

PROJEKT NR. 031.3.013.07

AUFHEBUNG SONDERNUTZUNGSPLÄNE

PLANUNGSBERICHT

06. NOVEMBER 2025

- Überbauungsplan Lantschen, genehmigt am 01.05.1963
- Überbauungsplan Kurhaus Oberwaid, genehmigt am 03.02.1967
- Überbauungsplan Dorf-Gallusbrunnen-Hub, genehmigt am 01.04.1969 / 29.10.1982 / 17.08.1993
- Überbauungsplan Parz. 110 (Waldabstand), genehmigt am 06.06.1985

INGRESS

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

+41 (0)71 227 62 62
info@err.ch
www.err.ch



INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	4
1.1	ANLASS	4
1.2	AUFZUHEBENDE SONDERNUTZUNGSPLÄNE	4
2	AUFHEBUNGEN	5
2.1	AUFHEBUNG ÜBERBAUUNGSPLAN LANTSCHEN	5
2.2	AUFHEBUNG ÜBERBAUUNGSPLAN KURHAUS OBERWAID	6
2.3	AUFHEBUNG ÜBERBAUUNGSPLAN DORF-GALLUSBRUNNEN-HUB	8
2.4	AUFHEBUNG ÜBERBAUUNGSPLAN PARZ. 110 (WALDABSTAND)	10
3	VERFAHREN	12
3.1	MITWIRKUNG	12
3.2	AUFLAGE	12
3.3	GENEHMIGUNG	12
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	13



1 AUSGANGSLAGE

1.1 ANLASS

Gemäss Artikel 21 Absatz 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) sind Nutzungspläne regelmässig zu überprüfen und – sofern erforderlich – anzupassen oder aufzuheben, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Im Rahmen der laufenden Revision der Rahmennutzungsplanung verfolgt der Gemeinderat Mörschwil das Ziel, überholte und nicht mehr rechtskonforme Sondernutzungspläne aufzuheben. Dadurch sollen künftige Baugesuche sowie weitere planungsrelevante Vorhaben möglichst auf Grundlage des neuen Rechts beurteilt werden können. Dies erhöht die Planungssicherheit, vereinfacht die Verfahren und reduziert den administrativen Aufwand für Gesuchstellende wie auch für die Verwaltung.

Eine umfassende Überprüfung der bestehenden Sondernutzungspläne hat ergeben, dass zahlreiche Pläne spätestens mit Inkrafttreten der neuen Rahmennutzungsplanung entbehrlich oder aufgrund ihres Alters und Inhalts obsolet sind. Viele dieser Pläne enthalten veraltete Bestimmungen oder betreffen Regelungen, die heute bereits durch die Rahmennutzungsplanung abgedeckt werden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden in Form von Datenblättern dokumentiert, die auf Basis der Analyse eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen enthalten und dem Gemeinderat zur Entscheidungsfindung vorgelegt wurden.

Ein Teil der zur Aufhebung empfohlenen Sondernutzungspläne soll bereits vor Inkraftsetzung der revidierten Rahmennutzungsplanung aufgehoben werden. Dieser Schritt ist Teil der übergeordneten Bestrebungen der Gemeinde, ihre Nutzungsplanung zu vereinfachen, zu modernisieren und auf die heutigen sowie künftigen Bedürfnisse auszurichten.

1.2 AUFZUHEBENDE SONDERNUTZUNGSPLÄNE

Ausgehend von der umfassenden Überprüfung der bestehenden Sondernutzungspläne in der Gemeinde Mörschwil und der Beratung im Gemeinderat, sollen folgende Sondernutzungspläne vorgezogen zur Inkraftsetzung der neuen Rahmennutzungsplanung aufgehoben werden:

- **Überbauungsplan Lantschen, genehmigt am 01.05.1963**
- **Überbauungsplan Kurhaus Oberwaid, genehmigt am 03.02.1967**
- **Überbauungsplan Dorf-Gallusbrunnen-Hub, genehmigt am 01.04.1969 / 29.10.1982 / 17.08.1993**
- **Überbauungsplan Parz. 110 (Waldabstand), genehmigt am 06.06.1985**



2 AUFHEBUNGEN

2.1 AUFHEBUNG ÜBERBAUUNGSPLAN LANTSCHEN

ÖREB-Nummer: 1963-0560

Erlass: 02.10.1962 / 06.01.1978

Genehmigung: 01.05.1963

2.1.1 PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt an der St.Gallerstrasse am südlichen Ortseingang. Es umfasst die Parzellen Nrn. 1173 - 1181, 917 - 926, 750, 787, 863, 864, 790, 791, 862, 861, 827, 865, 826, 868, 305, 1012, 1270, 1374, 1375, 1271, 1370, 1371, 1372, 1373, 1083, 1084, 1100, 1112, 1035. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Gebiet der Wohnzone WEa zugewiesen. Im Zuge der laufenden Zonenplanrevision soll das Gebiet in die Wohnzone W9.5 überführt werden.



Abb. 1: Orthofoto Gebiet Lantschen

Quelle: geoportal.ch | August 2025



Abb. 2: Zonenplan Gebiet Lantschen

Quelle: geoportal.ch | August 2025

2.1.2 PLANGEGENSTAND

Der ursprüngliche Überbauungsplan regelt die Siedlungerschliessung und legt Baulinien (Strassenabstände) und Firstrichtungen für Bauten fest.

Über ein Teilgebiet wurden im Rahmen ergänzender Bauvorschriften zusätzliche Bebauungsbestimmungen erlassen («ästhetisch befriedigende» Einfügung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, Detailregelung bzgl. Firstrichtung bei Winkelbauten, Dachgestaltung und Dachgeschossausbau). Die Ergänzungen sind mit den betroffenen Grundeigentümern der Parzellen Nrn. 304 und 1035 vertraglich vereinbart. Der Vertrag ist mit Aufhebung des Überbauungsplans aufzulösen.



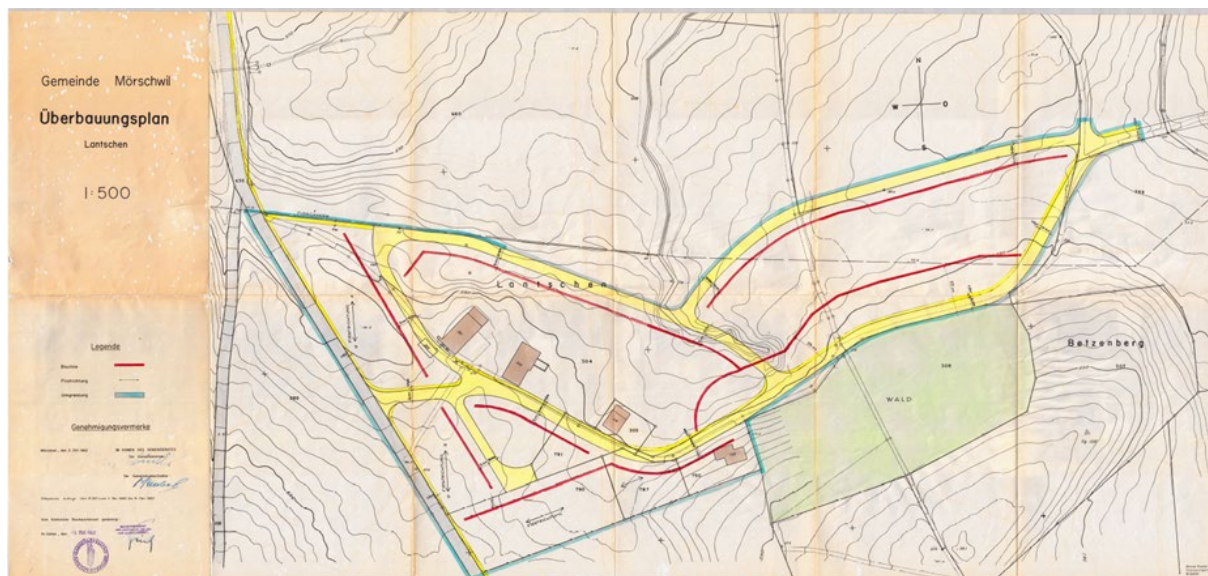


Abb. 3: Überbauungsplan Lantschen
Quelle: Gemeinde Mörschwil | Mai 1963

2.1.3 ABWÄGUNGEN

Das Gebiet ist bis auf eine Parzelle vollständig überbaut und das Planungsziel, wenn auch mit Abweichungen, erfüllt. Da die Erschliessung sinngemäss umgesetzt wurde, können die festgelegten Baulinien nicht eingehalten werden. Stellenweise bestehen erhebliche Abweichungen und Verletzungen der Baulinien; ebenfalls werden die vorgeschriebenen Firstrichtungen nicht konsequent eingehalten. Der Überbauungsplan soll daher aufgehoben werden.

2.2 AUFHEBUNG ÜBERBAUUNGSPLAN KURHAUS OBERWAID

ÖREB-Nummer: 1967-0560

Erlass: 02.11.1966

Genehmigung: 03.02.1967

2.2.1 PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt westlich der Rorschacherstrasse und grenzt an das Gelände der Klinik Oberwaid. Das Gebiet umfasst die Parzellen Nrn. 209, 195, 1131. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Gebiet mehrheitlich der Landwirtschaftszone zugewiesen. Eine Einzonung im Zuge der laufenden Zonenplanrevision ist nicht vorgesehen.





Abb. 4: Orthofoto Gebiet Oberwaid
Quelle: geoportal.ch | August 2025

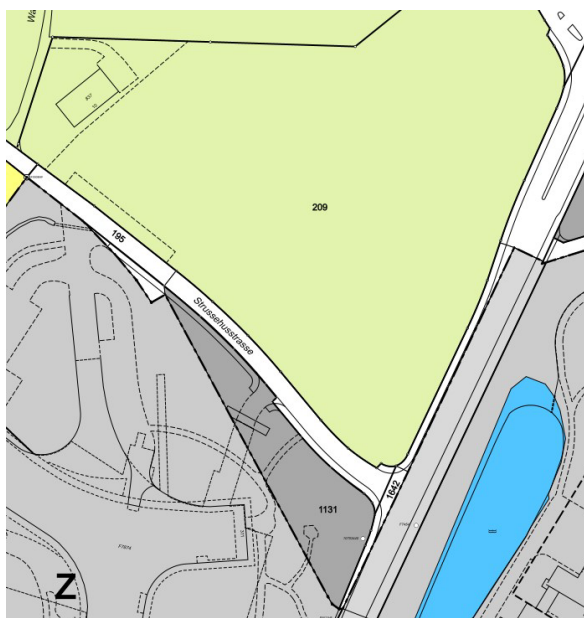


Abb. 5: Zonenplan Gebiet Oberwaid
Quelle: geoportal.ch | August 2025

2.2.2 PLANGEGENSTAND

Der Überbauungsplan Oberwaid legt Baulinien und Sonderbauvorschriften für eine Weiterentwicklung des Kurhauses Oberwaid fest. Innerhalb des Perimeters werden zwei Zonen unterschieden. In Zone 1 sind maximal 2 Vollgeschosse und Gebäudelängen von 30 m und in Zone 2 maximal 4 Vollgeschosse und Gebäudelängen von 60 m zulässig. Die Ausnutzungsziffer von 0.5 und die Überbauungsziffer von 0.3 darf nicht überschritten werden.

