



A-Post
Gemeinderat Mels
Rathaus, Platz 2
Postfach 102
8887 Mels

18. November 2013

Gemeinde Mels: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Überbauungsplan Schmitten**

Das im Dorfkern von Mels gelegene Gebiet zwischen Wangserstrasse, Schmittenstrasse und dem Obergässli ist mit verschiedenen Wohn- und Gewerbegebäuden überbaut. Aufgrund ihrer Baufähigkeit sollen sie abgebrochen und durch eine Überbauung mit vier Gebäuden (Häuser A, B, C, D inkl. 2 Zwischenbauten) ersetzt werden, wobei die Nutzungsdurchmischung erhalten werden soll. Das projektierte Bauvorhaben weicht von den Regelbauvorschriften ab, weshalb ein Überbauungsplan erarbeitet wurde. Der Perimeter beinhaltet die bestehenden Parzellen Nr. 822, 823, 824, 825, 827, 829, 4561 sowie einen Teilbereich von Nr. 4168. Das Gebiet befindet sich in der Kernzone und umfasst eine Fläche von 2591 m². Die Gemeinde Mels gehört laut ISOS zu den schützenswerten Ortsbildern der Schweiz. Laut Schutzverordnung liegt das Vorhaben im Ortsbildschutzgebiet 2.

Gemäss Regelbauweise könnte das gesamte Plangebiet mit viergeschossigen Bauten und einem Dachgeschoss überbaut werden. Nebst der Anzahl Vollgeschosse und dem allseitig minimalen Grenzabstand von 4 m sind in der Kernzone laut Art. 9 Baureglement (BauR) keine weiteren maximalen Masse vorgegeben. Allerdings haben sich Bauten bezüglich Stellung, Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Traufhöhe, Firsthöhe, Geschosszahl, Dachform, Dachgestaltung, Fassadengestaltung und Materialien gut in das Dorf- und Strassenbild einzuordnen. Im Rahmen eines Überbauungsplans kann von der Regelbauweise abgewichen werden, allerdings nur bis zur nächst höheren Zone. Gemäss Genehmigungspraxis kann mit einem Überbauungsplan ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht werden. Zudem darf eine Mehrausnützung gewährt werden, wenn ein besseres Projekt als nach zonengemässer Nutzung verwirklicht wird, die Grösse des Grundstückes dies rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden.



Der Überbauungsplan umfasst eine Fläche von mehr als 2'500 m². Er wird durch die Wangserstrasse, die Schmittenstrasse sowie das Obergässli begrenzt. Sowohl die Fläche als auch die Abgrenzung des Überbauungsplans ist zweckmässig.

Gegenüber der im BauR (in Klammern) festgelegten Regelbauweise sind mit dem Überbauungsplan folgende Abweichungen vorgesehen:

- Beschränkung auf 3 Vollgeschosse für Häuser A, B, C und D (4 Vollgeschosse)
- Beschränkung auf 1 Vollgeschoss für Zwischenbaute (4 Vollgeschosse)
- GL 21 m, GH 10.10 m, FH 15.70 m für Haus A, B, C (keine max. GL, GH und FH)
- GL 25 m, GH 9.60 m, FH 14.60 m für Haus D (keine max. GL, GH und FH)
- GL 29 m, GH 4.00 m, FH 14.60 m für Zwischenbaute (keine max. GL, GH und FH)
- Unterschreitung Strassenabstände
- Unterschreitung Gebäudeabstände bzw. teilweise Aufhebung derselben
- Dachaufbauten/-einschnitte auf max. 70 % der Dachlänge (max. 50 % Dachlänge)
- Offene Bauweise (geschlossene Bauweise).

Der Überbauungsplan wurde am 30. Juli 2013 durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Die in der Vorprüfung gemachten Ausführungen sind im vorliegenden Überbauungsplan berücksichtigt. Der Planerlass ist im Grundsatz geeignet, um eine bessere Überbauung als nach zonengemässer Nutzung zu ermöglichen. Insbesondere werden die Interessen der Nachbarn gesamthaft nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Prüfung ergibt: Der Erlass ist recht- und zweckmässig. Er kann genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der Überbauungsplan Schmitten wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 950.--

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach 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

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Kultur - Denkmalpflege
- Amt für Umwelt und Energie - UVP und Planbeurteilung
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik
- Tiefbauamt - Rechtsdienst