



GEMEINDE
9305 BERG SG

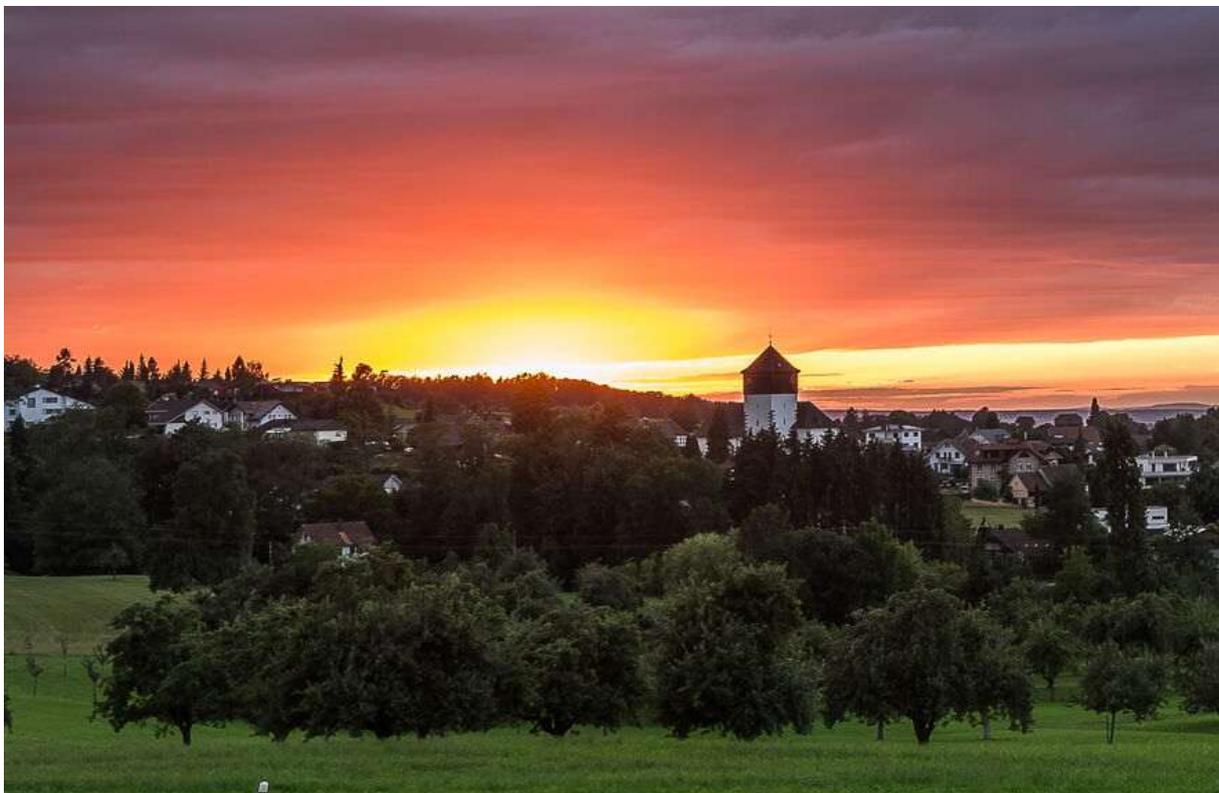
PROJEKT NR. 153.3.001

ORTSPLANUNGSREVISION

KURZBERICHT

28. APRIL 2025

2. MITWIRKUNG



Titelbild: Gemeinde Berg SG

Quelle: www.bergsg.ch | März 2025

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	Planungsziele	4
1.2	Meilensteine	4
1.3	Information und Mitwirkung	4
2	Änderung nach der Ersten Mitwirkung.....	5
2.1	Art. 10 Abs. 1 Ausfahrten und Vorplätze	5
2.2	Art. 16 Regelbauweise	5
2.2.1	Fassadenabschnitt.....	5
2.2.2	Baumassenziffer	6
2.2.3	Grosser Grenzabstand	6
2.2.4	Fussnote 1).....	6
2.2.5	Angepasste Regelbaumasstabelle:	7
2.3	Art. 32 Aufhebung bisherigen Rechts.....	8
3	Zweite Mitwirkung	8



1 Ausgangslage

1.1 Planungsziele

Mit den neuen übergeordneten Rechtsgrundlagen sind die Kantone und Gemeinden verpflichtet, ihre Raumplanung vermehrt auf die innere Entwicklung der Siedlung auszurichten. Mit der vorliegenden Revision ist die Aktualisierung und Anpassung der Ortsplanung an die neue Rechtsgrundlage (PBG) bzw. an die neuen, mit dem kantonalen Richtplan (Teil Siedlung) geschaffenen Rahmenbedingungen vorgesehen. Insbesondere folgende Ziele stehen im Fokus:

- Implementierung der Strategie zur künftigen Gemeindeentwicklung resp. zur Siedlungsentwicklung nach Innen;
- Erhalt und Förderung der Wohn- und Lebensqualität;
- Mobilisierung der Innenentwicklungsflächen und Schliessung von Baulücken zur Schaffung kompakter Siedlungsbereiche;
- Schonung von speziellen Landschaftsbildern (insb. Schlosslandschaften und Obstplantagen);
- Förderung der Kommunikation und Mitwirkung der Bevölkerung;
- Schaffung guter Voraussetzungen für die lokale Wirtschaft.

1.2 Meilensteine

- Der kommunale Richtplan wurde am 22. Mai 2019 zur öffentlichen Vernehmlassung beschlossen.
- Die Ortsplanung mit dem kommunalen Richtplan und der Rahmennutzungsplanung wurden am 29. Juni 2020 vom Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
- Mit dem Vorprüfungsbericht vom 29. April 2021 nahm das AREG Stellung.
- Die Ortsplanungsrevision mit der kommunalen Richtplanung und der Rahmennutzungsplanung wurde am 16. Dezember 2024 vom Gemeinderat für das Rechtsverfahren freigegeben.

1.3 Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung wurde auf verschiedene Weise informiert und mit einbezogen:

- Workshop «Raumplanung und Verkehr» vom 25. April 2018
- Informationsveranstaltung zum Raumkonzept vom 26. September 2018
- Informationsveranstaltung zum Richtplan vom 22. Mai 2019



- Vernehmlassung Richtplanung vom 22. Mai 2019 bis 30. Juni 2019
- 2. Vernehmlassung Richtplanung vom 30. April 2020 bis 31. Mai 2020
- Informationsveranstaltung zur Ortsplanung vom 2. September 2024
- Mitwirkung zur Ortsplanung vom 2. September 2024 bis 1. Oktober 2024

2 Änderung nach der Ersten Mitwirkung

Der neu zusammengesetzte Gemeinderat hat im Anschluss an die durchgeführte Mitwirkung und den Erlass von Dezember 2024 einzelne Themen des Baureglements überprüft und geändert. Nachfolgend werden die Änderungen im Baureglement sowie die Erläuterungen zu den jeweiligen Bestimmungen aufgelistet.

2.1 Art. 10 Abs. 1 Ausfahrten und Vorplätze

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Formulierung des Musterbaureglements der Vereinigung St. Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) zu übernehmen, da die Bestimmungen praxistaugliche und die typischen Handhabungen berücksichtigen. Das Musterbaureglement dient den Gemeinden als Vorlage, um eine einheitliche Regelung zu verfolgen. In der alten Form, die aus dem bestehenden Baureglement stammt, weist die Bestimmung eine Vermischung des Musterbaureglements sowie der VSS-Norm 40 050 auf. Dies führt zu einer Verschärfung der Bestimmung, welche nun bereinigt wird.

Neue Bestimmung:

¹ Ausfahrten von Grundstücken und von Garagen dürfen in der Regel höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von 2.0 m vom Rand der Fahrbahn aus beträgt das Gefälle in der Regel höchstens 3%.

Bisherige Bestimmung:

¹ Zufahrten zu Einzelgaragen dürfen höchstens 15 %, Zufahrten zu Sammelgaragen und Höfen höchstens 12 % Neigung aufweisen. Auf einer Länge von 5.0 m vom Rand der Fahrbahn aus beträgt das Gefälle in der Regel höchstens 5%.

2.2 Art. 16 Regelbauweise

2.2.1 Fassadenabschnitt

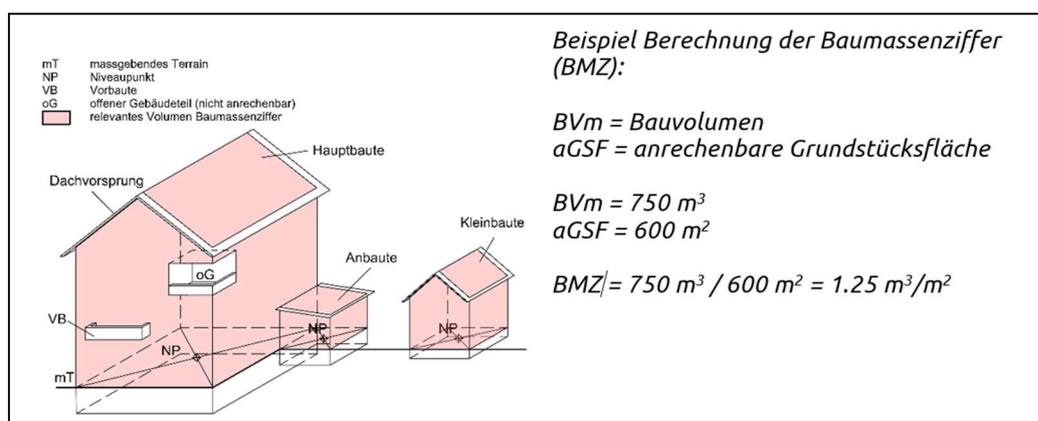
In der Tabelle der Regelbauweise wird in der Spalte «Bruchteil je Fassadenabschnitt» der Wert von 1/3 zu 1/2 geändert. Dies aufgrund eines Widerspruchs im Baureglement, da Art. 18 beim Dachraum den Fassadenabschnitt bis zur Hälfte zulässt. Dieser Fehler wird bereinigt.



2.2.2 Baumassenziffer

Der Gemeinderat liess die Baumassenziffern in den Wohnzonen 10 und 11 überprüfen. Nach der Berechnung von Beispielen kam der Gemeinderat auf das Ergebnis, dass die Baumassenziffern zu erhöhen sind. Es wurde ein falsches Verhältnis bei der Übertragung der Ausnutzungsziffer zur Baumassenziffer verwendet, welches nun bereinigt wird.

Die Baumassenziffer bildet das Verhältnis des Bauvolumens über dem Niveaupunkt in Bezug zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Baumassenziffer werden in der W10 von 1.1 auf 1.6 und in der W11 von 1.3 auf 1.8 erhöht. Die Baumassenziffer in der W14 bleibt bei 2.2. Die neuen Baumassenziffern stehen im Verhältnis zu Ziffern aus anderen Gemeinden.



Baumassenziffer

Aus dem Anhang zum Baureglement

2.2.3 Grosser Grenzabstand

Der Gemeinderat hat in der neuen Zusammensetzung nochmals über die Bebauungs- und Freiraumstruktur des Siedlungsgebiets diskutiert und kam zum Schluss, den grossen Grenzabstand, der erst mit dem zweiten Nachtrag zum Planungs- und Baugesetzes wieder zulässig ist, wieder einzuführen. Der Gemeinderat erachtet die Wahrung der Privatsphäre, die Belichtung der Grundstücke bzw. der Aussenanlagen und insbesondere den Erhalt der heutigen Bebauungs- und Freiraumstruktur als ein höheres Interesse als die horizontale Verdichtung. Aus diesem Grund wird der grosse Grenzabstand identisch zum rechtskräftigen Baureglement wieder eingeführt.

2.2.4 Fussnote 1)

Der Gemeinderat hat im Zusammenhang mit der Einführung des grossen Grenzabstands und im Sinne der Innenentwicklung entschieden, die Fussnote 1) «In der Wohnzone W10 gilt eine Beschränkung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude.» aufzuheben. Die Bestimmung hatte ihren Ursprung, dass grössere Mehrfamilienhäuser in den Einfamilienhausquartieren verhindert werden. Mit der Wiedereinführung des grossen Grenzabstands und in Anbetracht, dass das maximal mögliche Bauvolumen über die Massbestimmungen geregelt ist, ist eine Nutzungsbeschränkung nicht mehr erforderlich.



2.2.5 Angepasste Regelbaumasstabelle:

Zonen		Grenzabstand ¹⁾		Gesamthöhe (GH)	Gebäudehöhe (GbH)	Fassadenhöhe (FH)	Gebäuelänge (GL)	Gebäudebreite (GB)	Winkelmass Dachraum (α)	Bruchteil je Fassadenabschnitt	Baummassenziffer ⁵⁾ (BMZ)	Abgrabungen	Empfindlichkeitsstufe (ES)
		min. [m]	min. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [°]	max. [°]	max. [m]	max. [m]	
Zonen innerhalb Baugebiet		Klein	Gross										
W10	Wohnzone 10	4.0	8.0	10.0 11.0 ³⁾	7.0 8.0 ³⁾	9.0 11.0 ³⁾	30 / 35 ⁴⁾	12 ⁷⁾	45	1/2	1.6	1.6	II
W11	Wohnzone 11	4.0	8.0	11.0 12.0 ³⁾	7.5 8.5 ³⁾	10.0 12.0 ³⁾	30 / 35 ⁴⁾	12 ⁷⁾	45	1/2	1.8	1.6	II
W14	Wohnzone 14	5.0	10.0	14.0 15.0 ³⁾	10.0 11.0 ³⁾	13.0 15.0 ³⁾	35 / 40 ⁴⁾	14 ⁷⁾	45	1/2	2.2	1.6	II
WG 14	Wohn-/ Gewerbezone 14	5.0	10.0	14.0 15.0 ³⁾	10.0 11.0 ³⁾	13.0 15.0 ³⁾	40	14 ⁷⁾	45	1/2	2.2	1.6	III
K14	Kernzone 14	4.0	8.0	14.0 15.0 ³⁾	10.0 11.0 ³⁾	13.0 15.0 ³⁾	40	14 ⁷⁾	45	1/2	-	1.6	III
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	4.0 (8.0 ²⁾)	-	15.0 16.0 ³⁾	10.5 11.5 ³⁾	14.0 16.0 ³⁾	-	-	-	-	-	-	II
FiB	Freihaltezone innerhalb Bauzone	5.0	-	12.0									II
Zonen ausserhalb Baugebiet													
IER	Intensiverholungszone Reitsport	5.0	-	12.0	11.0	13.0	35	14	45	1/2	-	1.6	III
L	Landwirtschaftszone ⁶⁾	5.0	-	12.0	11.0	13.0	35	14	45	1/2	-	1.6	III
FaB NH	Freihaltezone Natur- und Heimatschutz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	II



2.3 Art. 32 Aufhebung bisherigen Rechts

Es wird ein neuer Absatz aufgenommen, welcher den Umgang mit den Anmerkungen im Grundbuch von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung bezüglich der Ausnützungsziffer regelt. Da das neue Recht keine Ausnützungsziffer mehr kennt und das Baureglement eine Nutzungsbeschränkung mittels Baumassenziffer vorsieht, sind die vorhandenen Anmerkungen zu überarbeiten, sofern sie nicht aufgehoben werden können.

Neue Bestimmung:

² Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden gegenstandslos oder bedarfsgerecht durch eine Nutzungsübertragung der Baumassenziffer ersetzt.

3 Zweite Mitwirkung

Aufgrund der Anpassungen im Baureglement nach der durchgeführten Mitwirkung wird der Bevölkerung mit einer zweiten Mitwirkung die Möglichkeit eingeräumt, sich zu diesen Änderungen zu äussern.

