



1. Februar 2010

Gemeinderat Mels
Platz 2
8887 Mels

038 **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; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Überbauungsplan Bauhaus**

Das Einkaufsgebiet Riet ist gemäss Kapitel IV 32 des Kantonalen Richtplans als Eignungsgebiet K (Standort für nicht grundversorgungs- oder zentrenrelevanter Nutzungen) ausgeschieden. Am 15. Januar 2007 genehmigte das Baudepartement den Teilzonenplan Wolfriet I. Dadurch wurde die Parzelle Nr. 4701 in die Gewerbe- und Industriezone GI A eingezont. Gestützt auf Art. 28octies BauG wurde die zulässige Nutzung auf Fachmärkte der Waren- und Dienstleistungsgruppe 3 gemäss Kapitel IV 32 des Kantonalen Richtplans beschränkt.

Auf dem Grundstück Nr. 4701 ist ein Baufachmarkt vorgesehen. Auf dem Plangebiet ist ein im Wesentlichen eingeschossiger Baufachmarkt samt Drive-In mit einer Nutzflächen von rund 14'000 m² geplant. Im oberirdischen Parkierungsbereich sind 289 Parkplätze vorgesehen. Aufgrund der Art und Grösse des Bauvorhabens wurde gestützt auf Art. 69bis BauG ein Überbauungsplan erarbeitet. Dieser regelt die Überbauung mit einem Baubereich für Hauptbauten (Baufachmarkt) und die oberirdische Parkierungs- und Verkehrsflächen (Kundenverkehr und Anlieferung). Zusätzlich werden Grünflächen, Haupteingangsbereiche für Besucherinnen und Besucher sowie Bereiche für Reklametafeln festgelegt. In den besonderen Vorschriften sind Regelungen über die Erschliessung (Parkierung, Fahrtenmenge usw.), die Überbauung, die zulässigen Nutzungen und die Gestaltung enthalten.

Während der Auflagefrist sind zwei Einsprachen eingegangen. Diese wurden mit Entscheiden vom 19. Juni 2008 abgewiesen. In der Folge wurden beim Baudepartement zwei Rekurse erhoben, wobei ein Rekurs gütlich bereinigt werden konnte. Der Rekurs der [REDACTED] wurde am 9. November 2009 abgewiesen. Gegen diesen Entscheid wurde beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben.

Der Überbauungsplan Bauhaus wurde am 7. April 2006 vorgeprüft. Die im Vorprüfungsschreiben gemachten Bemerkungen sind im Wesentlichen berücksichtigt. Da es sich um ein grösseres Bauvorhaben handelt und die Vorprüfung doch einige Zeit zurückliegt, wurden die Genehmigungsunterlagen dem Amt für öffentlichen Verkehr, dem Amt für Umwelt und Energie, dem Kantonsforstamt und dem Tiefbauamt zum nochmaligen Mitbericht zugestellt.

Die Abteilung Wasserbau beim Tiefbauamt hält in ihrer Stellungnahme vom 2. Dezember 2009 fest, dass für die Zufahrt über den eingedolten Guttliggraben eine wasserbaupolizeiliche Bewilligung erforderlich ist. Ein entsprechendes Gesuch hierfür ist gleichzeitig mit der Abgabe des Baugesuches einzureichen.

Das Strasseninspektorat beim Tiefbauamt hält in seinem Mitbericht vom 8. Dezember 2009 fest, dass Art. 5 der Besonderen Vorschriften Bestimmungen über die Fahrtenmenge enthält. Dabei werden die Eigentümer verpflichtet, die Daten semesterweise in EDV-Form der zuständigen Behörde abzugeben. Als zuständige Behörde gilt die Abteilung Verkehrstechnik beim kantonalen Tiefbauamt. Die Erhebungsart (Zähler, Schlaufen usw.) ist vor Baubeginn mit der Abteilung Verkehrstechnik zu klären.

Da das Bauvorhaben entlang der Nationalstrasse geplant ist, hat das Tiefbauamt das Bundesamt für Strassen zum Mitbericht eingeladen. Dieses hält in seiner Stellungnahme vom 9. Dezember 2009 fest, dass dem Vorhaben nur unter folgenden Bedingungen und Auflagen zugestimmt werden kann: Im Abstand von 24 m zur Nationalstrassenachse, Spur Fahrtrichtung Chur bestehen entlang der Nationalstrasse rechtskräftige Baulinien (siehe Beilage), welche durch grössere Bauten nicht verletzt werden dürfen. Bewilligungsfähig in diesem Bereich sind allenfalls geringfügige Bauten wie kleineren Stützmauern oder dergleichen. Diese können seitens der zuständigen Nationalstrassenbehörde allenfalls und nur mit entsprechenden Auflagen (Rückbaurevers) bewilligt werden. Dem Baugesuch ist ein Verkehrskonzept des Bauherrn beizulegen, welches sich in das Gesamtverkehrskonzept im Bereich Anschluss Sargans einzufügen hat.

Das Amt für öffentlichen Verkehr hält im Schreiben vom 10. Dezember 2009 fest, dass in den Besonderen Vorschriften die notwendigen Vorgaben hinsichtlich der öV-Erschliessung enthalten sind. Zudem konnte die [REDACTED] in die Vereinbarung vom 10. März 2008 über die finanzielle Beteiligung an der Erschliessung der Einkaufszentren in Mels mit dem öffentlichen Verkehr ab 1. Januar 2008 einbezogen werden. Die für die Erschliessung des Bauhauses notwendige neue Bushaltestelle wird ausserhalb des Plangebiets zu liegen kommen. Das Amt für öffentlichen Verkehr macht darauf aufmerksam, dass die Realisierung der Bushaltestelle Voraussetzung dazu ist, dass die im Überbauungsplan genannte Anforderung einer Güteklasse C erreicht werden kann. Die Bushaltestelle ist damit zwingend für die Erteilung einer Baubewilligung für den Baufachmarkt. In der Vereinbarung zur öV-Erschliessung wird die Aufteilung der Betriebsbeiträge der einzelnen Einkaufszentren und Fachmärkte anhand der Grösse der Nutzfläche berechnet. Die entsprechenden Angaben sind dem Amt für öffentlichen Verkehr spätestens bis zum Baubeginn zu erbringen.

Das Kantonsforstamt hält in seiner Stellungnahme vom 4. Dezember 2009 fest, dass im Bereich der Einmündung der neuen Erschliessungsstrasse in die Wolfrietstrasse Waldareal tangiert wird. Da mit dem geplanten Bau des Radweges Wolfriet – Baltschana der südlichste Teil des Waldes gerodet werden soll, ist aus forstlicher Sicht nichts einzuwenden.

Am 15. Januar 2010 genehmigte das Baudepartement den Teilstrassenplan "Erweiterung Wolfriet und Umbenennung in Pizolstrasse / Neubau Trottoir Wolfrietstrasse".

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist. Unter Wahrung des der Gemeinde Mels zustehenden Ermessensspielraums kann der Überbauungsplan Bauhaus genehmigt werden.

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 Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 6'390.--.

Aufteilung der Gebühren:

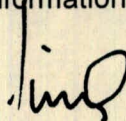
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 1'400.--
Amt für Umwelt und Energie	Fr. 4'500.--
Tiefbauamt	Fr. 490.--

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.

Mit freundlichen Grüssen

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

i.v.



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Kopie Baulinienplan entlang Nationalstrasse
- Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Amt für Umwelt und Energie
- Kantonsforstamt
- Tiefbauamt Rechtsdienst