



A-Post
Gemeinderat Mörschwil
Schulstrasse 3
9402 Mörschwil

26. Juni 2018

Geschäft Nr. 18-1207

Gemeinde Mörschwil: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972
(nGS 8, 134; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Häftlibach**
- **Überbauungsplan Häftlibach**
- **Teiländerung Schutzverordnung Mörschwil**

Ausgangslage / Vorhaben

Die Eigentümer der unbebauten Grundstücke südlich des Dorfkerns beabsichtigen die Fläche zu erschliessen und eine Wohn- und Gewerbeüberbauung zu realisieren. Im Sockelgeschoss des mittleren Gebäudes ist eine Eierbrutanlage (Vorbrüterei) geplant. Der Überbauungsplan regelt im Wesentlichen die Bebauung und Erschliessung des Gebietes und sichert einen Erschliessungskorridor für das langfristig angedachte Bauentwicklungsgebiet östlich des Häftlibachs. Mit der Planung werden ebenfalls die Abgrenzung der Kernzone Dorf KD und der dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 sowie des Ortsbildschutzgebietes geprüft und leicht angepasst. Der Teilstrassenplan schliesst die neue Überbauung mit einem Fussweg an das Zentrum an.

Alle Planungsinstrumente wurden vom Gemeinderat Mörschwil am 4. Juli 2017 erlassen. Sie wurden vom 22. August bis 20. September 2017 öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Einsprachen ein. Der Teilzonenplan wurde vom 24. November 2017 bis 2. Januar 2018 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

Erwägungen

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 19. April 2016 sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:



Teilzonenplan

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist u.a. die Erfüllung von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) sowie des kantonalen Richtplans zu prüfen. Mit vorliegender Planung wird eine innere Nutzungsreserve mobilisiert und dem Gebot der qualitativen Innenentwicklung und Verdichtung entsprochen. Die Zonenplanänderung erfolgt mitten im bestehenden Baugebiet und ermöglicht eine bessere Nutzung der Grundstücke. Vorliegende Planung entspricht den übergeordneten Planungsgrundlagen.

Der „Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan“ ist lediglich ein Hinweis. Bei der Grünzone zwischen der WG3 und dem Wald bzw. Häftlibach, handelt es sich gemäss rechtskräftiger Zonenplanung vom 11. Juli 2005 um eine „Grünzone Freihaltung, Gliederung Siedlungsgebiet GF“ und nicht um eine „Grünzone Schutzgegenstände gem. Art. 98 BauG GS“. Der Kürzel im Plan sowie die Legende werden entsprechend angepasst.

Überbauungsplan

Art. 1 Abs. 2 BesV

Wir weisen darauf hin, dass seit 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (PBG, sGS 731.1) in Kraft ist. Das PBG enthält Bestimmungen welche direkt anwendbar sind.

Art. 4 Abs. 7 BesV

Die Regelung in Art. 4 Abs. 7 der besonderen Vorschriften und Art. 24 des Baureglementes widersprechen sich. In Art. 4 Abs. 7 BesV wird keine abweichende Regelung zu Regelbauweise getroffen. Es geht weder aus der Bestimmung in Art. 4 Abs. 7 BesV, noch aus dem Planungsbericht klar hervor, was für eine Orientierung der Wohnungen zulässig ist bzw. was genau im Überbauungsplan geregelt werden sollte.

Nach unserer Interpretation der Sachlage, gehen wir davon aus, dass aufgrund der Gebäudetiefen bzw. der möglichen Stellung der Bauten eine wie in Art. 24 BauR geforderte Orientierung der Wohnungen schwierig ist. Im Überbauungsplan soll daher geregelt werden, dass die Wohnungen sich auch mehrheitlich gegen die anderen Himmelsrichtungen als gegen Süden orientieren dürfen. Aus wohnhygienischen Gründen sind jedoch rein gegen Norden orientierte Wohnungen auszuschliessen. Der Gemeinderat Mörschwil hat am 14. Juni die Sachlage bestätigt.

Art. 4 Abs. 7 BesV wird daher wie folgend umformuliert:

„Abweichend zu Art. 24 BauR ist die Orientierung der Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung frei, sofern sich diese nicht ausschliesslich gegen den Himmelsektor Nordost bis Nordwest orientieren.“

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

Verfügung

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1;



VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Präzisierungen genehmigt:
2. Die Grünzone zwischen der WG3 und dem Wald bzw. Häftlibach, ist keine „Grünzone Schutzgegenstände gem. Art. 98 BauG GS“ sondern eine „Grünzone Freihaltung, Gliederung Siedlungsgebiet GF“.
3. Art. 4 Abs. 7 BesV wird wie folgend angepasst:
„Abweichend zu Art. 24 BauR ist die Orientierung der Mehrzahl der Wohn- und Schlaf-räume einer Wohnung frei, sofern sich diese nicht ausschliesslich gegen den Himmel-sektor Nordost bis Nordwest orientieren.“
4. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 2'210.--.
5. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 2'550.--.

Aufteilung der Gebühr:

Teilzonen- und Sondernutzungsplan Geschäfte Nr. 15-8797 und 18-1207

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 2'000.--

Amt für Umwelt Fr. 210.--

Teilstrassenplan Geschäft Nr. 18-1347

Tiefbauamt Fr. 340.--

Die Zonenplanänderung und die Änderung der Schutzverordnung sind gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (ITF oder XTF) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Vermessung, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, 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**

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 3. April 2018

Kopie

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