



A-Post
Gemeinderat
Rathaus
Postfach 102
8887 Mels

9. Juli 2012

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 Alte Gärtnerei**

Das Areal der ehemaligen [REDACTED] soll mit Mehrfamilienhäusern überbaut werden. Da von den Regelbauvorschriften abgewichen werden soll, wurde ein Überbauungsplan ausgearbeitet. Der Perimeter beinhaltet die in der zweigeschossigen Wohnzone W2 gelegenen Parzellen Nrn. 1040, 1041, 1042, 1056 und 3685. Die Grundstücke umfassen gesamthaft eine Fläche von 7187 m². Es sind fünf ringförmig angeordnete Baubereiche vorgesehen. Im Zentrum ist eine grössere zusammenhängende Freifläche geplant, auf welcher auch der Spielplatz angeordnet werden soll. Die Parkierung erfolgt vorwiegend unterirdisch.

Gegenüber der im Baureglement (abgekürzt BauR) festgelegten Bauweise sind folgende Abweichungen vorgesehen:

- Mehrausnützung von max. 20 %
- Zusätzliches Vollgeschoss, Andere Definition Attikageschoss
- Erhöhung max. Gebäudehöhe auf 12.35 m (8.00 m gemäss BauR)
- Erhöhung max. Firsthöhe auf 12.35 m (11.00 m gemäss BauR)
- Reduktion max. Gebäudelänge auf 18.00 m (24.00 m gemäss BauR)
- Erhöhung kleiner Grenzabstand im Norden bei der Schulhausstrasse auf min. 5.02 m, im Osten bei der Kapellgasse auf min. 6.78 m und im Westen auf 6.30 m (4.00 m gemäss BauR bzw. 4.00 m Strassenabstand)
- Erhöhung grosser Grenzabstand im Süden auf min. 9.61 m (8.00 m gemäss BauR).

Gemäss Regelbauvorschriften könnte das Gebiet der alten [REDACTED] mit zweigeschossigen Bauten inkl. eines Attikageschosses überbaut werden. Der Erhöhung der maximalen Gebäude- und Firsthöhen infolge des zusätzlichen Vollgeschosses stehen eine Einschränkung der maximalen Gebäudelänge sowie die Erhöhung der Grenz- bzw. Stras-



senabstände gegenüber. Aus ortsplanerischer Sicht ist der Überbauungsplan grundsätzlich geeignet, um eine gemäss Art. 27 BauG bessere Überbauung als nach zonengemässer Nutzung zu ermöglichen. Der Perimeter ist zweckmässig abgegrenzt. Die Interessen der Nachbarn werden mit dem Überbauungsplan gesamthaft nicht stärker beeinträchtigt.

Der Überbauungsplan wurde am 17. Januar 2011 vorgeprüft. Zwischenzeitlich liegen die umfassenden Ergebnisse aus der Naturgefahrenanalyse vor. Laut der Naturgefahrenkarte ist im östlichen Bereich des vorliegenden Überbauungsplans eine Fläche mit geringer Gefährdung eingetragen (gelb, Hochwasser). Gemäss Rücksprache mit dem Projektleiter Naturgefahren beim kantonalen Tiefbauamt am 6. Juli 2012 sind im Baubewilligungsverfahren zusammen mit der Gebäudeversicherungsanstalt Objektschutzmassnahmen zu prüfen.

Gestützt auf Art. 27 BauG darf durch einen Überbauungsplan unter bestimmten Bedingungen eine Mehrausnützung gewährt werden. Gegenüber dem Vorprüfungssexemplar, bei welchem eine Mehrausnützung von max. 20 % in den Besonderen Vorschriften korrekterweise als "Kann-Formulierung" aufgenommen war, ist dies laut Art. 4 der Besonderen Bestimmungen nun eine "Ist-Formulierung". Über die konkrete Höhe der Mehrausnützung wird jedoch erst im Baubewilligungsverfahren abschliessend entschieden, so dass Art. 4 der Sonderbauvorschriften nach wie vor als "Kann-Formulierung" zu werten ist.

Der gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates Mels vom 4. Juli 2011 eingegangene Rekurs wurde vom Baudepartement mit Entscheid Nr. 12/2012 vom 13. April 2012 abgewiesen. Der Rekurrent hat gegen diesen Entscheid beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben.

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

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (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.
2. 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
- Amt für Umwelt und Energie - UVP und Planbeurteilung
- Kantonspolizei - Verkehrspolizei
- Tiefbauamt - Rechtsdienst