



A-Post
Gemeinderat Kirchberg
Gähwilerstrasse 1
9533 Kirchberg

30. Januar 2019

Geschäft Nr. 18-2404
Gemeinde Kirchberg: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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:

- **Überbauungsplan Silberwisstrasse, Gähwil**

Ausgangslage / Vorhaben

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden von Gähwil in einem Gewerbegebiet und umfasst die Parzellen Nrn. 109 – 113 sowie 2059 und 2475, die allesamt der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG3 zugewiesen sind. Das Gebiet wird im Norden von der Kirchbergstrasse (Kantonsstrasse), im Osten von der Mülbachstrasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) und dem Mülbachweg (Weg 1. Klasse), im Süden von der Silberwisstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) und im Westen von WG3 und der zweigeschossigen Dorf-kernzone DK2 begrenzt. Zudem fliesst im südlichen Geltungsbereich von West nach Ost der eingedolte Bachtobelbach.

Ursprünglich befand sich auf dem Gelände eine Textilfabrik, deren Bauten heute noch genutzt werden. In unmittelbarer Nachbarschaft sind eine Autofabrik und eine Sägerei und entlang der Kirchbergstrasse Wohnbauten vorhanden.

Die Firma [REDACTED] produziert in Gähwil Kapseln und Verpackungen von Pharmazeutika und Nahrungsergänzungsmitteln. Die vorhandenen Räumlichkeiten können das Wachstum der Firma nicht mehr aufnehmen. Nach einem ersten Ausbauschnitt im Jahre 2008 wird ein weiterer Ausbau der Produktion notwendig (Erweiterung gegen Südosten, Aufstockung der bestehenden Halle, neues Gebäude dazwischen (Gelenk)). Ziel ist es mit dem vorliegenden Überbauungsplan den Betrieb am bestehenden Standort zu sichern. Es soll die Einfügung in die bestehende Bebauungsstruktur sowie der Umgang mit den baurechtlichen Abweichungen und die zweckmässige interne Erschliessung geregelt werden. Auch wird für die Gewässeröffnung des Bachtobelbachs der nötige Raum gesichert. Der Überbauungsplan Silberwisstrasse, Gähwil, wurde vom 22. August bis 20. September 2017 öffentlich aufgelegt. Eine Einsprache ging ein, die erledigt werden konnte. Der Erlass wurde nicht vorgeprüft.



Erwägungen

Aufgrund der Genehmigungsprüfung ergeben sich folgende Bemerkungen:

Amt für Wasser und Energie, Abteilung Wasserbau

Der dem Überbauungsplan zugrundeliegende Baulinienplan "Ausbau Bachtobelbach- und Taabach" (noch nicht aufgelegt) berücksichtigt die Möglichkeit der künftigen Offenlegung des Bachtobelbachs. Wir weisen darauf hin, dass die Brücke (Erschliessung) über den Bachtobelbach im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine wasserbauliche Sondernutzungsbewilligung gemäss dem Gesetz über die Gewässernutzung (GNG) benötigt.

Amt für Wasser und Energie, Abteilung Naturgefahren

Objektschutzmassnahmen sind grundsätzlich auf ein 300-jährliches Ereignis auszulegen. Dies entgegen den Ausführungen im Planungsbericht und der besonderen Bestimmung (Art.17 BVo).

Falls das Bachprojekt "Ausbau Bachtobelbach- und Taabach" rechtskräftig und die Finanzierung gesichert ist, können für die Festlegung der Schutzhöhen die Gefahrenkarten verwendet werden.

Tiefbauamt, Abteilung Grundstücksgeschäfte

Die Grundstücke Nr. 109 - 113 sind vom Kantonsstrassenprojekt "Kirchberg, Gestaltungskonzept Ortsdurchfahrt Gähwil; B73.4.045.011" betroffen. Es ist vorgesehen die Grundstücke wie folgt vorübergehend zu beanspruchen (kein Landerwerb):

GS 109: etwa 77 m²

GS 110: etwa 27 m²

GS 111: etwa 30 m²

GS 112: etwa 25 m²

GS 113: etwa 35 m²

Für Details ist mit dem Projektleiter Remo Gähwiler (058 229 95 97 oder remo.gaehwiler@sg.ch) Kontakt aufzunehmen.

Tiefbauamt, Strassenkreisinspektorat

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat der Kantonsingenieur mit Schreiben vom 9. Mai 2018 Stellung genommen. Darin wurde die Festlegung der Markierungslinie A1 des bestehenden Gebäudes Assek. Nr. 1901 an der Nordwestecke bemängelt. Zwischen dem Grundstück Nr. 1779 und der Westseite des Baubereichs A1 befindet sich eine Ausfahrt. Aufgrund der Lage des bestehenden Gebäudes Assek. Nr. 1901 können die normgerechten Sichtfelder nicht eingehalten werden.

Die Genehmigung des Überbauungsplan Silberwisstrasse, Gähwil, ist mit folgendem Vorbehalt möglich: Im Falle eines Abbruchs des Gebäudes Assek. Nr. 1901 und Wiederaufbaus ist die Nordwestecke zurückzusetzen, um die normgerechte Sichtweite einhalten zu können. Die dann zum anzuwendende Markierungslinie im Baufeld A1 ist im Situationsplan vom 1. Oktober 2018 eingezeichnet und umzusetzen. Der Situationsplan des Strassenkreisinspektorats Wattwil vom 1. Oktober 2018 ist verbindlich und Bestandteil des Überbauungsplans.



Die Grundeigentümerin [REDACTED] Kirchbergstrasse 10, Gähwil, hat sich mit der Rückversetzung der Markierungslinie A1 im Falle eines Abbruchs von Gebäudes Assek. Nr. 1901 und Wiederaufbaus einverstanden erklärt (Schreiben von Rechtsanwältin [REDACTED] vom 15. Januar 2019).

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. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Auflagen genehmigt:
2. Der Situationsplan des Strassenkreisinspektorats Wattwil vom 1. Oktober 2018 ist verbindlich und Bestandteil des Überbauungsplans.
 - a) Bei Abbruch und Wiederaufbau des Gebäudes Assek. Nr. 1901 ist die Nordwestecke zurückzusetzen, um die normegrechte Sichtweite einhalten zu können;
 - b) die dannzumal anzuwendende Markierungslinie im Baufeld A1 ist gemäss erwähntem Situationsplan umzusetzen.
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'500.--.

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 a.i.:

Markus Zimmermann

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Amt für Wasser und Energie – Wasserbau und Naturgefahren
- Tiefbauamt – Rechtsdienst