm SIA 181 "Schallschutz im Hochbau" für die Gebäudehülle zu erbringen.

Umgebungsgestaltung / Besonnung

Im Hinblick auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren möchten wir nochmals zu einer sorgfältigen Planung bezüglich der Gestaltung des Ortseinganges sowie der Besonnung der Wohnungsgrundrisse anregen (vgl. auch Hinweise in der Vorprüfung vom 2. September 2016).

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und mit Auflagen genehmigt werden kann.

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 Gebährentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage genehmigt:
Das Plangebiet ist durch den Betrieb der Kantons- und der Nationalstrasse stark lärmbelastet, zum Teil wird sogar der Alarmwert überschritten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die detaillierten Nachweise nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) zum Schutz gegen den Strassenverkehrslärm und nach der Norm SIA 181 "Schallschutz im Hochbau" für die Gebäudehülle zu erbringen.
2. Die Gebühr für die Gesamtverfügung beträgt Fr. 2'780.--.
Aufteilung der Gebühren:

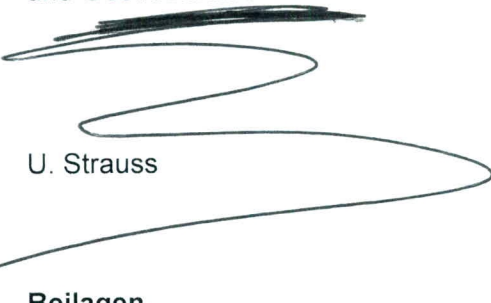
Überbauungsplan Geschäft Nr. 16-3475 und 17-99	
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 1'600.--
Amt für Umwelt und Energie	Fr. 840.--
Teilstrassenplan Geschäft Nr. 17-46	
Tiefbauamt	Fr. 340.--



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 mit Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 13. Februar 2017

Kopie

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