



A-Post
Gemeinderat Mels
Rathaus, Platz 2
8887 Mels

16. März 2020

Geschäft Nr. 20-493
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 vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Überbauungsplan "Kreuz", Heiligkreuz**

Die Genehmigungsprüfung ergibt:

Ausgangslage/Vorhaben

Die im historischen Kern von Oberheiligkreuz gelegenen Parzellen Nrn. 1429 (1'008 m²) und 1430 (604 m²) sind der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird dem Gasthof "zum Kreuz" Assek. Nr. 1833 auf dem Grundstück Nr. 1430 eine besondere Qualität mit dem höchsten Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) beigemessen. Auch dem Ortsbild wird eine gewisse Bedeutung zugesprochen. Entsprechend wurde die Schutzverordnung um dieses Ortsbildschutzgebiet und Kulturobjekt ergänzt und am 21. August 2019 genehmigt. Gegen die Teilrevision sind vor Verwaltungsgericht diverse Beschwerdeverfahren hängig.

Nebst dem Schutzgedanken soll in Oberheiligkreuz eine Innentwicklung mit einer Aufwertung des Dorfbildes und des öffentlichen Raums stattfinden, weshalb die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten mit einem Überbauungsplan geregelt werden sollen. Es sind vier Baubereiche vorgesehen: A (Gasthaus Kreuz); B (Anbau an Gasthof Kreuz für interne Erschliessung und Nasszellen); C (Neubau) und D (eingeschossigen Nebenbaute).

Mit dem Überbauungsplan wird gegenüber der Regelbauweise wie folgt abgewichen:

- Aufhebung Grenz-, Strassen- und Gebäudeabstände in den Baubereichen A, B und D; feuerpolizeiliche Abstandsvorschriften bleiben vorbehalten;
- Erhöhung Gebäudelänge von 24 m auf 29 m;
- Gewährung einer Mehrausnützung von max. 20 %;
- Erhöhung Gebäudehöhe von 8 m auf 8.70 m
- Erhöhung Firsthöhe von 11 m auf 11.56 m.



Die Abweichungen von der Regelbauweise liegen im zulässigen Mass. Insbesondere werden die Vorschriften der nächst höheren Zone WG3 eingehalten.

Der Überbauungsplan wurde vom Gemeinderat am 2. Juni 2015 erlassen. Dagegen wurden eine Einsprache bzw. ein Rekurs erhoben. Am 5. November 2019 erliess der Gemeinderat einen Änderungsplan im vereinfachten Verfahren. Die Rekurrenten haben mit Vereinbarung vom 31. Dezember 2019 / 1. Januar 2020 dem Änderungsplan zugestimmt. Der Rekurs wurde gegenstandslos und von der Geschäftsliste des Baudepartementes abgeschrieben.

Erwägungen

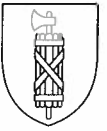
Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 21. April 2015 sind in den vorliegenden Planerlass eingeflossen. Infolge des Rechtsmittelverfahrens, welches zu einer Anpassung des Überbauungsplans geführt hat, wurden die Unterlagen den kantonalen Fachstellen zum Mitbericht zugestellt:

- Kantonale Denkmalpflege: Der Anbau an das Schutzobjekt (Gasthaus Kreuz) ist zwingend vorab zu besprechen.
- Amt für Umwelt: Keine Bemerkungen.
- Tiefbauamt-Strasseninspektorat: Die Sichtzone nach SN 40 273a von der Untergasse auf die Kantonsstrasse muss eingehalten werden. Innerhalb der Sichtzone dürfen Anlagen/Mauern eine Höhe von 60 cm nicht übersteigen.
- Kantonspolizei-Verkehrstechnik: Es bestehen grundsätzlich keine Einwände. Hinsichtlich der rückwärtigen Erschliessungsfrage wird darauf aufmerksam gemacht, dass für den entstehenden Mehrverkehr der bestehende Ausbaustandard der klassierten Tschuggenstrasse zu schmal bemessen ist und aus Gründen der Verkehrssicherheit in Frage gestellt wird. Insbesondere generiert der Verzweigungsbereich in/aus der Tscherfingergasse Begegnungs- und Sichtzonenkonflikte.

Zur Anmerkung der Abteilung Verkehrstechnik bei der Kantonspolizei ist festzuhalten, dass der Gemeindestrassenbau und somit die Projektierung, der Bau, der Betrieb, der Unterhalt sowie die Verkehrssicherheit gemäss Art. 38 des Strassengesetzes (sGS 732.1; StrG) den jeweiligen Strasseneigentümerinnen und Strasseneigentümer obliegt.

Die Mehrausnützung ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen und zu erteilen. In den Besonderen Vorschriften ist sie als Kann-Formulierung festzulegen. Entsprechend gilt für Art. 10 Abs. 1 zweiter Satz: Für eine Gesamtüberbauung, die dem Art. 10 Mehrausnützung des Baureglements (BauR) und diesen Vorschriften entspricht, kann eine Mehrausnützung von max. 20 % (AZ 0.6) gewährt werden.

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



Verfügung

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 BauG 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 im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'400.--.
3. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 1'540.--.

Aufteilung der Gebühr:

<i>Amt für Raumentwicklung und Geoinformation</i>	<i>Fr. 1'400.--</i>
<i>Amt für Umwelt (Geschäft 15-740)</i>	<i>Fr. 140.--</i>

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, 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:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Amt für Umwelt – Recht und UVP
- Tiefbauamt – Rechtsdienst
- Denkmalpflege
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik