



A-Post
Gemeinderat Mels
Postfach 102

9. Oktober 2017

8887 Mels

Geschäft Nr. 17-5743

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 Bellevue, Mels**

Das Grundstück Nr. 3509 umfasst eine Fläche von 4'265 m² und liegt in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Die nordwestliche Hälfte der Parzelle ist unbebaut. Auf der restlichen Fläche befinden sich diverse Bauten, die abgebrochen werden sollen. Auf dem gesamten Areal ist eine Neuüberbauung mit drei Flachdach-Mehrfamilienhäusern inkl. unterirdische Sammelgarage vorgesehen. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Fabrikstrasse. Für den Langsamverkehr wird auf dem Grundstück eine neue, öffentliche Verbindung zwischen der Egeliboden- und Fabrikstrasse geschaffen.

Mit einem Überbauungsplan kann nach Art. 23 BauG von der Regelbauweise abgewichen und nach Art. 27 BauG eine Mehrausnutzung gewährt werden, wenn ein besseres Projekt als nach zonengemässer Nutzung verwirklicht wird, die Grösse des Grundstücks dies rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Mels. Es grenzt im Nordwesten an eine viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG4, im Südosten an eine W3, im Nordosten an die W2 und im Südwesten an die Landwirtschaftszone (hangseitig). Der Überbauungsplan ist durch die Fabrikstrasse, die Egelibodenstrasse, die Bauzonengrenze sowie die angrenzende, überbaute Parzelle Nr. 769 begrenzt. Aus ortsplanerischer Sicht ist sowohl die Fläche als auch die Abgrenzung zweckmässig.

Laut Planungsbericht sowie den BesV wird wie folgt von der Regelbauweise abgewichen:

	W3: BauR	ÜP Bellevue
Gebäudelänge max.	30 m	Baubereich A: 24 m Baubereich B: 20.40 m Baubereich C: 24 m
Gebäudehöhe max.	11 m	Baubereich A: 556.60 m.ü.M (≈12.90 m, S. 18 Bericht) Baubereich B: 557.80 m.ü.M (≈12.20 m, S. 18 Bericht) Baubereich C: 560.10 m.ü.M (≈13.55 m, S. 18 Bericht)
Firsthöhe max.	14 m	Firsthöhe und Gebäudehöhe sind gleich



Grenzabstand	6 m / 12 m	Min. 6.06 m gegenüber Parzelle Nr. 769
Strassenabstand	4 m	Min. 4.48 m gegenüber Egeilbodenstrasse Min. 10.76 m gegenüber Fabrikstrasse
Gebäudeabstand	12 m	10 m (Baubereich A-B) und 10.75 m (Baubereich B-C)
Anzahl Vollgeschosse	3 VG und 1 Attika- bzw. Dachgeschoss	4 VG, kein Attikageschoss
Attikageschoss	Max. 45°-Winkel	Attikageschoss allseitig fassadenbündig (Änderung im Einspracheverfahren (Art. 5 Abs. 4 BesV): max. 60°-Winkel; Schmalseiten fassadenbündig, Auf max. 35% der Berg- und Talfassadelänge fassadenbündig)
Ausnützungsziffer	0.7	Max. Mehrausnutzung 20 %
Ausbau Untergeschoss	max. 50 %	Baubereich A: kein Ausbau Baubereich B: kein Ausbau Baubereich C: max. 30 %

Die Abweichungen von der Regelbauweise liegen bezüglich der Gebäudehöhen eher am oberen Rand, gesamthaft gesehen aber im üblichen Rahmen. Auf die Interessen der Nachbarschaft wurde u.a. mit einer Erhöhung der Grenz- bzw. Strassenabstände reagiert. Mit dem Überbauungsplan ergeben sich weitere Vorteile (flächensparende Erschliessung, nur eine Zu-/Wegfahrt und damit minimaler Eingriff in bestehende Umgebungsmauern, Gestaltung neuer Mauern in Anlehnung an Bestehende, neue Fusswegverbindung, zusammenhängende Freiflächen, Anordnung und Gestaltung der Bauten längs zur Fabrikstrasse in Anlehnung an umliegende Bebauung, begrünte Flachdächer und Wohnungen mit Barrierefreiheit). Der vorliegende Überbauungsplan ist geeignet, um eine gemäss Art. 27 BauG bessere Überbauung als nach zonengemässer Nutzung zu ermöglichen.

Der Überbauungsplan wurde am 11. September 2014 vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Die wichtigsten Ausführungen sind berücksichtigt. Insbesondere sind das Hochwasserschutzprojekt Parfannabach inkl. Gewässerraumfestlegung zwischenzeitlich genehmigt. Gegen den Überbauungsplan sind vier Einsprachen bzw. Rekurse eingegangen. Sämtliche Rekurse wurden zurückgezogen.

Der Überbauungsplan Bellevue ist weder unzweckmässig noch trägt er den wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung unzureichend Rechnung. Der Planerlass ist unter Berücksichtigung des der Gemeinde Mels zustehenden Ermessensspielraums nach Art. 3 Abs. 2 BauG genehmigungsfähig.

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 aBauG 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 genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'340.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 1'200.--
Amt für Umwelt und Energie (i.Z. mit 14-4121)	Fr. 140.--



Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, Art. 31 Abs. 2 aBauG 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 Umwelt
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik