Kanton St.Gallen
Baudepartement





Baudepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post
Gemeinderat
Flawilerstrasse 17
9604 Lütisburg

18. Oktober 2012

Gemeinde Lütisburg: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
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 Thurblick**

Die Fläche ist gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde vollumfänglich der W3-Zone zugeteilt. Sie grenzt im Osten an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA), im Norden an Waldareal und an Grünzone Naturschutz. Westlich wird die W3-Zone weitergeführt und südlich schliesst die K3-Zone und öBA an.

Geplant sind vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 40 Wohnungen. Eine Etappierung ist nicht geplant. Die Gemeinde ist offensichtlich der Meinung, dass dieses Neubauvolumen – gemessen an der durchschnittlichen Anzahl der Neubauten pro Jahr – verträglich und realistisch ist.
Die Parkierung ist, ausser den Besucherparkplätzen, vollumfänglich unterirdisch vorgesehen. Gegen Südwesten sind bei jedem Baukörper 3.30m tiefe Balkone durchgehen auf der gesamten Fassadenlänge geplant.

Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind eine um 10% erhöhte Ausnützung sowie die Ausdehnung des Attikageschosses (dreiseitig bis an die Fassade).

Der im Plan bezeichnete Grünbereich umfasst auch die Fläche, welcher innerhalb des Waldabstands liegt. Wir machen darauf aufmerksam, dass innerhalb des Waldabstands von 15m weder Bauten noch Anlagen, worunter z.B. Terrainanpassungen, Gartenanlagen, Mauern, Sitzplätze usw. fallen, zulässig sind.

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden kann (Art. 3 Abs. 2 BauG).

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 unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt.
2. Der Grünbereich gilt auch innerhalb des Waldabstands.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 900.--.

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