



21. Januar 2013

A-Post
Gemeinderat Zuzwil
Hinterdorfstrasse 3
Postfach 72
9524 Zuzwil

Gemeinde Zuzwil: 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; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• Überbauungsplan Haldenstrasse

Das rund 3100m² grosse Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Nrn. 1359, 1468, 1469 und 1470 in der Wohnzone WE. Gestützt auf ein konkretes Projekt soll der Überbauungsplan die Realisierung einer Terrassensiedlung mit attraktiven Geschosswohnungen sowie eine haushälterische Bodennutzung sicherstellen. Innerhalb des Perimeters des vorliegenden Erlasses wird der Überbauungsplan Haldenstrasse II von 1974 aufgehoben.

Der Erlass wurde vorgeprüft, die Anpassungen/Änderungen vorgenommen. Zu Art. 7 der Besonderen Vorschriften ergeben sich die folgenden Ausführungen: Gemäss Rechtsprechung kann bei einem Überbauungsplan (anders als etwa beim projektbezogenen Gestaltungsplan) die Mehrausnutzung erst im Baubewilligungsverfahren gewährt werden. Dies auch nur dann, wenn das Projekt den Anforderungen des kommunalen Baureglements sowie des Überbauungsplans genügt.

Im Übrigen ergibt die Prüfung, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

Die Genehmigung für den Teilstrassenplan Sonnenbergstrasse vom 15. Januar 2013 des Tiefbauamts ist integrierender Bestandteil dieser Verfügung.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt 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:

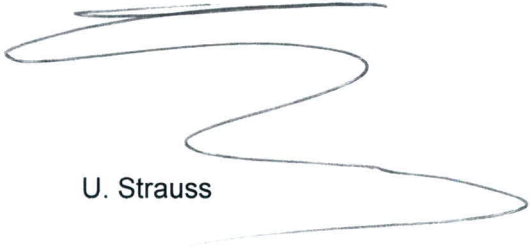
1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Ein Ausnützungsbonus kann erst anhand des konkreten Projekts im Baubewilligungsverfahren gewährt werden.
2. Die Genehmigung des Teilstrassenplans vom 15. Januar 2013 ist integrierender Bestandteil dieser Verfügung.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'090.--.
Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr.	750.--
Tiefbauamt	Fr.	340.--

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

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Tiefbauamt Rechtsdienst