



A-Post

Gemeinderat Kirchberg
Gähwilerstrasse 1
9533 Kirchberg SG

26. März 2019

Geschäft Nr. 18-7074

Gemeinde Kirchberg: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Sondernutzungsplan Müselbacherstrasse, Bazenheid**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Ausgangslage/Vorhaben

Das unbebaute Planungsgebiet befindet sich von Müselbach herkommend am Dorfrand von Bazenheid und umfasst die Parzellen Nrn. 2604, 2605, 2606, 2607 und 2608. Die Grundstücke sind der zweigeschossigen Wohnzone W2b zugewiesen. Der Geltungsbereich soll nach einem gleichmässigen Muster überbaut werden. Diesbezüglich sind gestalterische Anforderungen im kommunalen Richtplan formuliert. Mit diesen Anforderungen sollen sowohl Topographie (Höhendifferenz bis zu 6 m) als auch Siedlungsrandlage entsprechend berücksichtigt werden. Die Tiefe der Bauzone beträgt rund 30 m. Spezifische Zielsetzungen oder Massnahmen für das Planungsgebiet sind in der kommunale Richtplanung vorhanden (Objektblatt 2.6.12). Die Richtplaninhalte sind in einem Sondernutzungsplan / Konzept grundeigentümerverbindlich umzusetzen.

Im Januar / Februar 2017 wurde ein Baugesuch für den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage (Grundstück Nr. 2604) sowie für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Grundstück Nr. 2605) eingereicht. Im Zusammenhang mit dem Baubewilligungs- und Rechtsmittelverfahren erliess der Gemeinderat im Hinblick auf die Ausarbeitung eines Sondernutzungsplan für die Parzellen Nrn. 2604 bis 2608, Müselbacherstrasse, Bazenheid, eine Planungszone, welche vom 18. September bis 17. Oktober 2017 öffentlich auflag. Gegen die Planungszone gingen keine Einsprachen ein.



Der Gemeinderat hat am 27. März 2018 den Sondernutzungsplan Müselbacherstrasse, Bazenheid, mit besonderen Vorschriften erlassen. Während der Auflagefrist vom 24. April bis 23. Mai 2018 sind Einsprachen eingegangen, welcher der Gemeinderat mit Entscheid vom 23. Oktober 2018 abgewiesen hat bzw. worauf er nicht eingetreten ist. Gleichzeitig mit den Entscheiden über die Einsprachen hat der Gemeinderat den Sondernutzungsplan Müselbacherstrasse festgesetzt.

Erwägungen

- a) Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG).
- b) Der kommunale Richtplan ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement), vom Baudepartement genehmigt am 9. September 2016, wurde auch der Richtplan auf den neuesten Planungsstand gebracht, um dessen Zweck als Führungs- und Koordinationsinstrument zu wahren.
- c) Zur Sicherstellung einer qualitativ guten Überbauung ist für das Wohngebiet "Müselbacherstrasse" ein Objektblatt erstellt worden (Objektblatt 2.6.12). Darin ist festgesetzt, dass die prominente Lage am südlichen Ortseingang mit ihrer punktförmigen Bebauungsstruktur sowie das angrenzende Bachtobel einen rücksichtvollen Umgang mit der Ortsbaulichen Erscheinung und Strukturierung von Neubauten erfordern. Eine Neuüberbauung soll auf die spezifische Ortsbauliche Situation abgestimmt werden. Eine strukturelle Ergänzung der typischen Punktbebauung ist anzustreben. Die bauliche Nutzung ist mittels Überbauungskonzept auf die Ortsbauliche Situation (Lage, am Ortseingang, Struktur an der Müselbacherstrasse, Übergang zur offenen Landschaft) sorgfältig abzustimmen.
- d) Die Voraussetzungen des kommunalen Richtplans sollen mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden. Der Sondernutzungsplan ordnet nach Art. 2 der besonderen Vorschriften die besondere Bauweise an der Müselbacherstrasse beim Dorfeingang und bezweckt die Einordnung der Bebauung in das bestehende Siedlungsbild sowie in die herausfordernde Topographie. Er regelt im Wesentlichen a) die Besonderheiten der Erschliessung, b) die Volumetrie, Höhenlage und Ausrichtung der Bauten und c) den Umgang mit der Topographie.
- e) Abweichungen von der Regelbauweise sind im Rahmen eines Sondernutzungsplanes möglich, sofern dadurch die Ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten gesichert werden, die Einschränkungen verhältnismässig sind sowie die nachbarlichen Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die kommunalen Richtplanziele sind von öffentlichem Interesse und aus kantonaler Sicht zweckmässig im Sondernutzungsplan umgesetzt. Geregelt werden die einheitliche Setzung der Hauptbauten, die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung. Die wenigen Einschränkungen für die Grundeigentümer sind vertret-



bar, sie lassen verschiedenen zweckmässige Bebauungsmuster zu. Die Nutzungsmöglichkeit bzw. – dichte ist vergleichbar mit der Regelbauweise, Beeinträchtigungen der Grundeigentümer können nicht festgestellt werden.

f) Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 8. März 2018 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Der vorliegende Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11, abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, abgekürzt ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'340.--.
(Geschäft Nr. 17-7837: Anteil AFU Fr. 140.--)

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Baudepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

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