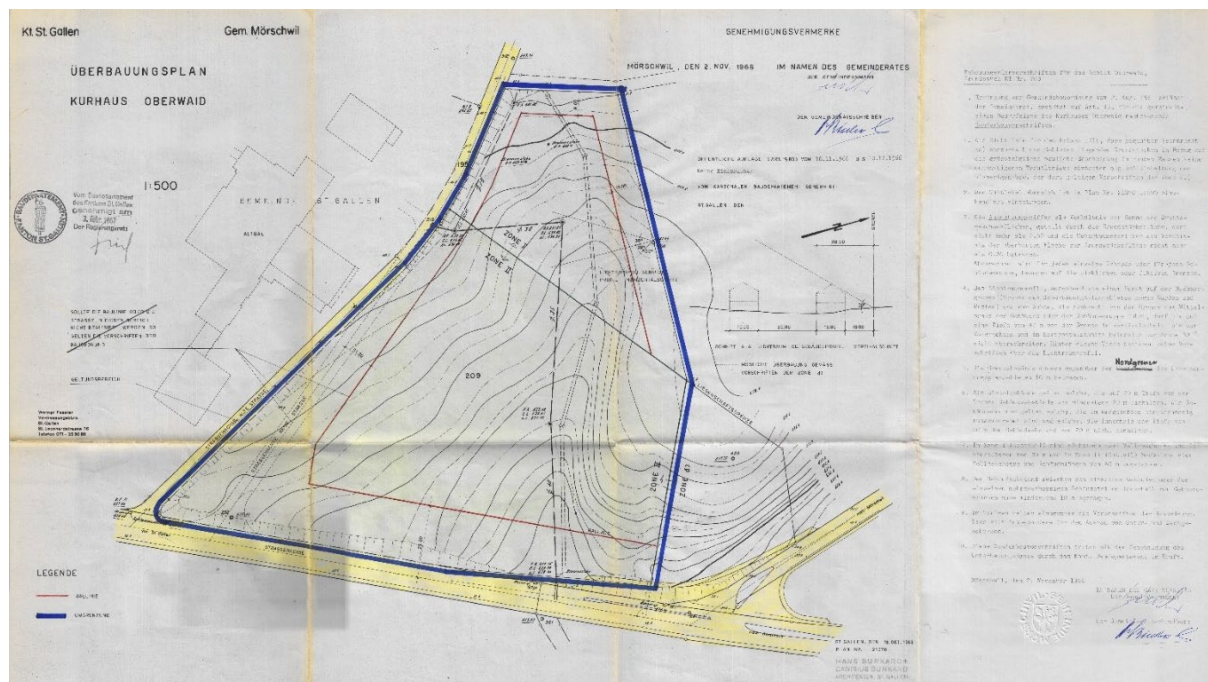


Abb. 6: Überbauungsplan Kurhaus Oberwaid
Quelle: Gemeinde Mörschwil | Februar 1967



2.2.3 ABWÄGUNGEN

Der Überbauungsplan wurde nicht realisiert. Das Gebiet befindet sich nach wie vor mehrheitlich in der Landwirtschaftszone und lässt somit keine Bebauung zu. Die vorgesehene Nutzung entspricht nicht den kurz- bis mittelfristigen Nutzungsabsichten der Gemeinde, entsprechend ist im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision auch keine Einzonung vorgesehen. Teile des SNP-Perimeters sind im kommunalen Richtplan (Beschluss S 1.4.7) als längerfristiges Einzonungsgebiet mittlerer Dichte vorgesehen. Bei der Gebietsentwicklung ist die Offenlegung des Riedererhofbachs gemäss Massnahmenkonzept Naturgefahren zu berücksichtigen. Für eine dannzumalige Einzonung und Entwicklung kann ein Sondernutzungsplan vorausgesetzt werden.

2.3 AUFHEBUNG ÜBERBAUUNGSPLAN DORF-GALLUSBRUNNEN-HUB

ÖREB-Nummer: 1969-0560 / 1982-0560 / 1993-0560

Erlass: 15.01.1969 / 20.04.1982 / 22.03.1993

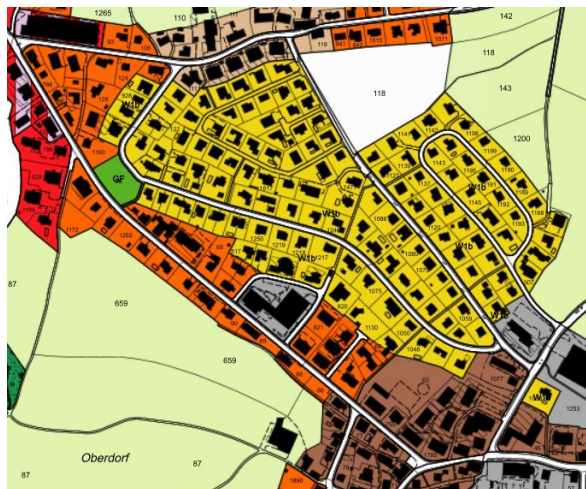
Genehmigung: 01.04.1969 / 29.10.1982 / 17.08.1993

2.3.1 PLANGEBIET

Das Planungsgebiet umfasst den Nordwestlichen Ortskern von Mörschwil. Auf eine Auflistung der innerhalb des Perimeters liegenden Parzellen wird verzichtet. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Gebiet in Wohn- und Mischzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen eingeteilt. Im Zuge der Zonenplanrevision werden bei gleichbleibender Grundnutzung verschiedene Differenzierungen vorgenommen.



Abb. 7: Orthofoto Gebiet Gallusbrunnen - Hub
Quelle: geoportal.ch | August 2025



2.3.2 PLANGEGENSTAND

Der Überbauungsplan aus dem Jahr 1969 zeichnete die beabsichtigte Gliederung und Erschliessung für die Siedlungsentwicklung zwischen Ortskern und Bahnhof vor. Entlang der Strassenzüge werden mittels Baulinien Strassenabstände von 5 m Breite gesichert. In zwei Änderungen wurde der Überbauungsplan handschriftlich an die nach und nach erfolgten Strassenprojekte angepasst.

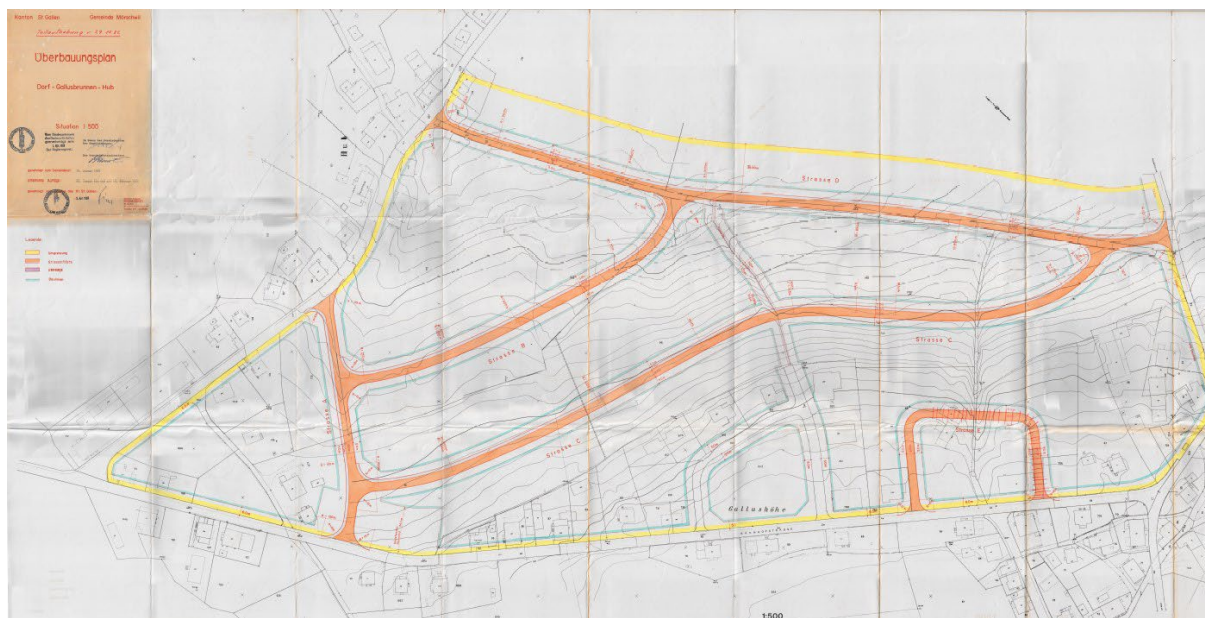


Abb. 9: Überbauungsplan Dorf – Gallusbrunnen - Hub

Quelle: Gemeinde Mörschwil | April 1969

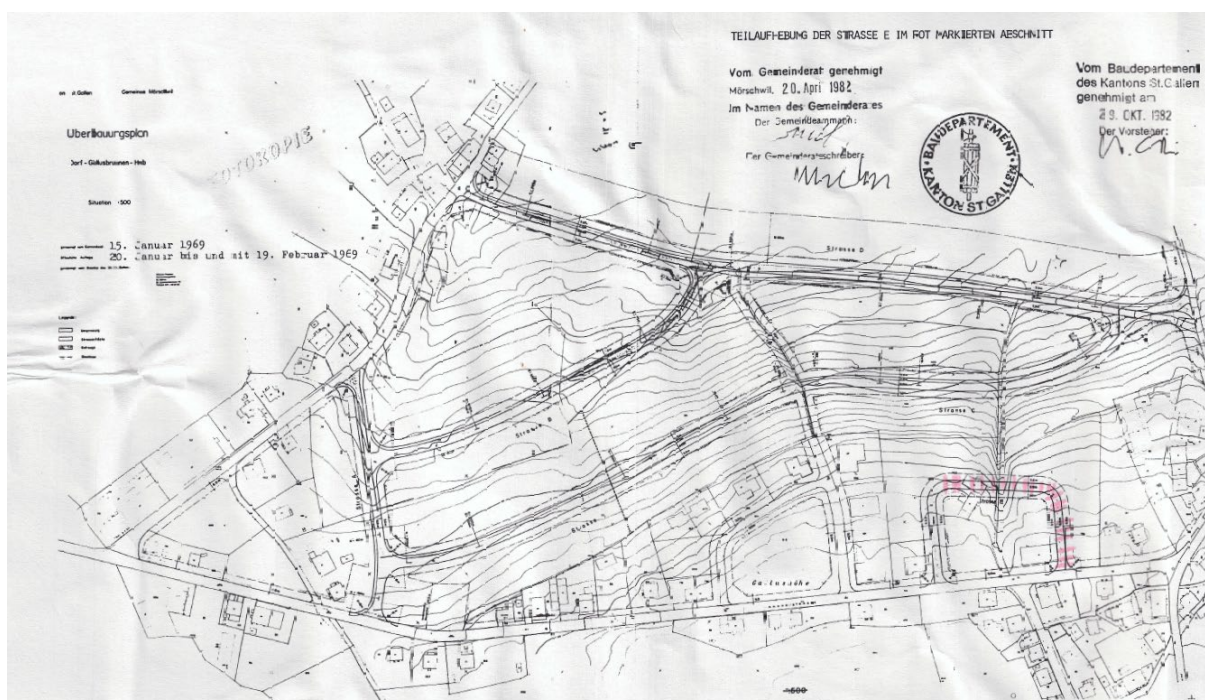


Abb. 10: Überbauungsplan Dorf – Gallusbrunnen - Hub, 1. Änderung

Quelle: Gemeinde Mörschwil | Oktober 1982



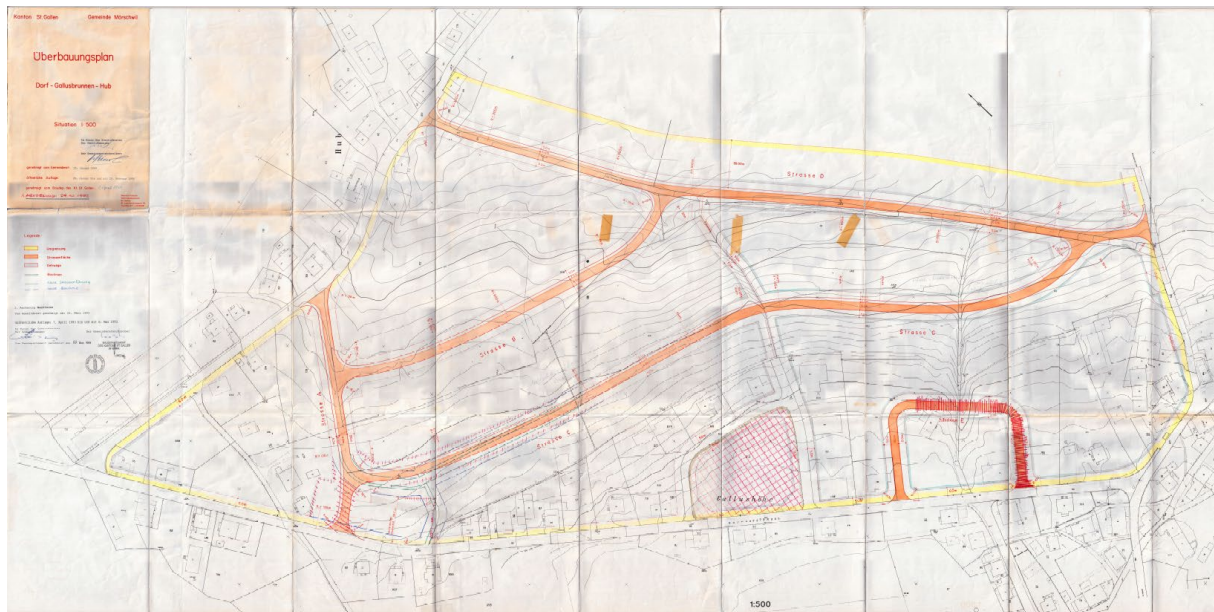


Abb. 11: Überbauungsplan Dorf – Gallusbrunnen - Hub, 2. Änderung

Quelle: Gemeinde Mörschwil | August 1993

2.3.3 ABWÄGUNGEN

Der Überbauungsplan hat seinen Zweck erfüllt und das Quartier ist vollständig überbaut. Die heutige Strassenführung zeigt leichte Abweichungen zum Überbauungsplan, daher liegen die Baulinien heute teilweise asymmetrisch zu den Erschliessungsstrassen. Die Strasse B wurde nicht planungsgemäss realisiert und die dazugehörigen Baulinien stimmen nicht mit der Überbauung überein.

Das rechtskräftige Baureglement sieht für Kantonsstrassen und Gemeindestrassen 1.Klasse einen Strassenabstand von 5.0 m und für Gemeindestrassen 2. Und 3. Klasse einen Strassenabstand von 4.0 m vor. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist beabsichtigt, sämtliche Strassenabstände auf 4.0 m festzulegen. Für einen vergrösserten Strassenabstand im Perimeter des Überbauungsplans besteht aus Sicht des Gemeinderats kein öffentliches Interesse.

2.4 AUFHEBUNG ÜBERBAUUNGSPLAN PARZ. 110 (WALDABSTAND)

ÖREB-Nummer: 1985-0560

Erlass: 04.04.1985

Genehmigung: 06.06.1985

2.4.1 PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Zentrums von Mörschwil in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Es umfasst die Parzellen Nrn. 1251, 1424, 1493. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Gebiet der Wohnzone W2 zugewiesen. Im Zuge der laufenden Zonenplanrevision wird die an den Wald grenzende Wohnzone auf Parzelle Nr. 1424 in eine Freihaltezone innerhalb Baugebiet ausgezont.





Abb. 12: Orthofoto Gebiet Überbauungsplan Parz. 110
Quelle: geoportal.ch | August 2025

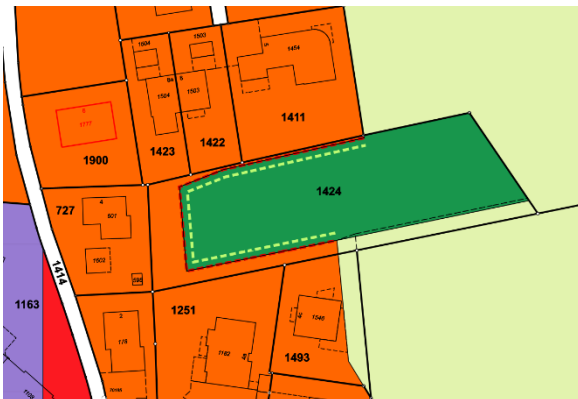


Abb. 13: Zonenplan Gebiet Überbauungsplan Parz. 110
Quelle: geoportal.ch | August 2025

2.4.2 PLANGEGENSTAND

Der Sondernutzungsplan sichert einen Waldabstand von 16 m für Bauten und Anlagen. Die Bebauung auf Parzelle 1251, vormals Parz. 110, hält den festgelegten Waldabstand ein. Somit ist das ursprüngliche Planungsziel erfüllt. Das später errichtete Gebäude Nr. 1546 auf Parzelle Nr. 1493 hält die Baulinie Waldabstand hingegen nicht mehr ein und kann auch den gesetzlichen minimalen Waldabstand nicht einhalten. Art. 91 Abs. 1 c) PBG legt einen Mindestabstand gegenüber Wäldern von 15 m fest.

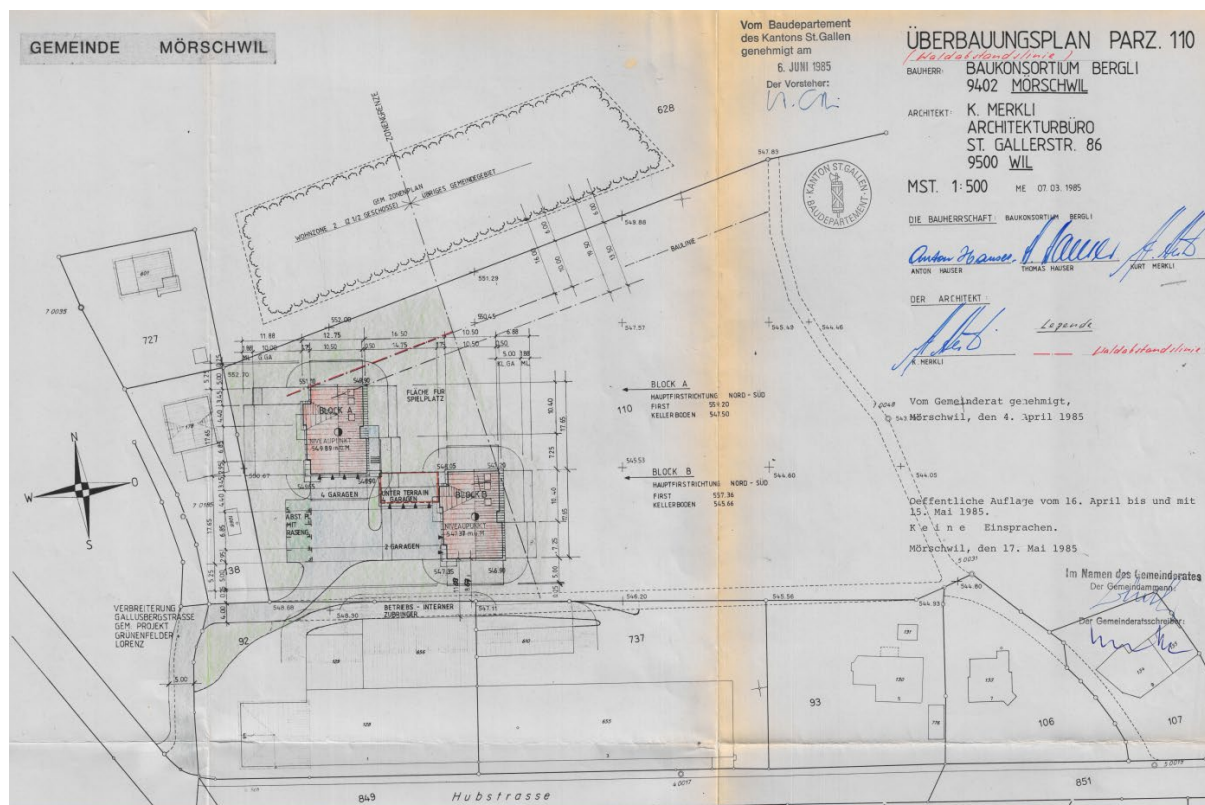


Abb. 14: Überbauungsplan Parz. 110
Quelle: Gemeinde Mörschwil | Juni 1985



2.4.3 ABWÄGUNGEN

Die heutige Situation ist nicht rechtskonform. Die im Sondernutzungsplan festgelegte Baulinie wurde bei der baulichen Umsetzung nicht eingehalten. Zudem hat sich die Waldausdehnung gegenüber dem damaligen Stand im Überbauungsplan verändert und wurde mittlerweile durch eine Waldfeststellung klar und verbindlich definiert.

Die im Sondernutzungsplan vorgesehenen Abstände orientieren sich an einer veralteten Waldgrenze und sind unter den heutigen Gegebenheiten nicht mehr sachgerecht. Eine Anpassung der Festlegungen im Sinne einer Reduktion des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstands wäre mit dem geltenden Recht nicht vereinbar und würde die bestehende Rechtswidrigkeit zusätzlich verstärken.

Ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Reduktion des Waldabstands lässt sich nicht feststellen. Der Fortbestand sowie die Erneuerung der bestehenden Bauten sind im Rahmen der Bestandesgarantie gemäss Waldgesetz sichergestellt. Insofern ist auch im Falle einer Aufhebung des Sondernutzungsplans nicht von zusätzlichen rechtlichen Einschränkungen für die betroffenen Liegenschaften auszugehen.

3 VERFAHREN

3.1 MITWIRKUNG

Der Gemeinderat als mit Planungsaufgaben betraute Behörde ist nach Art. 4 Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) sowie nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz (PBG; sGS 731.1) dazu verpflichtet, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und die Mitwirkung in geeigneter Weise zu ermöglichen.

Im gemeindeeigenen Mitteilungsblatt Nr. 18 vom 25. September 2025 wurde über die beabsichtigten Aufhebungen und die angesetzte dreissigtägige Mitwirkungsfrist informiert. Während der Mitwirkungsfrist vom 29. September 2025 bis 28. Oktober 2025 sind keine Eingaben eingegangen.

3.2 AUFLAGE

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 11. November 2025 werden die genannten Aufhebungen erlassen.

Die dreissigtägige Auflagefrist wird auf den Zeitraum ___ bis ___ angesetzt. Die Bevölkerung wird über den Erlass und die Auflagefrist über das Gemeindeeigene Mitteilungsblatt und via amtliche Publikation informiert. Die betroffenen Grundeigentümer und Anstösser im Umkreis von 30 m um die Sondernutzungsplanperimeter werden zudem persönlich über die Aufhebungen informiert.

3.3 GENEHMIGUNG

Ausstehend



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Orthofoto Gebiet Lantschen.....	5
Abb. 2: Zonenplan Gebiet Lantschen	5
Abb. 3: Überbauungsplan Lantschen	6
Abb. 4: Orthofoto Gebiet Oberwaid	7
Abb. 5: Zonenplan Gebiet Oberwaid.....	7
Abb. 6: Überbauungsplan Kurhaus Oberwaid	7
Abb. 7: Orthofoto Gebiet Gallusbrunnen - Hub	8
Abb. 8: Zonenplan Gebiet Gallusbrunnen - Hub.....	8
Abb. 9: Überbauungsplan Dorf – Gallusbrunnen - Hub	9
Abb. 10: Überbauungsplan Dorf – Gallusbrunnen - Hub, 1. Änderung	9
Abb. 11: Überbauungsplan Dorf – Gallusbrunnen - Hub, 2. Änderung	10
Abb. 12: Orthofoto Gebiet Überbauungsplan Parz. 110	11
Abb. 13: Zonenplan Gebiet Überbauungsplan Parz. 110.....	11
Abb. 14: Überbauungsplan Parz. 110.....	11

